

**TRANSFORMACIONES METROPOLITANAS. ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS
MODELOS DE URBANIZACIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA ROSARIO - ÁREA
METROPOLITANA SANTA FE-PARANÁ. UNR 2009-2012**

**La construcción del territorio metropolitano. Densificación de la centralidad y
formas del crecimiento difuso. Estudio comparado en las áreas metropolitanas de
Rosario y Santa Fe, Argentina.**

Isabel Martínez de San Vicente, Mirta Soijet, María Cristina Tamburrini, Ana Cicchini, Graciela Baglione.

Auxiliares de Investigación, estudiantes de arquitectura: **Nicolás Baudino, Nadia Morales.**

Centro Universitario Rosario de Investigaciones Urbanas y Regionales (CURDIUR). Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño. Universidad Nacional de Rosario. Argentina.

Directora: Dra. Arq. Isabel Martínez de San Vicente.

Mail: isabelmartinezdesanvicente@gmail.com, mcrtam@hotmail.com, arqcicchini@hotmail.com, mirsoi@hotmail.com, gsbaglione@hotmail.com

RESUMEN

La dinámica de los procesos de urbanización adquiere una lógica diferente desde finales del siglo XX, manifestándose tanto en los fenómenos físico-espaciales (dispersión, concentración y fragmentación de los patrones de urbanización) como socio-demográficos (movilidad de población interna en el área metropolitana). Esta indagación se orienta a identificar e interpretar las lógicas de estos nuevos fenómenos, en los casos de las Áreas Metropolitanas de Rosario y de Santa Fe, en Argentina. Se propone particularizar sobre la interpretación y el comportamiento de los procesos de sustitución y renovación en las áreas centrales y en la expansión de las nuevas áreas residenciales periféricas, haciendo énfasis en la configuración de los patrones de urbanización que caracterizan esta particular forma del crecimiento urbano. La investigación desarrollada en base al estudio comparativo de tales procesos, va a poner de relieve dos cuestiones. Por una parte, la incuestionable complementariedad del espacio metropolitano como ámbito de análisis, diagnóstico y acción de ordenamiento. Por otra, la debilidad de las herramientas institucionales con que tal problemática ha sido abordada en las últimas dos décadas.

Palabras clave: áreas metropolitanas, procesos de transformación, densificación, expansión difusa

ABSTRACT

From the end of the 20th century, the processes of urbanization acquires a different logic demonstrated by spatial (dispersion, concentration and fragmentation of the models of urbanization) and socio-demographic changes (mobility of population inside the metropolitan area). Peripheral expansion and densification of the center in the metropolitan areas appear as the most well-known changes. The verification of such phenomena will be realized in the cases of the Metropolitan Areas of Rosario and of Santa Fe, in Argentina. The investigation developed through a detailed and comparative study emphasizes those two aspects. On one hand, appears strongly the unquestionable complementarity of the metropolitan space as area of analysis, diagnosis and urbanistic action. For other, demonstrates the weakness of the institutional tools with which such problems has been approached in the last two decades.

Keywords: metropolitan area, processes of transformation, dispersion, concentration and fragmentation

1 INTRODUCCIÓN

Los escenarios políticos, económicos y sociales han supuesto una transformación radical a partir de la globalización y los cambios tecnológicos y con ello el territorio, que parecía haber perdido importancia, aumentó su influencia y su peso específico adquiriendo un valor estratégico, amplio y complejo (Precedo Ledo; 2004). En este contexto, merecen atención preferente la reinterpretación de los procesos de urbanización y las nuevas tendencias en las formas de ocupación del territorio.

El trabajo tiene su origen en el estudio comparativo de los procesos de transformación en las Área Metropolitanas de Rosario y Santa Fe¹. Los avances iniciales de la investigación, comparaban cuantitativamente los usos del suelo en términos de consolidación del área urbanizada en ambos territorios y los procesos de transformación según diferentes ejes temáticos. En esta ponencia se propone particularizar sobre la interpretación y el comportamiento de los procesos de sustitución y renovación en las áreas centrales y en la expansión de las nuevas áreas residenciales periféricas, haciendo énfasis en la configuración de los patrones de urbanización que caracterizan esta particular forma del crecimiento urbano a principios del siglo XXI. El periodo considerado es el comprendido entre los años 2001-2012.

Como objetivo general, se propone dar continuidad en el tiempo a la producción de conocimientos sistemáticos sobre el fenómeno metropolitano, considerando variables y categorías que permitan las interpretaciones comparativas de ambas áreas, identificando las transformaciones y tendencias que posibiliten contribuir a la elaboración de políticas de ordenamiento territorial desde una mirada interjurisdiccional.

Los objetivos particulares se orientan a reconocer la dinámica de los usos del suelo urbano y suburbano con la finalidad de dar cuenta de los procesos particularizados de apropiación (y disputa) en la periferia, con nuevas modalidades de patrones de urbanización y tipologías residenciales.

Se considera como hipótesis, que los patrones de urbanización que caracterizan las transformaciones de las áreas metropolitanas en estudio en los últimos 10 años, se desarrollan desvinculados de directrices de ordenamiento territorial, de gestión supradistrital y de atención al medio ambiente, respondiendo a una lógica especulativa del mercado de suelos, dando lugar a diferentes configuraciones en la ocupación de lo urbano, periurbano y rural. En este sentido, se pueden leer básicamente, que las formas del crecimiento - sobre todo en lo residencial- se están polarizando según dos modalidades extremas:

- la concentración en localizaciones de valor paisajístico, -frente ribereño en áreas de reconversión- y densificación del área central con patrones de edificación en altura (con servicios y equipamientos);
- modalidades de baja densidad, que caracterizan a la ciudad difusa, cuyas tipologías se diferencian según sean de gestión pública (vivienda social) o de gestión privada (barrios cerrados/abiertos).

El correlato metodológico se enmarca en una investigación comparativa de ambas áreas metropolitanas, con la finalidad de avanzar sobre el conocimiento de los procesos de transformación, asumiendo que el espacio urbano-territorial como sistema dinámico complejo no es reducible a un modelo mecánico simple, y por lo tanto resulta ineficaz apelar a las lecturas tradicionales, de tipo jerárquico y secuencial. Es esta concepción la que orienta la definición de los objetivos y el recorte metodológico adoptado.

El procesamiento de la información en sistema de información geográfico SIG, permite realizar el correspondiente análisis espacial e intratemático de los ejes abordados. Se realizan además, otras lecturas interpretativas, tomando como base las fotos satelitales históricas de Google Earth versión gratuita, que permiten establecer recortes temporales intermedios. Se incorporan aspectos del comportamiento del mercado inmobiliario que tienden a explicitar tendencias en los procesos de transformación.

La lectura comparada, ha permitido poner en relación los rasgos -comunes o disímiles- de ambos territorios metropolitanos, considerando los siguientes ejes temáticos: usos de suelo urbano y rural; componentes ambientales; infraestructura de la movilidad; borde ribereño; formas y modalidades de los procesos de suburbanización en las nuevas expansiones residenciales y en la sustitución-renovación en áreas centrales y pericentrales.

¹ Proyecto de Investigación Transformaciones Metropolitanas. Estudio comparativo de los modelos de urbanización Área Metropolitana Rosario -Área metropolitana Santa Fe-Paraná. UNR 2009-2012 y Proyecto PI CAID 2009, SECyT. UNL 2009-2012.

2 RELEVANCIA DEL CASO DE ESTUDIO. CARACTERIZACIÓN DE LAS ÁREAS METROPOLITANAS DE ROSARIO Y SANTA FE (AMR-AMSF)

La provincia de Santa Fe está dividida en 19 departamentos. Registra en 2010 una población de 3.200.736 hab. lo cual, si se considera los 3.000.701 hab. de 2001, arroja un crecimiento de población intercensal del 6,5%. Contiene al 8% del total de la población del país en el 2010², lo que la ubica en tercer lugar en cuanto a cantidad de habitantes dentro del país, después de Buenos Aires y Córdoba. Se encuentra en el área Centro Este de la República Argentina y está atravesada por el llamado Corredor Bioceánico, una extensa franja territorial que va desde el sur de Brasil al centro Chile. Este espacio regional se destaca por su nivel de desarrollo económico, la diversidad y cantidad de recursos disponibles y su potencial de crecimiento. Este trabajo aborda los dos asentamientos más importantes de la provincia (133.007 Km²), las Áreas Metropolitanas de Santa Fe y Rosario, localizadas en su mitad sur, donde se encuentra el mayor dinamismo y concentración de población, ambas superan el 50 % de la población total provincial.

La denominación de “área metropolitana” refiere a un tipo de asentamiento humano caracterizado por un marcado proceso de expansión, la presencia de un conglomerado de centros urbanos de diferentes dimensiones y jerarquías, la indefinición física y espacial de sus bordes y el desborde de las jurisdicciones locales tradicionales. Este conjunto de rasgos identifica a un área urbana integrada que, no obstante su origen policéntrico, tiende a comportarse de manera unitaria. El caso Rosario se encuentra en la zona de interfaz entre dos sistemas ambientales claramente reconocibles y diferenciados: la llanura pampeana y el valle aluvial del Paraná. Esta doble pertenencia en una suerte de bisagra ambiental, caracteriza fuertemente al espacio metropolitano en una pluralidad de dimensiones: ecológica, físico-morfológica, histórico-productiva, e incluso antropológica. El sistema portuario metropolitano de Rosario pone hoy en contacto la mayor área agrícola en el país con los canales de comercialización internacional de ese producto y de sus derivados. Se ubica sobre la margen derecha del Río Paraná, forma parte de un extenso complejo portuario que abarca una franja costera de 80 kilómetros, y comprende terminales ubicadas desde la localidad de Timbúes (al norte del área), hasta Villa Constitución (al sur)³.

