

Oscar Bragos
Alberto Ochoa
Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño –
Universidad Nacional de Rosario
Rosario, Santa Fe, Argentina

DESARROLLOS RESIDENCIALES RECIENTES EN EL ÁREA METROPOLITANA DE ROSARIO. POLÍTICAS E INSTRUMENTOS

RESUMEN

El Área Metropolitana de Rosario (AMR) se ha desarrollado históricamente de acuerdo con el modelo de “ciudad extensa”, modelo que se ha acentuado particularmente en estos últimos quince años a partir de la aparición de nuevos desarrollos inmobiliarios en las distintas localidades que la conforman. Emprendimientos que promueven un único patrón residencial de baja densidad (la vivienda individual en parcelas que permiten contar con mayor disponibilidad de “verde”) y el uso del automóvil particular como medio preferente de la movilidad. Las localidades que históricamente fueron el centro de recreación y esparcimiento de la población rosarina se convierten en lugares de residencia permanente con nuevas demandas de servicios y equipamientos. Estas de-

mandas aparecen también en prácticamente todas las localidades del AMR, donde las plantas urbanas se extienden en la medida en que aparecen estos nuevos proyectos inmobiliarios. La ausencia de instrumentos de ordenamiento y, fundamentalmente, de políticas, han agravado esta situación. Así, la extensión de las áreas urbanizadas es el resultado de la puesta en marcha de iniciativas aisladas de los emprendedores inmobiliarios sin preocupación alguna por el tipo de ciudad que se está construyendo. La profundización de este modelo pone en evidencia sus propias limitaciones, alejándose cada vez más del propósito de un desarrollo urbano sostenible.

PALABRAS CLAVES: ÁREA METROPOLITANA – DESARROLLO SUBURBANO – MERCADO INMOBILIARIO – TIPOS EDIFICIOS – INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO

ABSTRACT

Los cambios producidos en los últimos años en el Área Metropolitana de Rosario (AMR) se ha desarrollado históricamente de acuerdo con el modelo de “ciudad extensa”, modelo que se ha acentuado particularmente en estos últimos quince años a partir de la aparición de nuevos desarrollos inmobiliarios en las distintas localidades que la conforman. Emprendimientos que promueven un único patrón residencial de baja densidad (la vivienda individual en parcelas que permiten contar con mayor disponibilidad de “verde”) y el uso del automóvil particular como medio preferente de la movilidad. Las localidades que históricamente fueron el centro de recreación y esparcimiento de la población rosarina se convierten en lugares de residencia permanente con nuevas demandas de

servicios y equipamientos. Estas demandas aparecen también en prácticamente todas las localidades del AMR, donde las plantas urbanas se extienden en la medida en que aparecen estos nuevos proyectos inmobiliarios. La ausencia de instrumentos de ordenamiento y, fundamentalmente, de políticas, han agravado esta situación. Así, la extensión de las áreas urbanizadas es el resultado de la puesta en marcha de iniciativas aisladas de los emprendedores inmobiliarios sin preocupación alguna por el tipo de ciudad que se está construyendo. La profundización de este modelo pone en evidencia sus propias limitaciones, alejándose cada vez más del propósito de un desarrollo urbano sostenible.

KEYWORDS: METROPOLITAN AREA – SUBURBAN EXTENSIONS – REAL ESTATE – BUILDING TYPES – PLANNING TOOLS

INTRODUCCIÓN

El Área Metropolitana de Rosario (AMR) se ha desarrollado históricamente de acuerdo con el modelo de “ciudad extensa”, modelo que se ha acentuado particularmente en estos últimos quince años a partir de la aparición de nuevos desarrollos inmobiliarios en la mayoría de las distintas localidades que la conforman.¹

¹ No existe una delimitación precisa (o estable) del Área Metropolitana de Rosario. El INDEC, a sus fines estadísticos, define un ámbito territorial correspondiente al “Gran Rosario”, integrado por esta ciudad y ocho localidades más que se ubican hacia el norte, a lo largo de la ruta provincial N° 11, hacia el oeste, a lo largo de la ruta nacional N° 9 y hacia el sur a lo largo de la ruta provincial N° 215. Se trata de un territorio que responde a las características de un “conglomerado urbano”. Recientemente, el Ente de Coordinación Metropolitana se formó en 2010 con la adhesión de 19 de las 23 localidades que comprenden un área más extensa a la del Gran Rosario y