En cuanto a la cantidad de población y su crecimiento, las localidades ubicadas en las AMR y AMSF varían considerablemente, según se observa en el cuadro siguiente⁴:

DISTRITOS	2001	2012	%
Puerto Gral San Martín	11.032	12.320	11,7
San Lorenzo	44.243	46.649	5,4
Fray Luis Beltrán	14.591	16.618	13,9
Capitán Bermúdez	27.521	28.650	4,1
Granadero Baigorria	33.928	43.131	27,1
Rosario	958.268	996.621	4,0
Roldán	11.624	13.370	15,0
Funes	15.406	20.435	32,6
Pérez	25.667	29.516	15,0
Soldini	2.913	3.322	14,0
Zavalla	4.903	5.453	11,2
Villa Gdor. Gálvez	78.414	90.341	15,2
General Lagos	3.501	4.277	22,2
Alvear	3.476	4.108	18,2
Pueblo Esther	5.408	7.473	38,2
Arroyo Seco	21.036	23.498	11,7
Ricardone	1.663	2.302	38,4
Ibarlucea	2.716	3.703	36,3

DISTRITOS	2001	2012	%
Arroyo Aguiar	1.408	1.520	7,3
Monte Vera	7.295	8.627	15,4
Recreo	13.201	15.856	16,7
San Pedro	534	613	12,8
Santa Fe	382.714	408.612	6,3
Santo Tome	60.902	73.636	17,2
Sauce Viejo	7.003	9.620	27,2
Arroyo Leyes	2.309	2.861	19,2
San José del Rincón	8.743	11.376	23,1

Población total estimada al 30 de Junio de los años citados, ajustada a la proyección provincial y departamental por-districtos constitutivos de cada Área Metropolitana. Provincia de Santa Fe. Período 2001-2012
(IPEC. www.santafe.gov.ar/index)

² Comentarios Censo 2010 - Datos Provisionales Nación, totalidad de Provincias y Santa Fe 1960 – 2010. IPEC, 2010.

³ El área cuenta con el complejo aceitero más importante del país. También se localizan empresas petroquímicas, papeleras, madereras, industria metalmecánica, textiles y plásticas. El 63% de las mismas, son pequeñas y medianas. Cuenta además, con un sector de desarrollo tecnológico en el área de las ciencias biológicas.

⁴ La provincia de Santa Fe tiene su territorio dividido en departamentos, los cuales se subdividen en distritos. Cada distrito puede contener un municipio o una comuna con su área urbana y rural.

La ciudad central, Rosario, ha crecido en un muy bajo porcentaje, 4% frente a las localidades de su área metropolitana quienes presentan un gran aumento poblacional comparando la proyección provincial y departamental por distritos entre los años 2001-2012. En dicho periodo, los desplazamientos de población significativos, se verifican en las localidades del eje oeste del área metropolitana, caracterizado por residencia de baja densidad y de tipo jardín, destacándose Funes (32,6%), y Roldán (15%). En el eje norte, Granadero Baigorria, presenta un 27.1% de aumento, crecimiento que se infiere por su continuidad física y colindante a la ciudad de Rosario. Hacia el noroeste Ricardone (38,4%) e Ibarlucea (36,3%) y en el cordón sur, Pueblo Esther (38,2%), han sido las localidades con mayor incremento de población.

Una situación similar se presenta en la ciudad de Santa Fe con un 6,3 %; destacándose las localidades costeras con los porcentajes más elevados, tales como San José del Rincón (23,1%); Arroyo Leyes (19,2%) entre otras. Según los avances de la presente investigación, esta situación se sostiene por la búsqueda de mejores condiciones de habitabilidad y paisajísticas en zonas menos densas, favorecidas por la red de movilidad y próximas a la ciudad central. A esta situación se le agrega, el incremento de los valores inmobiliarios en el área central, lo que ha facilitado la oferta de nuevas formas de asentamientos, "barrios abiertos" dispersos en el territorio suburbano que se suman a la ya existencia de barrios cerrados.

En el caso de Santa Fe, el territorio aledaño es una extensa llanura que debido a su planicie, hace difícil el escurrimiento de las aguas, con la correspondiente formación de lagunas, arroyos y bañados que condicionan la urbanización⁵. Su continuidad se ve dificultada por las características del territorio: la presencia de un gran río y zonas anegadas de frágil estabilidad. En la extensión noreste, resulta interesante observar el rosario de pequeñas localidades que se asientan a lo largo de la Ruta 1 con usos urbanos y suburbanos que responden al desborde de la ciudad central (Santa Fe) sobre asentamientos ya existentes de vieja data que, si bien presentan un nivel bajo de consolidación comparando con el crecimiento a lo largo del siglo XX, es en la última década que se verifica un importante aumento en la ocupación del suelo. Hacia el este se conecta con Paraná, donde se reconocen intervenciones de distinto tipo que conforman un esquema particular de urbanización que recupera (por relleno) territorios.

Hacia el sur es preciso destacar el rol de las ciudades de Santo Tomé y Sauce Viejo que se han constituido históricamente en los de mayor gravitación del sistema, sobre el que desbordan equipamientos, infraestructuras, usos y demandas específicas que la ciudad central por diferentes motivos no ha absorbido⁶. Las dinámicas territoriales recientes generaron normativa sobre usos emergentes en muchas ciudades interiores. En el caso del ejido de la ciudad de Santo Tomé éstas habilitaron la creación de clubes de campo (1987) y de barrios cerrados (2003), y también facilitaron determinados procesos de consolidación en períodos muy posteriores a su formulación.

La profundización de la crisis económica a comienzos de la década de 1980 y el advenimiento de la democracia significaron una profunda transformación en la organización territorial y en el inicio de un proceso modernizador del accionar de sus instituciones. Se produce un sostenido proceso de transformación de la organización del área y de recualificación del espacio urbano; materializándose en sitios existentes de la ciudad a través de la constitución de la costa recreativa, ampliación de la traza vial primaria, construcción de nuevas instalaciones industriales, rehabilitación y refuncionalización de espacios obsoletos.

La década de 1990 se ha caracterizado por los procesos neoliberales que generaron el cambio de la base económica del área metropolitana y el cierre de las industrias de producción local y regional. Esta situación crítica dio lugar a la posibilidad de recuperación de suelo ocupado por industrias e infraestructuras, algunas obsoletas, con la oportunidad de reestructuración urbana. En la expansión ha predominado la informalidad y el crecimiento por partes a través de barrios cerrados, countries, asentamientos irregulares, caracterizándose por la fragmentación y la segregación socio- funcional.

⁵ El Gran Santa Fe (como área "ampliada" establecida por el INDEC y de uso habitual para mencionar este conjunto de localidades en interacción) queda conformado por la ciudad de Santa Fe -incluyendo áreas identificables por sus particularidades como La Guardia y Colastiné-, Santo Tomé y Sauce Viejo con Villa Adelina (como expansión sur), Recreo (expansión norte), San José del Rincón (expansión este). Las áreas que integran esta aglomeración constituyen espacios de descentralización y desborde en relación con los usos especializados, ya que además de las viviendas permanentes y finisemanales, incluye áreas de equipamientos, industriales y el aeropuerto de Sauce Viejo.

⁶ Los casos más relevantes son: el aeropuerto (1955); los usos industriales legislados (áreas y parques), y el desborde de una periferia residencial jerarquizada que hoy constituye proyectos unitarios y cerrados, localizados en la expansión oeste sobre la autopista Santa Fe-Rosario. Este fenómeno iniciado hace treinta y cinco años, incentivado por la instalación de numerosos complejos recreativos-deportivos, se ha generalizado con emprendimientos de diversa magnitud.

Según el periodo considerando (2001-2012) en la presente investigación, los temas más relevantes, que surgen del estudio comparado en ambas áreas metropolitanas, se refieren entre otros a: la sustitución en las áreas centrales y pericentrales; las nuevas áreas residencias periféricas características de los procesos de expansión; las nuevas piezas dotacionales de escala urbana-metropolitana; las infraestructuras de la movilidad; las áreas de riesgo ambiental⁷ y el frente ribereño con la revalorización del paisaje.

3 DESARROLLO DE LOS CASOS DE ESTUDIO

3.1 Procesos de densificación en la centralidad tradicional y nuevos patrones de urbanización en áreas de renovación.

Los procesos de transformación registrados a partir de la sustitución y renovación edilicia en las áreas centrales y pericentrales, permiten interpretar las recientes tendencias de densificación en las áreas mencionadas, cambiando el paisaje tradicional y en algunos casos afectando la calidad del área y de los servicios de infraestructura que no acompañan a la acelerada construcción edilicia.

En ambas áreas se manifiesta una fuerte tendencia a la sustitución edilicia con impacto en la densificación de las áreas centrales y pericentrales, proceso conducido principalmente por la iniciativa privada a través de emprendimientos destinados al sector medio y medio-alto de la sociedad, son bloques de viviendas y edificios en altura, muchos de los cuales cuentan con “amenities” y se promocionan bajo la categoría de “alta gama”. En este sentido, resultan significativos los datos provenientes del sector inmobiliario en materia de actividad constructiva (de edificios de departamentos), fuerte indicador de este proceso sostenido que se manifiesta con notable fuerza a partir de 2006 y que continua hasta la actualidad. Esto da cuenta del papel predominante que la lógica privada, adquiere en la dinámica metropolitana, no sólo como transformadora del centro sino también –como se tratará más adelante- como productora de periferia residencial jerarquizada⁸.

En Santa Fe, la operación del área portuaria⁹ (en proceso de reconversión a usos urbanos de servicios, orientados a segmentos empresarial-administrativo; de hotelería, de recreación; usos comerciales con requerimiento de grandes superficies; complejos residenciales jerarquizados; y espacios deportivos) ha definido un fragmento de atracción altamente cualificado y especializado a la vez que la nueva localización podrá tensionar la centralidad hacia un área de islas no desarrollado hasta el momento. Además de las nuevas instalaciones del Puerto Ribera, se destaca la localización de grandes usos parcelarios comerciales sobre 27 de Febrero y de nuevos edificios en el centro, la ampliación del área de localización de los mismos y la ocupación nuevas zonas como el Bulevar Gálvez-Pellegrini.

En Rosario, la sustitución edilicia que caracteriza a las áreas centrales y peri centrales, se aceleró visiblemente en la última década alcanzando proporciones que sólo se habían registrado en la década de 1970, con la vigencia de políticas de desgravación impositiva. Según la Dirección General de Obras Particulares de la Municipalidad, en la última década se emitieron 14.836 permisos de edificación, para construir 6.073.000 metros cuadrados, mientras que en el año 2001, como consecuencia de la fuerte recesión, solo se tramitaron para el área central, 500 permisos (del total de la ciudad) para edificar 190.000 metros cuadrados. A partir del 2003, se inicia un proceso sostenido de incremento de los permisos, probablemente impulsados por la pérdida de confianza en las instituciones bancarias y la devaluación.

Otra cuestión de interés es que la inminencia de la aprobación de una nueva normativa de edificación que impone mayores restricciones a ese proceso de sustitución, aceleró sensiblemente el ritmo de las solicitudes de permisos de obra. En efecto, como puede verse en el cuadro, el año 2008 registra el récord en cantidad de permisos, con alrededor de 1.000.000 metros cuadrados.

⁷ En el caso del AMSF, estas áreas se encuentran asociadas a la revalorización del paisaje ribereño.

⁸ Ambos procesos consiguen dotar o consolidar en fragmentos urbanos precisos un conjunto de rasgos, vinculados esencialmente a sus resoluciones formales y localizaciones en el entramado espacial territorial, que resultan altamente valorados en función de los ideales de estilos de vida imperantes y propician –unos por distancia, otros por “encapsulamiento”- una clara apropiación diferencial del espacio urbano por parte de los distintos sectores sociales.

⁹ Además de establecer el Distrito Ciudad-Puerto, rezonifica sus adyacencias definiendo en el borde norte del mismo el denominado Distrito R11, que alienta la localización de soluciones habitacionales de alta densidad y actividades compatibles, a los fines de dominar parte del *skyline* de este frente urbano de relevancia creciente. Documentos: “Mapa de modificaciones” y “Modificaciones propuestas” dentro de la propuesta de modificación al Reglamento de Zonificación vigente, año 2008.

Tipo de obra	Cantidad de permisos por año										Total		Total	
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011		
Construcciones nuevas	640	620	392	803	601	930	1.038	1.180	1.148	909	8.261	835	814	9.910
Ampliaciones	736	646	400	1.384	1.028	1.477	1.863	1.901	1.968	1.811	13.214	1681	1587	16.482
Total	1.376	1.266	792	2.187	1.629	2.407	2.901	3.081	3.116	2.720	21.475	2516	2401	26.392

Permisos de edificación en la ciudad de Rosario según tipo de permiso.

(Sistema de Información para el Desarrollo. Sistema de Producción y desarrollo Local. Municipalidad de Rosario. IPEC- INDEC)

En los años 2010 y 2011 se observa una leve baja en la ciudad de Rosario. Si se considera el total de los permisos de edificación entre los años 2008 y 2009 en relación al total del 2010 y 2011 la variación en los mismos ha sido de aproximadamente un 12% menos. Situación que pone en evidencia la crisis económica con sectores internos y su repercusión internacional. A partir de estas fechas, se incrementa la propuesta de barrios abiertos autónomos en el área metropolitana, como modalidad de expansión, especialmente en el eje oeste de Rosario, dado que la demanda de construcción se ha intensificado y volcado hacia esta nueva oferta. Del total de permisos de edificación otorgados en el año 2010 (560.000 m2), entre el 60% y el 65% corresponden a solicitudes para edificar en el Distrito Centro. Esto indica una leve disminución en la emisión de permisos, la que se redujo en un 7.2 % con respecto a 2009, año en que se emitieron 1616 permisos. Sin embargo, durante los meses de enero y marzo de 2011, la tramitación de permisos de demolición, se incrementó en un 19% en el centro de la ciudad, comparado con el mismo periodo del año anterior¹⁰. En este sentido, se pone en evidencia que si bien el proceso es conducido, al igual que en Santa Fe, desde la iniciativa privada, éste alcanza una magnitud mucho mayor en Rosario, aún teniendo en cuenta las diferencias dimensionales de ambos centros urbanos¹¹.

Entre los años 2007 y 2008 la ciudad de Rosario, vivió un verdadero auge de la construcción con más de 1.000.000 m2 autorizados para edificar por año. Tras la caída en la construcción registrada entre 2009 y 2010, en el año 2011 la actividad cerró con un importante aumento de los permisos de edificación. La suba interanual registrada en 2011 llegó al 16,5 %, totalizando 752.152 m2 permitidos para construir. La tendencia verifica la presencia de una menor cantidad de permisos en el área central y una mayor demanda en los barrios¹².

En la jurisdicción del AMSF, la ciudad central aportó en el año 2010 un total de 650 permisos que implican 178.543 m2 cubiertos (9,20% del total provincial IPEC de 1.939.684 m2), y en el año 2011 sumó 245.706 m2 (11,52% del total provincial IPEC de 2.133.091m2); mientras que Santo Tomé (ST), la segunda ciudad del área, otorgó en 2010 una cantidad similar de permisos de edificación (610) por un total de 53.927 m2. Para la ciudad de Santa Fe (SF), el año 2010 tuvo un crecimiento reconocible en su capacidad hotelera y de alojamiento con 7348 m2 autorizados, casi la misma superficie que la ciudad de Rosario obtuvo en 2011. El incremento interanual registrado en Santa Fe es del 37,62%.

	Municipio de Santa Fe		Municipio de Santo Tome	
	2010	2011	2010	2011
TOTAL m2 cubiertos construidos: obra nueva más ampliaciones	178543	245706	53927	32834
Total de Permisos - (m2/permiso)	650	720	610	380
Vivienda Unifamiliar	25730	24086	32147	21287
Vivienda Colectiva	113533	151495	7513	5868
Industria	360	5396	2883	1191
Almacenes, Galpones e Industrias	8854	16086	5574	3012
Comercios	8180	41858	2673	935
Otros destinos	21886	6785	3137	541

Cantidad de m2 respecto al total de permisos de edificación según destino funcional en la ciudades de Santa Fe y Santo Tomé
(Instituto Provincial de Estadísticas y Censos IPEC)

¹⁰ Diario La Capital de Rosario. "Aumentaron los permisos de demolición en el centro". Rosario, martes 14 de junio de 2011.

¹¹ Si consideramos que en la provincia de Santa Fe durante 2011, se otorgaron 11.227 permisos para la construcción, lo que representa 2.133.091 m2 (IPEC), tanto en lo que refiere a obra nueva como ampliaciones en diversos rubros, podemos observar que del total provincial, 689.600 m2 pertenecen a la ciudad de Rosario, lo que representa el 32 % del total provincial. En tanto, en la ciudad de Santa Fe, se registra un total de 245.706 m2 con permisos otorgados para la construcción, el 11,5 % del total. (Ciudad en Obras. En 2011 los permisos para la construcción en la provincia superaron los 2 millones metros cuadrados. 24 de Abril 2012).

¹² Diario La Capital "Echesortu, emblema del crecimiento fuera de los Bulevares de Rosario" pag.4, 29 Enero 2012.

En los últimos años el promedio de m2/permiso ha sido de 275 y 88 respectivamente para SF y ST (en 2010) y de 341 y 86 (en 2011), relacionándose directamente con el destino predominante en cada núcleo. En Santo Tomé se solicitaron 40 permisos de edificación menos que en Santa Fe en 2010, pero que materializaron menos de un tercio de la superficie construida en aquella, y la respuesta está principalmente en la categoría de vivienda. Para la vivienda colectiva SF obtuvo el 64% de la superficie cubierta total con permisos aprobados en 2010, y el 62% en 2011; ST emitió permisos para vivienda colectiva solo por el 14% del total de la superficie en 2010, y por el 18% en 2011, siendo predominante en esta jurisdicción el destino vivienda unifamiliar con el 60 y 65% para 2010 y 2011 respectivamente; mientras, en las demás categorías los números son similares, persistiendo las tendencias antes mencionadas.

Esto pondera numéricamente las hipótesis sobre la sustitución de áreas centrales, pericentrales y el surgimiento de nuevas centralidades, así como la consolidación de los procesos de suburbanización. En este sentido, podemos observar en el cuadro siguiente, como se presentan los diferentes grados de ocupación del tejido residencial en suelo urbanizado, en ambas aéreas metropolitanas.