Hasta no hace mucho tiempo, pocas eran las localidades del área metropolitana que vieron extender sus plantas urbanas para dar lugar a nuevos emprendimientos –algunos de ellos simples loteos– vinculados con el desarrollo de la segunda vivienda o vivienda finsemanal. Las primeras en registrar estos cambios fueron las localidades que conforman el primer arco perimetral de localidades que se despliega en torno a Rosario, exceptuando de este grupo a las ciudades de Pérez y Villa Gobernador Gálvez, ambas de perfil más industrial.

Funes y Roldán, al oeste de Rosario, comienzan

que se aproxima más a la de una región metropolitana. A los efectos de este trabajo, se hará referencia a este territorio más extenso, que es donde se está teniendo lugar el surgimiento de todos estos nuevos emprendimientos de desarrollos residenciales pensados, en su mayoría, para sectores de la población rosarina.

a contar con este tipo de emprendimientos hacia fines de la década de los cincuenta y principios de la década de los sesenta, alcanzando su máximo desarrollo en los setenta; años que corresponden a un período en el cual se van incorporando, desorganizadamente, nuevas áreas urbanizadas a las plantas urbanas de estas dos localidades.

Funes fue el centro de descanso finsemanal y estival de la población rosarina por excelencia, rol que adquirió por sus particularidades topográficas y de localización. La proximidad con Rosario (apenas 16 kms desde el centro de la ciudad), las óptimas condiciones de accesibilidad (ruta nacional N° 9 y, en ese entonces, también conexión ferroviaria), su ubicación en una zona más elevada que la zona donde se encuentra Rosario y el denso arbolado en sus calles, fueron particularidades que

convirtieron rápidamente a Funes en un centro recreativo y de descanso. Su planta fundacional, dispuesta a ambos lados de la traza ferroviaria, se va a extender primero hacia el sur en dirección a la ruta y luego hacia el oeste a ambos lados de esta última hasta llegar al límite de la localidad con Roldán, hacia el oeste, y, en menor medida hacia Rosario, al este. No obstante este rápido crecimiento logra mantener la imagen de pueblo, conservando todos sus atractivos originales.

Por su lado, en Roldán, también ya se venían desarrollando nuevos loteos a ambos lados de la ruta nacional N° 9, separados de su planta fundacional. La construcción de la ruta nacional AO12, primer gran anillo vial metropolitano, que en dirección norte sur se extiende al oeste del núcleo original de la ciudad, marca una clara ruptura entre los viejos y nuevos tejidos urbanos; ruptura que se agudiza con el tiempo a partir del incremento del caudal circulatorio en esta última ruta. Es así que Roldán, cuyo centro se ubica a 25 km. del centro de Rosario, crece desarrollándose a lo largo de la ruta nacional N° 9 con loteos que van a terminar por encontrarse con los loteos que venían apareciendo en Funes y, también, con nuevos y dispersos loteos que se fueron ubicando a lo largo de la ruta nacional AO12, hacia el norte de su intersección con el trazado ferroviario de la línea Rosario - Córdoba.²

Hacia el sur de Rosario, Pueblo Esther comenzó también a desarrollarse como un centro de descanso finsemanal con la habilitación de nuevos loteos que fueron distribuyéndose de modo aleatorio entre el río y la ruta provincial N° 21S.³ La cercanía al río y la proximidad con Rosario

2 Para un desarrollo más extenso acerca de las particularidades de la urbanización en la localidad de Roldán durante los años sesenta y setenta, véase: BRAGOS, 1986.

3 Pueblo Esther es un desprendimiento de la comuna de General Lagos que, a partir de 1976 se convierte en un nuevo distrito comunal de la provincia de Santa Fe.

(18 kms al centro de la ciudad), fueron perfilando también a este distrito como otro de los centros recreativos para la población rosarina.