OCUPACIÓN TEJIDO RESIDENCIAL	AM ROSARIO		AM SANTA FE	
	Sup. Ha	%	Sup. Ha	%
Tejido Consolidado	11305,1	70,1	4090,74	65,63
Tejido Semiconsolidado	2647,9	16,4	1039,94	16,68
Tejido Incipiente	2180,96	13,5	1102,59	17,69
Total Suelo urbanizado residencial	16133,9	100	6233,27	100

Tejido residencial según su ocupación, en relación con el total de suelo urbanizado residencial. Período 2001-2012
Elaboración propia, 2012

El tejido incipiente es mayor en porcentaje en el área metropolitana de Santa Fe (17,69%) en relación con la de Rosario (13,5%). En el caso del tejido consolidado, si bien este es mayor en el AMR (70,1%) en relación con el AMSF (65,63%) en ambos casos y en relación con los procesos de densificación ya explicitados, se plantea la necesidad de la renovación de la infraestructura de servicios y una optimización de la accesibilidad a las áreas de mayor consolidación. En la ciudad de Rosario, en las áreas de reconversión urbanística como Puerto Norte (ex -zona de puerto)¹³, se desarrollan obras de refuncionalización de piezas edilicias existentes con nuevos usos de grandes Centros Comerciales y obras nuevas de hábitat de alta categoría, como el Complejo de Torres Delfines, Ciudad Rivera, Forum, etc. En la materialización de estas grandes piezas es la conjunción del capital público y privado el que las ejecuta, o el Estado Municipal o Provincial el que habilita normativamente su ejecución. Los inversionistas privados deben desarrollar obra pública y/o donar tierras para compensar la rentabilidad extraordinaria que obtienen.

En el cuadro siguiente, se observan los patrones de nuevas urbanizaciones en áreas de reconversión a nuevos usos en tejido consolidado, evidenciando una morfología diferente a la ciudad consolidada tradicional.

ÁREA DE RECONVERSIÓN A NUEVOS USOS EN TEJIDO CONSOLIDADO												
Complejos residenciales												
Plano satelital	Imagen del proyecto	Denominación	Ubicación y distrito	Año	Sup. total del área	Sup total construida	Valor m2 construido aprox.	Tipo de equipamiento	Infraestructura disponible	Servicios especiales	Grado de ocupación	Normativa vigente
		Condominio del Alto, complejo residencial de caja alta	Argentinia 144, esquina de calle Theaty y Junin, Distrito: Rosario	2008	50.500 m2	114.000 m2	u\$s 2100	Piscina, sauna, gimnasio, sala de relax, salón de usos múltiples, parrilleros, lavandería, cancha de tenis, cochera, solarium, kauleras, áreas verdes de 3500m2 parquizadas, sector de estar, centro comercial.	Todos los servicios de infraestructura, grupo electrógeno.	Vigilancia privada, wi-fi	80% unidades comercializadas	Fase 1 Centro de Renov. Urb. Scalabrini Ortiz. Plan de Detalle Manzanas 407 - Ord. N° 8060/06. Nombre de los propietarios: IRSA FUNDAR ROSENAL. Superficie del Predio: 50.500 m2 toda la manzana, 19.600 m2 el emprendimiento en curso.
		Dolines Guarani	Av. de la Costa y Av. Mañes del Plaza 25 de Mayo, Distrito: Rosario	2006	16.834 m2	76.000 m2	u\$s 2810	Jardines, espacios verdes parquizados, SUM, drugstore, gimnasio, sauna, sala de pilates, juegos al aire libre, sala de juegos para niños, piscinas exteriores climatizadas, deck solarium, jacuzzi, lavadero de autos, simulador de golf, mirador panorámico, sala de lectura, cochera y kauleras	Todos los servicios de infraestructura, grupo electrógeno.	Control de acceso, consjería, vigilancia privada, wi-fi	85% unidades comercializadas	Unidad de gestión 5 Noroeste - Embalsadero - Dolines Guarani. Plan de Detalle Unidad de Gestión 5 - Ord. N° 7893/05. Nombre del propietario: Inversiones y Maravatos SA. Superficie aprox. del predio: 16.834 m2.
		Forum Puerto Norte	Av. de la Costa y Av. Camilón, Camilón, Distrito: Rosario	2007	21030 m2	66.800 m2	u\$s 2800	Sectores de descanso, área de lectura y espacios artísticos y culturales, piscina descubierta con solarium, parque de juegos, guardería infantil, sala de relax, sauna, gimnasio, vestuarios, cancha de tenis, sala de golf, marie de pesca, guardería náutica, parrilleros, SUM, terraza panorámica, business center, área de estacionamiento, paseo comercial.	Todos los servicios de infraestructura, grupo electrógeno.	Vigilancia privada, wi-fi	90% unidades comercializadas	Unidad de gestión 2 - Sector 1 FORUM. Plan de Detalle Unidad de Gestión 2 Sector 1 - Ord. N° 8065/06. Nombre del propietario: TGLT Resi Estate.

Rosario: patrones de urbanización en áreas de reconversión

Elaboración propia, 2012

¹³ En los últimos diez años se identifica el proceso de renovación urbana en este sector (100 ha) a través del Plan Especial para Puerto Norte, con la participación de múltiples actores públicos y privados. Se identifican dos fases, la primera constituida por el desarrollo del Shopping Alto Rosario, y el Parque Dr. Scalabrini Ortiz; en la segunda divide al sector en 8 unidades de gestión, elaborándose "Planes de Detalle" para cada una de ellas. La urbanización comprende tierras del Estado Nacional y predios privados sujetos a reconversión.



Densificación del Área Central de Rosario

3.2- Procesos de expansión en el territorio metropolitano y formas del crecimiento difuso

Complementariamente al proceso anterior y en coincidencia con los procesos territoriales predominantes en las áreas metropolitanas a nivel internacional, la tendencia a la revitalización y renovación del centro se combina con procesos expansivos hacia la periferia -tanto de las ciudades centrales como referida a los núcleos urbanos próximos- que adquieren según los casos, diversas direcciones, modalidades, funciones y patrones de urbanización, dentro del sistema territorial. Estas tendencias, objeto primordial de comprensión y explicación en el presente trabajo, pueden definirse, en términos generales, en función de las orientaciones que involucran la puesta en el mercado inmobiliario de parcelas en barrios privados o en loteos -generalmente localizados en áreas de limitada dotación de infraestructuras y servicios- y viviendas de gestión pública en algunas localidades de estas áreas metropolitanas.

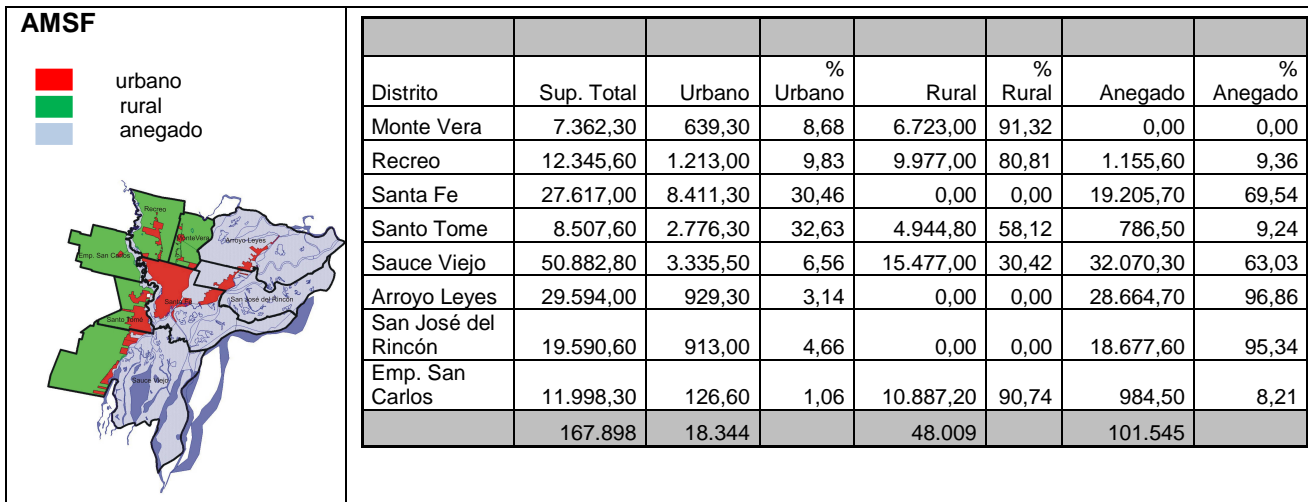
En esta categoría la investigación general prevé abordar el comportamiento de las expansiones de baja densidad en sus diferentes modalidades, sean los conjuntos de vivienda de gestión pública; las ocupaciones informales con asentamientos precarios y las urbanizaciones de barrios cerrados o abiertos.

El cuadro siguiente muestra la comparación, en los años 2001 y 2012, del incremento de la superficie ocupada urbana en relación a la superficie de cada distrito del área metropolitana de Rosario y la densidad poblacional. Se observa, que en la mayoría de los distritos ha habido un aumento de ocupación de suelo que no ha sido homogéneo en todos ellos, que se corresponden generalmente con las localizaciones de los nuevos desarrollos residenciales privados.

Distritos	Sup. Distrito (ha)	Sup. Ocupada (ha) 2001	% Ocup. 2001	Densid. Hab/Ha 2001	Sup. Ocupada (ha) 2012	% Ocup. 2012	Densid. Hab/ha 2012	Aumento Ocup. (%)
Arroyo seco	12.233,80	586,00	4,79	1,72	849,77	6,95	1,92	2,16
Gral. Lagos	4.259,44	315,62	7,41	0,82	423,95	9,95	1,00	2,54
Pueblo Esther	2.176,12	572,97	26,33	2,49	709,78	32,62	3,43	6,29
Alvear	6.073,36	971,13	15,99	0,57	1.085,94	17,88	0,68	1,89
V. G. Gálvez	2.997,33	1.364,09	45,51	26,16	1.697,70	56,64	30,14	11,13
Rosario	18.233,97	13.084,7	71,76	52,55	13.623,7	74,72	54,66	2,96
G. Baigorria	1.851,10	952,20	51,44	18,33	954,08	51,54	23,30	0,10
F. L. Beltrán	1.902,26	1.156,95	60,82	7,67	716,53	37,67	8,74	-23,15
C. Bermúdez	973,99	457,38	46,96	28,26	570,51	58,57	29,42	11,61
San Lorenzo	3.567,52	1.686,72	47,28	12,40	1.727,08	48,41	13,08	1,13
P.G.S.Martín	3.944,52	1.130,89	28,67	2,80	1.237,11	31,36	3,12	2,69
Timbúes	14.512,26				698,13	4,81	0,53	
Soldini	7.109,30	123,70	1,74	0,41	215,55	3,03	0,47	1,29
Pérez	6.801,93	733,93	10,79	3,77	1.143,95	16,82	4,34	6,03
Funes	9.767,78	2.256,36	23,10	1,58	2.807,92	28,75	2,09	5,65
Ibarlucea	5.020,28	231,94	4,62	0,54	496,66	9,89	0,74	5,27
Ricardone	9.424,98				273,37	2,90	0,24	
Zavalla	16.562,97				296,16	1,79	0,33	
Roldán	11.361,35	1.294,06	11,39	1,02	2.022,91	17,81	1,18	6,42
TOTALES	138.774,26				31.550,8			

Superficie ocupada en relación con la superficie de cada distrito. Densidad de población estimada por Ha. 2001-2012-AMR
Elaboración propia en base a datos de planos, IPEC

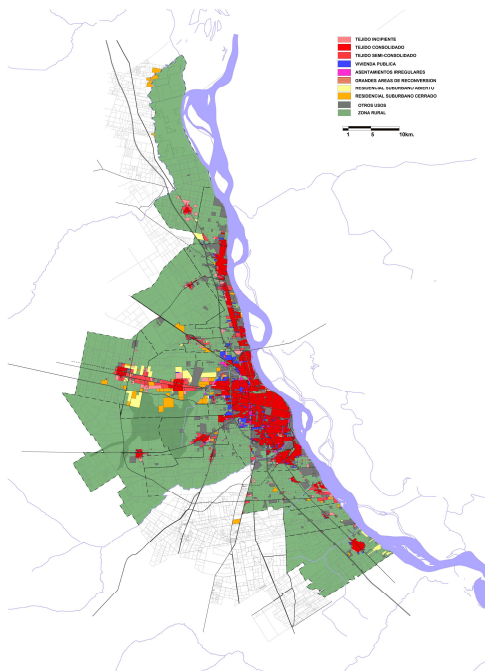
En el caso del AMSF la planimetría permite apreciar las características del territorio al haber incorporado la cantidad de tierra anegada en forma casi permanente.



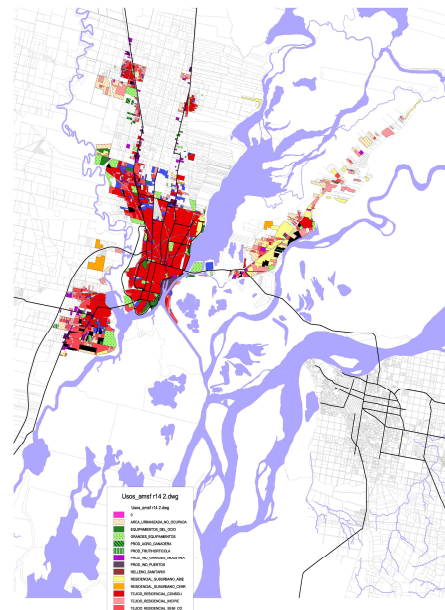
Ocupación urbana y rural por distrito. 2001-2012-AMSF
 Elaboración propia en base a datos de planos IPEC

La resultante es la extensión del tejido residencial bajo patrones de baja densidad edilicia, que progresivamente consumen suelo periférico, requiriendo una extensión antieconómica de las redes de servicios y sobrecargando ciertas vías de comunicación. Tendencia sostenida al desplazamiento de la vivienda permanente hacia las afueras de la ciudad (tanto hacia los límites jurisdiccionales como por fuera de éstos), aumentando el tránsito urbano en corredores de otro carácter y escala.

AMR



AMSF



AMR Suelo residencial en relación con el suelo urbanizado total AMR-AMSF
 Elaboración propia

SUELO RESIDENCIAL	AM ROSARIO		SUELO RESIDENCIAL	AM SANTA FE	
	Sup.Has	%		Sup. Has.	%
Tejido residencial	16133,9	52,3	Tejido residencial	6233,27	57,34
Expansiones suburbanas residenciales privadas (abiertas y cerradas)	3156,1	10,2	Expansiones suburbanas residenciales privadas. (abiertas y cerradas)	1732,61	15,94
Vivienda financiada por el estado	1438,1	4,7	Vivienda financiada por el estado	531,21	4,88
Asentamientos irregulares	722,4	2,3	Asentamientos irregulares	180,20	1,65
Aéreas de reconversión a uso residencial	122	0,4	Aéreas de reconversión a uso residencial	5,00	0,04
Otros usos	9284,5	30,1	Otros usos	2187,28	20,12
Suelo urbanizado total	30857	100	Suelo urbanizado total	10869,57	100

AMR Suelo residencial en relación con el suelo urbanizado total AMR-AMSF

Elaboración propia. 2012.

El cuadro nos muestra las diferentes categorías de uso residencial analizadas, de ellas, resulta significativo en el caso del AMR, la comparación del total del tejido residencial (52,3%), con el total de expansiones suburbanas residenciales privadas, sean éstas abiertas o cerradas (10,2%), observándose la tendencia a un crecimiento acelerado (10,2%) de este tipo de urbanizaciones en la última década. La vivienda pública creció solamente un 4,7%.

En el AMSF, el ejido de la ciudad de Santo Tomé absorbe los procesos de consolidación de áreas especializadas en barrios de gestión privada desarrollados en un fragmento (de 2084 parcelas¹⁴) ubicado sobre la autopista Santa Fe-Rosario. Esta localidad, crece predominantemente a partir de la residencia unifamiliar que atrae población de la ciudad central¹⁵. La totalidad de las áreas residenciales cerradas gestionadas en el período de estudio, se localizan en esta expansión, aportando un 26,60 % del suelo residencial suburbano incorporado al AMSF. Las tendencias consolidadas y en permanente expansión muestran que “en diez años, la población de los barrios privados se cuatriplicó”¹⁶,

En el período 2001-2012 el área recibió nuevas inversiones que se sumaron a las preexistentes, y a las tendencias en desarrollo, con los emprendimientos: “La Tatenguita II-Pilar del Tate”, 2006 (35 ha); “Barrio Exclusivo Dos Lagunas”, 2006 (28 ha, 137 lotes); Megaproyecto “Country Club Aires del Llano”, 2007 (174 ha) este último organizado en seis barrios (urbanizados al 2012: “Las Brisas”, “El Amanecer”, “Los Boulevares” y “La Serena”); “Las Almenas Barrio Privado”, 2009 (109 lotes) y “Altos de la Ribera Country Club”, 2009 (22 ha, 139 lotes). Otros grandes usos parcelarios acompañan estos desarrollos: “Camping Judiciales”, 2007, y el “Predio Polideportivo del Club Atlético Colón de Santa Fe”, 2005 (17,5 ha) con la pensión “Casa Fútbol” (2010) para alojar jugadores de divisiones inferiores. El mismo Club inauguró en el año 2011 su “Hotel de Campo” (proyecto de 70 habitaciones, spa, salón de eventos), como novedoso producto inmobiliario de franquicia internacional). El proyecto actual de la nueva vinculación física entre Santa Fe y Santo Tomé, una de cuyas cabeceras estará localizada en relación directa al sector.

En el caso del AM de Rosario, particularizamos en el proceso de expansión referido a nuevas formas de urbanización residencial de baja densidad y de vasta ocupación del suelo rural que se ha acentuado en el período de estudio, caracterizándose por el desarrollo de los denominados barrios cerrados, clubes de campo; chacras y una modalidad más reciente promocionada como “barrios abiertos”. Si bien se presentan en los diferentes corredores que caracterizan al AMR, se destaca por su mayor dinámica, el correspondiente con el eje oeste del AMR, favorecido por las ventajas que brinda la presencia de la autopista Rosario-Córdoba. Esta mayor dinámica adquiere relevancia no sólo por la magnitud de las urbanizaciones sino también por la cantidad de oferta presente en el mercado, en algunos casos con lotes vendidos pero con diferentes grados de ocupación. Se localizan en mayor medida sobre los laterales de la autopista pero también en las expansiones al norte de las localidades de Funes y Roldán.