Hacia el norte, en el límite con Rosario, Granadero Baigorria también fue dando lugar al desarrollo de nuevas urbanizaciones, si bien en menor medida que en las localidades del oeste y del sur, tanto para vivienda de fin de semana como para vivienda de carácter permanente. La proximidad a Rosario (11 kms. desde el centro de la ciudad) y a las localidades del cordón industrial (al cual pertenece también Granadero Baigorria) y los precios más bajos de la tierra, definen a esta localidad como un centro de residencia permanente de población, en parte procedente de Rosario.

Más hacia el norte, y por fuera de esta primera corona de localidades, comienza a desarrollarse Oliveros como centro recreativo sobre las márgenes del río Carcarañá y surge Villa La Ribera, un conjunto de loteos, también sobre el Carcarañá en su intersección con la autopista Rosario - Santa Fe, que en la actualidad se encuentra distribuido sobre el territorio de tres distritos diferentes (las comunas de Andino, Oliveros y Timbúes), manteniendo una relación de continuidad del área urbanizada sólo con la localidad de Andino. Esta última fue extendiendo su planta urbana sobre el río Carcarañá hacia el este hasta encontrarse con los loteos de Villa La Ribera.

Por último, en Ibarlucea, pequeño poblado de carácter rural, también comenzó a desarrollarse, si bien más lentamente y no con la magnitud de las otras localidades, como un centro apropiado para la ubicación de la segunda vivienda, en particular por los precios de la tierra, entonces más baratos que en otras localidades.

Ventajas comparativas de localización (ubicación sobre rutas nacionales), atractivos paisajísticos (áreas arboladas, río, miradores escenográficos) y ofertas económico-financieras (venta de lo-

tes en cuotas a largo plazo) fueron los motivos que impulsaron el desarrollo de la actividad inmobiliaria en estas localidades, dando lugar así a extensas áreas suburbanas sin prácticamente ningún tipo de servicios infraestructurales, salvo el de energía eléctrica, sin ningún tipo de equipamiento comunitario y con una ausencia total de noción de espacio público como articulador del nuevo emprendimiento.

Esta situación en las distintas localidades que se mencionaron se mantuvo prácticamente de la misma manera hasta el momento del cambio de siglo. Es entonces cuando la ejecución de grandes obras de infraestructura vial (el puente Rosario - Victoria y la autopista Rosario - Córdoba) va a impactar significativamente en toda la región en la que se encuentra Rosario, optimizando su posición relativa en el centro del país al quedar ubicada en el medio de una gran encrucijada este - oeste y norte - sur. Dos obras que mejoraron las condiciones de conectividad entre Rosario y las localidades de su área metropolitana, en particular con las del oeste y abriendo hacia el este una nueva "área de influencia" en la Provincia de Entre Ríos con cabecera en la ciudad de Victoria. Se dispara así un proceso de suburbanización sin precedentes en prácticamente todas las localidades del área metropolitana.⁴

Un proceso de suburbanización que se profundiza en esta última década a partir del crecimiento económico que se registró en el país, por un lado, y del agotamiento de la oferta de suelo urbanizado en la ciudad de Rosario, por el otro. También influyó en este proceso el valor que rápidamente fue adquiriendo la propiedad inmobiliaria (suelo y/o vivienda) como activo financiero y, más recientemente, la puesta en marcha del "Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivien-

4 Parte del momento inicial de ese proceso ya ha sido descrito en BRAGOS et al (2003).

da Única Familiar” (PRO.CRE.AR Bicentenario), que consiste fundamentalmente en la entrega de créditos hipotecarios para la construcción, ampliación, terminación y refacción de viviendas unifamiliares. El proceso inflacionario por el cual viene atravesando el país desde hace más de cinco años y agudizado en estos últimos meses, ubica a la propiedad inmobiliaria como un refugio para resguardar el valor de los ahorros familiares. De esta manera, se extienden las áreas urbanizadas en prácticamente todas las localidades del área metropolitana con diferentes ofertas de desarrollos residenciales destinados a distintos grupos sociales, que van desde el club de campo y los barrios cerrados hasta las urbanizaciones abiertas con cierta previsión para la ubicación de equipamientos comerciales y deportivos. En síntesis, este acelerado proceso de suburbanización que se registra en el área metropolitana de Rosario es el resultado, desordenado, desorganizado, sin orientación alguna, del modo en que el mercado da respuesta a las distintas demandas de los sectores medios de la población que abandonan la ciudad central en la búsqueda de un lugar donde construir sus viviendas.