Los barrios abiertos de gran magnitud, se ubican preferentemente contiguos a los barrios cerrados existentes sobre dichos laterales. En el distrito Roldán, los casos más significativos son Tierra de Sueños II (80 ha), contiguo al barrio cerrado Puerto Roldán y el barrio abierto Tierra de Sueños III (170 ha). En el distrito de Funes, siempre en el eje oeste del AMR, se verifican fenómenos de completamiento de los

¹⁴ Según datos de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Santo Tomé (agosto 2011).

¹⁵ Un 60% en el año 2010 y un 65% en 2011 de los permisos de edificación, se otorgaron con destino a vivienda unifamiliar.

¹⁶ Según titula el Diario El Litoral (agosto 2011). Estas urbanizaciones “reúnen unas 2.112 personas, producto de un cálculo que realiza la Municipalidad de Santo Tomé entre las casas construidas actualmente (528) y una familia tipo. El censo de 2001 arrojó que en estos countries había 614 habitantes, con lo cual el incremento a la fecha es del 243,9 %”.

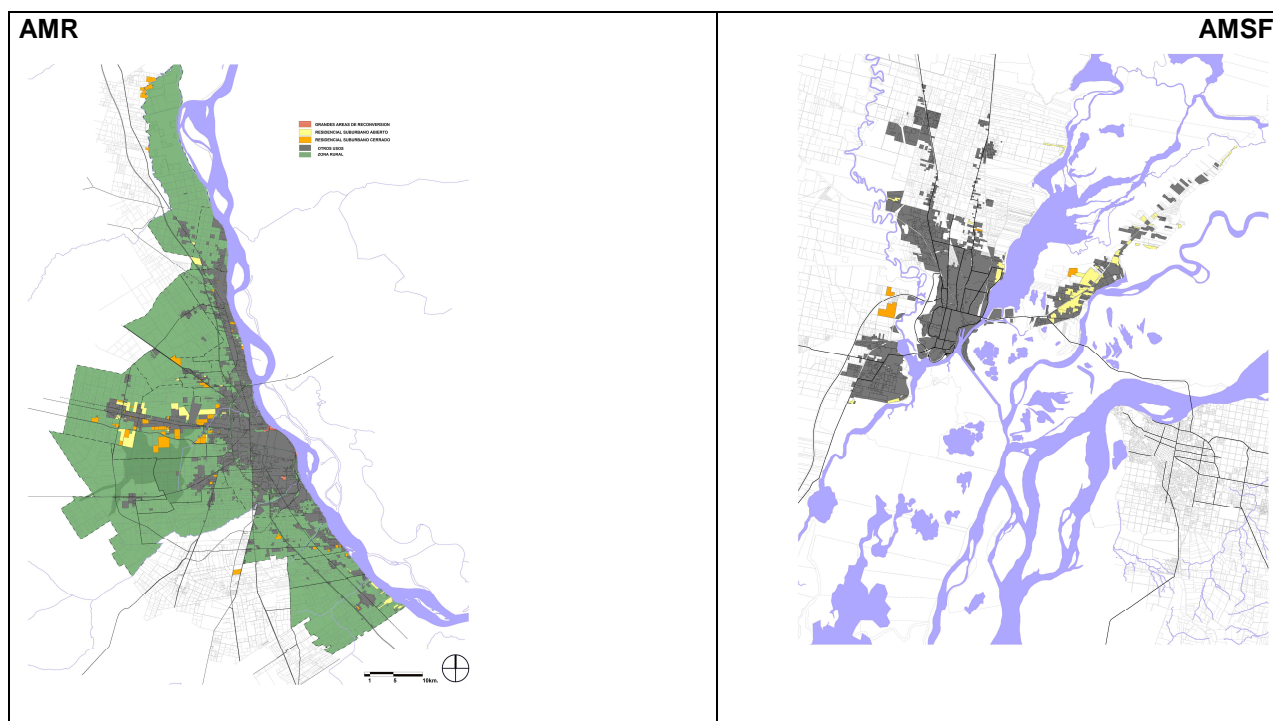
barrios cerrados existentes¹⁷ y habilitación de nuevos barrios cerrados, incrementándose claramente a partir del año 2007, y especialmente sobre la mencionada autopista.

Los barrios cerrados tienen su inicio en la década de 1990, como en el caso del country que el Club Gimnasia y Esgrima de Rosario (GER) tiene en Pueblo Esther en el corredor sur del AMR, y el Country Club Carlos Pellegrini, localizado junto al predio del Jockey Club, en la ciudad de Rosario, el cual se comenzó a desarrollar en el año 1994 (si bien la iniciativa data de 1978).

En la ciudad de Rosario, sobre el eje oeste del AMR hacia la ciudad de Funes, cobra relevancia por su magnitud, el inicio de las obras correspondientes al Parque Habitacional Ludueña (aprox. 200 ha). Hacia el noroeste de la ciudad y hacia el aeropuerto Islas Malvinas, el Country del Lago (28,8 ha); Aldea Tennis y otros como Aldea Country Golf Rosario y el Portal de Aldea (200 ha). Próximo en el arco noroeste, en la localidad de Ibarlucea se encuentra el club de campo Los Álamos (28 ha)¹⁸; Club de campo Estancia La Rinconada (115 ha).

En Oliveros y Timbúes, hacia el noroeste del AMR, se acentúan las localizaciones de estas residencias favorecidas por la presencia del Río Carcarañá. Se puede mencionar entre otros, Campo Timbó (184 ha), Solares del Carcarañá I y II; Solares Norte (35 ha) y Carcaes Neike en el distrito de Oliveros y en Timbúes parte de Campo Timbó y Chacras del Rincón entre otros. En el cordón sur del AMR, sobre la costa del río Paraná, en la localidad de Pueblo Esther hay otros emprendimientos de barrios cerrados como el country náutico "La Bahía" donde se ofrece además una caleta para 120 amarras, Sol Paraná (20 ha) y más recientemente, Campos de Esther (17 ha). Puerto Paraíso (24 ha), localizado en General Lagos, desarrollado sobre el predio en el que funcionaba Papeles Royal S.A, como club de río.

Estas expansiones, representan un tipo de crecimiento que no se corresponde directamente con un aumento demográfico significativo, fundamentalmente en la ciudad central Rosario¹⁹. En referencia a esta nueva modalidad de barrios abiertos, los mismos comienzan a desarrollarse a partir aproximadamente de los años 2007-08 con una creciente demanda hasta la actualidad.



Expansión residencial suburbana privada (abierta y cerrada) en ambas áreas metropolitanas
Elaboración propia

¹⁷ Club de campo Kentucky comprende 242 hectáreas.

¹⁸ Diario La Nación. "Mas barrios se instalan en Rosario". Diciembre de 2007.

¹⁹ En relación con el Censo 2001

EXPANSIÓN RESIDENCIAL SUBURBANA PRIVADA	AM ROSARIO 2001-2012		AM SANTA FE 2001-2012	
	Sup. Has.	%	Sup. Has.	%
Áreas residenciales cerradas	1633,5	51,8	526,68	30,40
Áreas residenciales abiertas	1522,6	48,2	1205,93	69,60
Total expansión suburbana residencial	3156,1	100	1732,61	100

Expansión Residencial suburbana privada (abierta y cerrada) en ambas áreas metropolitanas.

Elaboración propia, 2012

Del cuadro precedente, en primera instancia surge que la expansión suburbana de gestión privada en el AMR se desarrolló prácticamente en igual magnitud entre urbanizaciones cerradas (51,8%) y abiertas (48,2%). Si consideramos el total de uso del suelo residencial (21572,5 ha), en relación con la expansión suburbana abierta y cerrada (3156,1 ha) ésta equivale al 14,65% de su superficie.

BARRIOS CERRADOS																
Urbanización cerrada																
Plano satelital	Plano del proyecto	Denominación	Ubicación y distrito	Año	Sup. Total Has.	Sup. Lotes m ²		Valor Suelo m ²			Tipo de equipamiento	Infraestructura disponible	Servicios	Grado de ocupación	Normativa vigente	
						Max.	Min.	A	B	C					Barrio	Municipio
		Puerto Rolán	Autopista Rosario - Córdoba Distrito: Rolán	2002	90 Has. 400 lotes	1700	800	u\$s 90	u\$s 75	u\$s 45	Club house, área deportiva, bar, restaurant, sala de reuniones, gimnasio, vestuarios, playground, terraza mirador, piscina, solarium, prácticas acuáticas, 12 has. de lago artificial, golf, cancha de tenis, cancha de fútbol, cancha de beach volley, licencias, circuito aeróbico.	Tendido subterráneo de servicios comunes, alumbrado público, pavimento.	Seguridad, recolección de residuos	70% casas construidas 10% vendidas sin construir	Si	Si
		Kentucky	Ferres	S/D	250 Has. 700 lotes	1250	S/D	S/D	S/D	S/D	Campo de golf, lago de 7 has., 14 canchas de tenis, canchas de paddle, 3 canchas de fútbol, circuito perimetral de 1500m aeróbico y para equitación, restaurante, sala de lectura, sala de reuniones, salón de juegos de mesa, piletta, quinchó, parrilleros.	Planta de generación de energía propia	S/D	S/D	Si	Si
		Chaconas del Rincón	Autopista Santa Fe, a 40 m. de Rosario, sobre el Río Carcarañá. A 5 Km de Maciel Distrito: Timbúes	2009	98 lotes	9360	3360	u\$s 20	u\$s 12	S/D	1500 m de costa, amplio paseo costero, restaurant, cobijas de alquiler, embarcadero, hotel, centro de convenciones.	Ingreso por puente exclusivo, entrada privada, suministro de electricidad para cada lote, iluminación en calles y espacios comunes.	Seguridad	5% casas construidas Fideicomiso inmobiliario	Si	Si