LA GESTIÓN RECIENTE DEL SUELO URBANO EN LA PERIFERIA DE ROSARIO

Como parte de las nuevas figuras a las cuales se recurre para el ordenamiento urbanístico del territorio municipal se tiene a la de “parque habitacional”; figura creada y utilizada por el gobierno local para definir una nueva modalidad y nuevos procedimientos para la urbanización con destino de uso residencial, recreativo y/o comercial en la ciudad de Rosario.

El “parque habitacional” es una figura que se articula con nuevos y reformulados instrumentos de ordenamiento urbanístico de escala intermedia e instrumentos de gestión urbana: área de reserva, plan especial, plan de detalle, compensación por recalificación urbanística, convenio urbanístico;

instrumentos todos que se presentan en el Plan Urbano Rosario 2007 – 2017 enviado al Concejo Municipal para su discusión y aprobación en marzo de 2008.⁵

En la ordenanza de aprobación del plan especial “Parque Habitacional Ludueña”, de 2005, aparece por primera vez la denominación “parque habitacional”, si bien no se define qué se entiende por tal. Esta denominación vuelve a aparecer asociada a distintos emprendimientos de urbanización aprobados hasta que, recién seis años más tarde, en el Plan Urbano Rosario 2007 – 2017 (en su versión “documento” del 2011), se va a contar con una definición que indica sus alcances y finalidad.⁶ En el plan se hace mención a la figura de “parques habitacionales integrados”, que son presentados como una propuesta de urbanización para un área extensa que demanda para ello de una ajustada articulación entre el sector público y el sector privado. Al respecto se dice que se trata de “actuaciones de gran escala, planificadas por el municipio y realizadas por el sector privado o por otras reparticiones públicas (nacionales y/o provinciales), que tienen por objeto: controlar el crecimiento urbano con intervenciones estratégicas que incrementen la densidad en la periferia; crear grandes parques, muchos de ellos de índole metropolitana, que contribuyan a acrecentar la superficie de verde en áreas periféricas, ..., planificar en forma integrada la construcción de vivienda, el espacio público, los equipamientos comunitarios y las infraestructuras de comunicación y de servicio; e incluir programas habitacionales diversificados orientados a satisfacer la demanda de distintos sectores sociales, con la incorporación inclusive, en cada emprendimiento, de un porcen-

5 Si bien el plan aún no fue aprobado, gran parte de sus propuestas se llevaron a cabo con la aprobación del Concejo Municipal, entre ellas los proyectos de nueva urbanización.

6 La versión “ordenanza” es la que toma estado público en 2008, si bien ya estaba terminada en el 2006.

taje de unidades de vivienda de carácter social.”⁷ Desde el punto de vista de la clasificación urbanística del suelo, el área comprendida dentro de la figura “parque habitacional” mantiene su clasificación previa en cuanto a las posibilidades de uso hasta tanto no se desarrolle el plan especial o de detalle, en el cual se da cuenta del proyecto de la nueva urbanización, y su correspondiente convenio urbanístico en el cual se definen las modalidades de la nueva urbanización.⁸ Muchos de los proyectos de estos “parques habitacionales” se han desarrollado en sitios clasificados como “áreas de reserva”.

La figura de “área de reserva” se recupera del Código Urbano redactado hacia fines de los años sesenta como parte inescindible del Plan Regulador Rosario de 1968. En ese plan se identifica una serie de sitios apropiados para distintos tipos de desarrollo a los cuales se los reconoce como “centros urbanos”. Distintas operaciones definen el destino de estos lugares de la ciudad: relocalización de población que vivía en asentamientos irregulares; nuevos centros de vivienda, comerciales y recreativos, centro cívico; centro de transporte (terminal ferroviaria única); entre otros. La mayoría de estos sitios propuestos como “centros urbanos” se encontraban ubicados en tierras propiedad del estado nacional y cuya próxima desafectación de su uso original (ferroviario y portuario) y consiguiente transformación el plan alentaba. Una propuesta anterior de reorganización de la es-

7 Plan Urbano Rosario 2007 – 2017, Parte III, Capítulo 3 “Las grandes transformaciones”

8 En los “considerandos” de la Ordenanza N° 8885/11 se argumenta que “con el mecanismo pautado se pretende garantizar que la transformación de suelo “no urbanizable” a “urbanizable” se produzca si están dadas las condiciones necesarias y si existe la disponibilidad real de recursos e interés de inversión efectiva por parte del sector privado que justifique tal recalificación normativa con la provisión de los servicios e infraestructuras necesarias. De no ser así el área preserva según el proceso pautado, su condición de “Área No Urbanizable”.

estructura ferroviaria de la ciudad (propuesta que se originó en la entonces denominada “Comisión Coordinadora Ferro Urbanística, Vial y Portuaria de Rosario” donde confluían representantes del gobierno municipal, provincial y nacional) animó las expectativas de transformación en esos sectores.⁹ Aspiración que, en tal sentido, recuperó el plan del ‘68. A los fines de preservar estas tierras para su nuevo destino como futuros “centros urbanos”, el Código Urbano las consideró como “áreas de reserva”.

La administración municipal (gestión Lifschitz) recupera esta categoría de la clasificación urbanística del suelo con el agregado de “área de reserva para plan especial –APE–” o “área de reserva para plan de detalle –APD–” y se aplica con distinta finalidad tanto a tierras de propiedad pública como de propiedad privada.¹⁰ De esta manera, estas porciones del territorio se urbanizarán una vez que el o los propietarios de una unidad de gestión en las que ha sido dividido el “parque habitacional” se ponga(n) de acuerdo para llevar adelante el emprendimiento inmobiliario, cuyo proyecto se encuentra detallado en el documento del plan especial o de detalle, mientras que las obligaciones contraídas por el desarrollador o propietario y el municipio, si así correspondiera, se detallan en el correspondiente convenio urbanístico.¹¹ Estos documentos se elaboran en el ámbito de la Secretaría de Planeamiento y luego son remitidos al Concejo Municipal para su discusión y definitiva aprobación.

9 Para más detalles de las propuestas de reestructuración del sistema ferroviario en la ciudad de Rosario, véase: RAPOSO (2009)

10 El plan especial y el plan de detalle son dos de los denominados instrumentos de ordenamiento urbanístico de escala intermedia propuestos en su articulado por el Plan Urbano Rosario 2007 – 2017.

11 El convenio urbanístico es un instrumento de gestión también reconocido por el Plan Urbano Rosario 2007 – 2017 y que apareciera por primera vez con la Ordenanza de Urbanizaciones.

La figura del “parque habitacional” hace referencia entonces a una modalidad de urbanización y a los procedimientos a seguir para llevarla adelante. Una forma de actuación para la gestión del suelo urbanizado que luego la Municipalidad va a extender para los casos de urbanizaciones destinadas al uso industrial; recurriendo para ello a la figura del “polígono industrial”.¹²

Hasta el presente se han aprobado los proyectos de cuatro parques habitacionales, todos ellos ubicados en el oeste rosarino:

el Parque Habitacional Ludueña, que contiene el proyecto del barrio cerrado “Los Pasos de Jockey” ubicado en el borde de la ciudad, sobre el Arroyo Ludueña entre la Autopista Rosario – Córdoba y la continuidad de calle Mendoza, otro de los vínculos viales relativamente recientes entre Rosario y Funes;¹³ el Parque Habitacional Ibarlucea, destinado al desarrollo de emprendimientos de vivienda pública, originalmente el Plan Federal. Con tal finalidad, el gobierno provincial (Gobernación Obeid) expropió una extensa zona que se ubica en el borde norte de Rosario, entre el acceso a