AM Rosario- Patrones de urbanización de barrios cerrados en áreas suburbanas

Elaboración propia, 2012

BARRIOS ABIERTOS																
Urbanización abierta unitaria																
Plano satelital	Plano del proyecto	Denominación	Ubicación y distrito	Año	Sup. Total Has.	Sup. Lotes m ²		Valor Suelo m ²			Tipo de equipamiento	Infraestructura disponible	Servicios	Grado de ocupación	Normativa vigente	
						Max.	Min.	A	B	C					Barrio	Municipio
		Tierra de Sueños I, Barrio Abierto Residencial, Puerto Gral. San Martín.	Autopista Rosario - Santa Fe y Ruta Provincial nº 18 Distrito: Puerto Gral. San Martín.	2011	122 Has. 2300 lotes	300	300	u\$s 65	u\$s 56	S/D	S. U. M., restaurant y bar, kinder, parking, 3 canchas de tenis, 4 canchas de fútbol, piscina cubierta climatizada, piscina exterior, gimnasio, vestuario, spa, lawn center, condominio y hotel, hipermercado, estación de servicio	Red eléctrica, red de agua potable, red de gas, red de saneamiento, alumbrado público solar, hidrantes contra incendios, forestación. Av. principales pavimentadas, calles internas con riego	Telefonía, internet, Wi-Fi, seguridad	Sin ocupación Entorno urbanizado	Si	Si
		Tierra de Sueños II, Barrio Abierto Residencial, Rolán.	Autovía AD12 y Solivez, a 800 m de Ruta 9 Distrito: Rolán.	2009	40 Has. 480 lotes	900	400	S/D	S/D	u\$s 55	Parking, cafetería y bar, 3 canchas de fútbol, 3 canchas de tenis, 1 cancha de volley	Red eléctrica, planta potabilizadora, red de gas, forestación	Telefonía, internet, seguridad	95 % entre ocupados y vendidos	Si	Si
		Tierra de Sueños III, Barrio Abierto Residencial, Rolán.	Autopista Rosario-Córdoba y Autovía AD12 Distrito: Rolán	2011	80 Has. 1100 lotes	1100	360	u\$s 80	u\$s 90	u\$s 55	Restaurant, kinder, apart hotel, parking, complejo deportivo con piscina cubierta climatizada, spa, jacuzzi, gimnasio, vestuarios, canchas de fútbol 5 y 7, canchas de tenis, basquet, volley, paddle, sala de juegos, parrilleros, salón para eventos.	Red de gas, red de agua, red eléctrica, pavimentación de avenidas principales, forestación, alumbrado público.	Transporte público, teléfono, televisión por cable, internet	95 % entre ocupados y vendidos	Si	Si

AM Rosario- Patrones de urbanización de barrios abiertos en áreas suburbanas

Fuente: Elaboración propia 2012.

VIVIENDAS FINANCIADAS POR EL ESTADO										
Urbanización abierta unitaria de gestión pública										
Plano satelital	Zoom del proyecto	Denominación	Ubicación y distrito	Año	Plan	Programa	Iniciador	Viviendas solicitadas	Equipamiento	Infraestructura
		Autopista Santa Fe - Córdoba y Colectora Distrito: Granadero Bolognesi		2006	Nº 5007	Licitación: EPRECO	Municipio	50	S/D	S/D
		POANA VII Oeste	Avenida entre Escobedo y Ríjola Distrito: San Lorenzo	1991	Nº 310	Licitación: Pocomar	Municipalidades	482	S/D	S/D
		Barrio La Esperanza	Río Paraná, Tartagal, Esperanza y Pérez Bulnes Distrito: Villa Gobernador Gálvez	2008 2006 2007	Plan 0025 Plan 0032 Plan 3150	Licitación: EPRECO Licitación: EPRECO Administración comunal	S/D S/D S/D	145 64 49	S/D	S/D

AM Rosario-Patrones de urbanización en viviendas de gestión pública

Elaboración propia, 2012

En el AMSF la mayoría de las inversiones se orientaron a las urbanizaciones abiertas (69,60%). En este sentido, las tendencias de crecimiento hacia las jurisdicciones vecinas a la ciudad central, refuerzan por un lado la expansión sobre territorios antes inundables, hoy defendidos, con rentables loteos generados por inmobiliarias en un contexto de escasa o nula regulación o planificación. Caso contrario ha sucedido con las operaciones privadas donde la legislación urbana tuvo más exigencias, que sin embargo permitió un crecimiento en superficie y emprendimientos, aún cuando actualmente (2012) se da el fenómeno de la existencia de extensas fracciones urbanizadas no ocupadas. Si consideramos el total de uso del suelo residencial (10869,57 ha), en relación con la expansión suburbana abierta y cerrada (1732,61 ha) ésta equivale al 15,94% de su superficie. Las tendencias a la concentración en áreas centrales, tiene su contraste en la dispersión en dos tipos de periferia: con loteos particulares, y con planes de vivienda de gestión pública, principalmente del denominado "Plan Federal".

En el Norte de la ciudad de Santa Fe, el proceso de urbanización adquiere características de crecimiento en "mancha de aceite". Allí se concentran los procesos expansivos de desborde del casco urbano tradicional. Si bien el crecimiento del área efectivamente urbanizada en esta dirección ha tenido lugar mediante un proceso paulatino (en la forma típica de expansión centro-periferia), ha estado estigmatizado por la condición de "territorio conquistado" o "territorio de borde" por su particular condición de interfase entre dos tipos geográficos bien definidos: el campo y la ciudad. Denominada también periurbano o periferia urbana, se trata de un área de transición que "se relocaliza" y "se extiende" definiendo nuevas áreas de urbanización, en la medida que la ciudad va consolidando su tejido, siendo sus características más primordiales las carencias de infraestructuras y servicios. En este sector se ha verificado fundamentalmente el crecimiento del uso residencial a partir de la incorporación de vivienda de gestión Pública (2500 unidades habitacionales y casi 100 hectáreas en los Planes Federales de los últimos años), caracterizada por la baja densidad. Si bien la dotación de equipamiento y la provisión de servicios en esta área representan uno de los actuales focos de inversión pública, la ausencia de espacios de uso público y las condiciones antes señaladas persisten como los rasgos definitorios de los patrones de precariedad urbana existentes en la zona Norte de la ciudad.

Por su parte, sobre el eje Aristóbulo del Valle se detectan dinámicas diferenciadas vinculadas a la habilitación de nuevas urbanizaciones y loteos en relación a las reales demandas, una situación característica de los desbordes en áreas metropolitanas. Las condiciones territoriales de producción frutihortícola rentables para esa actividad en esta zona, determinan todavía alguna resistencia para que la tierra no ingrese al mercado de suelo urbano, generando que comiencen a extenderse núcleos menores ya constituidos.



Monte Vera. Imagen satelital
(Google Earth, 2002 y 2009)

El distrito Monte Vera es un caso de esta naturaleza, que experimenta un acelerado proceso de urbanización en áreas urbanas²⁰ y suburbanas (años 2006-2012), y que se caracteriza además por ofrecer calidad ambiental y cercanía a bordes fluviales, con cierta tendencia a constituirse en núcleo especializado por estas fortalezas. En su periferia se concentran espacios recreativos y educativos especializados, actividades que por desborde del núcleo central encuentran su natural espacio de desarrollo (ej. Centros para personas con discapacidades, clubes sindicales y gremiales, emplazados en grandes parcelas).

Hacia el noreste y a partir de la construcción de las obras de defensas (1993) la denominada zona de la costa que comprende a Colastiné Norte y San José del Rincón tuvo una rápida urbanización con numerosos loteos en los que se construyeron tanto viviendas finisemanales como de residencia permanente. Toda esta zona, se fue estructurando en forma de peine a partir de la RPN^o 1, pero los loteos que se conformaron en

²⁰ En esta localidad se destaca el loteo "Las Moras", compuesto por 250 lotes de 680 m² con servicios y equipamiento común (Paseo de compras, club de campo, etc)

esta área por el pasaje de tierra rural a urbana se realizaron sin una planificación general, sin la evaluación del impacto ambiental, sin exigir el completamiento de servicios e infraestructuras, ni la continuidad de calles internas o la posibilidad de estructurar alternativas para el tránsito de la hoy colapsada RPN^o 1.²¹ Como se ha dicho, actualmente este mismo proceso se está repitiendo en un área más distante del centro, en la localidad de Arroyo Leyes, donde se destacan grandes fragmentos convertidos en loteos en un período de muy corto tiempo como por ej.: “Jardines de la costa” (550 lotes de 600 a 1400 m2 en 62 ha). De menor envergadura tenemos también a los desarrollos inmobiliarios de “Fincas del Rincón” (248 lotes), “Portal del Leyes” (130), “Estancia el Ombú” (160), “Don Carmelo” (85), “Los Álamos I y II” (120), “Tierra Alta” (41) entre otros. En este caso de periferia suburbana, todos estos loteos realizados en los últimos años presentan una alta dinámica inmobiliaria, en varios casos con todos los lotes vendidos, pero con diferentes grados de ocupación efectiva de los mismos.²²

Es destacable en cuanto a datos cuantitativos que, según censo 2001, Arroyo Leyes contaba con 2241 habitantes y 592 viviendas (entre viviendas A y B, ranchos y casillas), y la ocupación efectiva de un solo loteo, como por ejemplo “Jardines de la costa”, posibilitaría prácticamente duplicar la cantidad de viviendas en dicha localidad.