12 Con el propósito de ordenar la localización de la actividad industrial en la ciudad y de crear suelo urbano con condiciones para el desarrollo de esta actividad, el gobierno municipal pone en marcha el “Programa de Desarrollo de Suelo Industrial 2008 – 2018” (PRODESI). En este programa se recurre a la figura de la Plataforma Productiva, un área que se considera apropiada para la localización de establecimientos industriales y que, por tal motivo, “se encuentra sometida a una planificación de carácter particular que integra todos aquellos espacios funcionales para la radicación de actividades económico - productivas. La plataforma productiva puede incluir uno o varios polígonos industriales”. La reconversión del suelo de su clasificación actual a la de suelo industrial sólo es posible cuando se aprueba un proyecto para el desarrollo de un sector bajo la figura de polígono industrial, entendido como “todo emprendimiento que resuelva -mediante un proyecto de carácter unitario- la localización concentrada y el desarrollo planificado de pequeñas y medianas empresas, en sectores de la ciudad que reúnan o puedan reunir las condiciones de servicios e infraestructuras necesarias”.

13 El Parque Habitacional Ludueña fue aprobado mediante Ordenanza N° 7932/05.

Rosario por ruta nacional N° 34, la Avenida de Circunvalación y la autopista Rosario – Santa Fe;¹⁴ el Parque Habitacional Wilde y Newbery, para el desarrollo de distintos tipos de vivienda sobre la margen este del arroyo Ludueña y al sur de la Avenida Jorge Newbery;¹⁵ el Parque Habitacional Bouchard, que prevé la urbanización de una extensa área rural ubicada entre los nuevos barrios que su ubican al norte de la Avenida Newbery y al sur de la ruta nacional N° 34, hacia el oeste del Canal Ibarlucea y del Arroyo Ludueña.¹⁶

Prácticamente toda la zona no urbanizada del oeste rosarino que se propone urbanizar quedó incluida dentro de estas categorías urbanísticas de parque habitacional y plan especial. Se trata de operaciones que involucran grandes extensiones de superficie pertenecientes a distintos propietarios.¹⁷ Excepto en el Parque Habitacional Ibarlucea, donde la propiedad de la tierra es del gobierno provincial a partir de la expropiación realizada, la forma de proceder para llevar adelante la urbanización es a través de las distintas “unidades de gestión” en las cuales se divide el territorio a urbanizar. La “unidad de gestión” contiene, en general, a varios propietarios que deberán reunirse bajo la figura del fideicomiso u otra figura jurídica que los asocie.¹⁸

14 Con la Ordenanza N° 8064/06 se aprueba el plan de detalle “Barrio Centro del Plan Habitacional Ibarlucea” (en esta ocasión no se habla de Parque Habitacional), que corresponde a una parte de los terrenos expropiados para la construcción de viviendas de acuerdo con el Plan Federal.

15 El Parque Habitacional Wilde – Newbery fue aprobado mediante Ordenanza N° 8431/09.

16 El Parque Habitacional Bouchard fue aprobado mediante Ordenanza N° 8885/11 (Plan Especial y de Desarrollo Urbano y Social “Parque Habitacional Bouchard”)

17 El área “fideicomisada” del Parque Habitacional Ludueña tiene una superficie aproximada de 150 hectáreas (excluida la superficie destinada a espacios públicos); el Parque Habitacional Wilde y Newbery unas 29 hectáreas aproximadamente y el Parque Habitacional Bouchard, unas 368 hectáreas.

18 En el artículo 2.2 de la Ordenanza N° 8885/11 se establece que “la demarcación de las unidades de gestión se efectúa a

Será entonces el fideicomiso, o la figura que corresponda, quién se hará cargo de llevar adelante el proyecto. Y esta será la única manera de poder llevar adelante el proyecto de una nueva urbanización. El desarrollador inmobiliario aparece entonces necesariamente para articular y unir a los distintos propietarios e inversores en el desarrollo de un proyecto único.