Se verifican las diferencias de patrones entre las urbanizaciones abiertas; cerradas y de gestión pública, respondiendo las abiertas a un patrón más tradicional del tejido residencial urbano de muy baja densidad, mientras que las cerradas incorporan una heterogeneidad morfológica en su trazado y en la puesta en escena de un nuevo paisaje particular y exclusivo. Otra característica diversa entre ambas radica en los tamaños de lotes, mientras que las urbanizaciones abiertas presentan lotes que varían entre 300m2 (mínimo) y 1100m2 (máximo); las urbanizaciones cerradas varían entre 1000m2 (mínimo) y 9000m2 (máximo), este último predomina especialmente en las chacras y en los clubes de campo. Las viviendas financiadas por el Estado, que en su momento alentaron la dispersión urbana, presentan una tipología homogénea de baja altura en lotes regulares.

BARRIOS Cerrados Urbanización cerrada																
Plano satelital	Plano del proyecto	Denominación	Ubicación y distrito	Año	Sup. Total Has.	Sup. Lotes m ²		Valor Suelo m ²			Tipo de equipamiento	Infraestructura disponible	Servicios	Grado de ocupación	Normativa vigente	
						Máx.	Mín.	A	B	C					Barrío	Municipal
		Altes del Llano Country Club	Autopista Bertha Fe - Rosario, Km 5.5 Zona norte ciudad de Santo Tomé	2009	Has: 610 739 lotes	1000	800	us\$ 25	us\$ 800	SD	Piscina, bar, restaurant, solarium, vestuarios, plaza de juegos infantiles, B.U.M, Club ecuestre, 2 canchales de polo, escuela de equitación, caballerizas, laguna de 4000 m ² , cancha de volley y fútbol	Cableado subterráneo, sistema de cloacas propio, red de gas natural, boulevard central y calles principales pavimentadas, sistema de riego artificial en parques, agua potable	Sistema de seguridad inteligente, monitoreo permanente	SD	SD	SI
		Alto de la Ribera	Autopista Bertha Fe - Rosario, frente al club de campo El Paso, zona norte ciudad de Santo Tomé	2010	22 Has. 130 lotes	1000	1000	us\$ 30	SD	SD	Club house, vestuarios, estacion, piscina, gimnasio, solarium, 2 canchales de tenis, 1 cancha de fútbol, circuito aeróbico, juegos para niños.	Red de gas natural, red eléctrica subterránea, red de cloacas, iluminación pública para todo el predio	Seguridad	SD	SD	SI
		Club de Campo El Paso	Autopista Bertha Fe - Rosario, frente al barrio Alto de la Ribera, zona norte de Santo Tomé	1997	34 Has. 540 lotes	SD	SD	SD	SD	SD	Club house, piscina, canchales de golf, tenis, paddle y fútbol.	Red de cloacas	SD	SD	SD	SI

Patrones de urbanización de barrios cerrados. AMSF
Elaboración propia, 2012

4 REFLEXIONES

El trabajo llevado adelante, pone de relieve dos cuestiones centrales. Por una parte, aparece con fuerza la incuestionable complementariedad e integralidad del espacio metropolitano como ámbito de análisis, diagnóstico y acción de ordenamiento. Por otra, se manifiesta la debilidad o la ausencia de herramientas institucionales con que tal problemática ha sido tratada en las últimas dos décadas ya que no han podido evitar procesos especulativos derivados en fragmentación y dispersión, entre otros.

Se evidencia que los procesos de transformación presentes en ambas áreas ya no pueden ser interpretados ni desde las múltiples realidades interjurisdiccionales, ni desde la escisión entre lo urbano y lo rural, sino como un territorio más difuso en donde las diversas realidades interactúan de manera compleja. Las herramientas de actuación deberían orientarse hacia la planificación territorial, intermunicipal, y en la definición de temas de interés común.

²¹ La obra de ampliación de esta ruta se encuentra paralizada desde el año 2008 por la revisión del proyecto ejecutivo y conflictos con la empresa contratista.

²² Fuente: Inmobiliarias Orcu y Bernardi.

La combinación y superposición de las categorías de análisis plantea a su vez nuevos interrogantes a la comprensión del fenómeno, como así también a la necesidad de prever acciones y políticas que asuman la complejidad del territorio metropolitano en su conjunto, respetando la identidad de lo local²³.

Se reconoce una dinámica inusitada en esta década en relación con:

a) Los procesos de transformación en las áreas centrales:

- Existe una fuerte tendencia a la sustitución edilicia y densificación de las áreas centrales y pericentrales. La sustitución parcelaria al haber ampliado su alcance a las áreas pericentrales, plantea una sustancial alteración en las áreas intermedias definiendo prácticamente un nuevo tejido.
- La renovación de áreas industriales-portuarias generan nuevos patrones de urbanización e impactan en la renovación residencial y la oferta de equipamientos del entorno. Se destacan los casos del Distrito Ciudad Puerto en Santa Fe y del sector de Puerto Norte en Rosario. Se evidencian en éstos, algunos procesos de gentrificación²⁴.
- El comportamiento del mercado inmobiliario valoriza sectores en la centralidad urbana, convirtiendo las áreas pericentrales en un campo propicio para nuevos procesos de densificación. Esta densificación, produce una nueva imagen urbana con la presencia de edificios en altura en éstas áreas intermedias, con dominancia de residencia individual y /o de pasillos. La combinación de la disponibilidad de lotes con la normativa urbana, favorece la expansión en estas áreas²⁵.
- El incremento en la edificación genera una insuficiencia en las infraestructuras de servicios, generalmente obsoletas y con faltas de mantenimiento.

b) Los procesos de expansión suburbana residencial:

- La tendencia a la revitalización y renovación del centro antes señalada se combina con procesos expansivos hacia el territorio suburbano y rural.
- Las transformaciones suburbanas, evidencian la localización de nuevas formas de urbanización residencial, de baja densidad en la modalidad barrio cerrado.
- En los últimos años se ha incorporado la modalidad de barrio abierto en suelo rural. Esta ocupación que nos remite a la particularidad latina del "urban sprawl"²⁶, se muestra en una gran variedad de oferta del mercado inmobiliario, con lotes más accesibles comparado con los valores de las áreas centrales.
- El nuevo paisaje de estos territorios en transformación, fragmentado y de baja densidad, alterna con suelo rural en producción, asentamientos irregulares, áreas industriales y autopistas.

Los procesos de crecimiento mediante el aumento de la masa edificada o urbanizada (densificación, extensión de la planta urbana por relleno intersticial, por sustitución de edificación o por completamiento), y las transformaciones a partir de la re-habilitación de áreas o edificios en desuso, en su interacción dialéctica, están modificando la forma urbana del territorio metropolitano.

El registro en ambas áreas de un importante crecimiento de las localidades que se encuentran en el entorno de la ciudad central, se dio fundamentalmente a partir del surgimiento de nuevas urbanizaciones, en su

²³ Martínez de San Vicente, I.; Floriani, H.; Tamburrini M.C. "Transformaciones Territoriales en el Área Metropolitana de Rosario. Un Observatorio para su monitoreo". 3er Coloquio sobre Transformaciones Territoriales". Florianópolis, Brasil, 2000.

²⁴ Recuperación de un espacio urbano por parte de una clase socioeconómica en detrimento de otra. Esta última es expulsada y excluida mediante la variación forzada, por los mecanismos de mercado, del precio del solar urbano. (<http://www.ub.edu/geocrit/b3w-914.htm>).

²⁵ No sólo por la presencia de lotes de menor valor sino también porque el mercado inmobiliario, apunta en principio a potenciar la construcción en torno a los corredores y grandes avenidas.

²⁶ Fenómeno de dispersión urbana, urbanización por derrame o expansión suburbana en tierra rural.

mayor parte vinculadas al desarrollo residencial. Estas actuaciones requieren una compatibilización con políticas vinculadas a la movilidad y preservación del medio ambiente y de los recursos naturales, para contener desarrollos no deseables, preservar suelos productivos y sostener el paisaje natural.

5 BIBLIOGRAFIA

DEMATTEIS, G. (1998) *Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas*. En Monclús J. (ed). *La ciudad dispersa*. Barcelona.

INDOVINA F. (2004) *La ciudad difusa*. En Ramos, A. (ed.). *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*. Barcelona: ETSAB-UPC

NEL-LO, O. (1998) *Los confines de la ciudad sin confines. Estructura urbana y límites administrativos en la ciudad difusa*. En Monclús J. (ed) *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centro de Cultura Contemporánea..

MARTINEZ DE SAN VICENTE, I; SOIJET, M; TAMBURRINI, MC; y Otros (2010) *Observatorio de Transformaciones Territoriales en Áreas Metropolitanas: Estudio comparativo de los casos de Rosario y Santa Fe en las últimas décadas*. VIII Bienal Coloquio de Transformaciones Territoriales AUGM, Buenos Aires.

PRECEDO LEDO, A. (2004) *El modelo de desarrollo comarcal*. *Boletín A.G.E. (España)* N°38. España: USC

RUEDA, S. (2002). *Modelos de ordenación del territorio más sostenibles*. Barcelona.

SECCHI, B (1995). *Can our cities survive? 2. Casabella (Milano)* 628. Elemond S.p.a.