En este sentido, se puede decir que la administración municipal, con estas incorporaciones al dispositivo instrumental de la actuación urbanística, ha “modernizado” la modalidad de trabajo en el mercado inmobiliario, asimilándola a la de países capitalistas más desarrollados con el afianzamiento de la figura del “capital incorporador”, que es precisamente el que articula entre la propiedad fundiaria y el capital para garantizar el desarrollo de un proyecto inmobiliario.¹⁹ Las dimensiones que comprenden estos proyectos en la periferia rosarina dejan lugar sólo a grandes desarrolladores inmobiliarios, contribuyéndose, en este sector de la ciudad, a la concentración del suelo urbanizado o por urbanizar en pocas manos.²⁰ Las modalidades de urbanización adoptadas por estos grandes desarrolladores están orientadas a inversores y a sectores de ingresos altos y medio-altos para la construcción de sus viviendas familiares. En el caso de los parques habitacionales Ludueña y Wilde – Newbery, un porcentaje del suelo se destina a la construcción de los efectos de impulsar una actuación urbanística desarrollada en forma progresiva, planificada por el municipio y concertada con los actores privados. A cada unidad de gestión le corresponderá el desarrollo de un Plan de Detalle y su aprobación por parte del Concejo Municipal a través del dictado de una norma específica”.

19 Acerca del rol del “capital incorporador” véase: TOPALOV (1984)

20 Valga como ejemplo las superficies asignadas a las unidades de gestión identificadas para el desarrollo del Parque Habitacional Ludueña (Ordenanza N° 8875/11): Unidad 1, 79 has.; Unidad 2, 66 has.; Unidad 3, 66 has.; Unidad 4, 100 has.; Unidad 5, 57 has.

“vivienda social”, definiéndose su ubicación dentro de los sitios que involucran ambos proyectos.

LA PRESIÓN POR EL SUELO URBANIZADO

En estos últimos años, la presión por el suelo urbanizado en el oeste rosarino, en particular en el cuadrante noroeste, ha sido muy fuerte debido a la escasa disponibilidad de tierras aptas para urbanizar en toda la ciudad. La presión se ejerce principalmente sobre el sector urbano que se encuentra en torno a una de las vías de penetración de la ciudad: la Avenida Jorge Newbery que, con su traza en sentido este – oeste, vincula la Ruta Nacional N° 9 (que conecta a Rosario con Funes y Roldán), el aeropuerto y la Avenida de Circunvalación con otras arterias que conducen al norte y al centro de la ciudad. Es el único sector que ha quedado “disponible” ya que amplias porciones del territorio de todo el arco que define el borde oeste rosarino permanecen aún como áreas no urbanizables (por motivos productivos y de saneamiento), otras están destinadas a usos no residenciales y otras están incorporadas a las unidades de gestión de parques habitacionales para el desarrollo de nuevos emprendimientos de viviendas.²¹

El cuadrante sur del arco oeste del borde de la ciudad es un cuadrante de desarrollo preferentemente industrial, encontrándose en él áreas no urbanizables, áreas de tejido para la localización industrial y áreas definidas como plataformas productivas donde se irán desarrollando los denominados “polígonos industriales”. De acuerdo con la clasificación urbanística del territorio, en este sitio de la ciudad prácticamente ya no se dispone de áreas urbanizables. Por su lado, el

21El borde oeste de la ciudad de Rosario está comprendido dentro del proyecto estructural “Frente Territorial”, tal como así se dispone en el Plan Urbano Rosario 2007 – 2017. Al respecto véase: BRAGOS et al (2012)

cuadrante norte de este arco oeste del borde rosarino está compuesto por áreas no urbanizables y grandes extensiones dispuestas como áreas de reserva para plan especial para el desarrollo de los parques habitacionales antes indicados y que, por otro lado, presentan, aún después de varios años de su aprobación, un muy bajo nivel de concreción.²² En el Parque Habitacional Ludueña, en particular el barrio cerrado “Los Pasos del Jockey” su proyecto más significativo por la superficie que involucra, a nueve años de aprobado el proyecto sólo se registra la apertura de algunos de sus trazados interiores y de puentes sobre la vía pública que vincularán los barrios entre sí. En cambio, si se construyeron la escuela primaria y el centro de salud (requerimientos que debía cumplir el urbanizador de acuerdo con el convenio urbanístico suscripto) y el estadio de hockey (nuevo requerimiento a cumplir por el urbanizador que aparece posteriormente, en ocasión de la celebración del campeonato mundial de esa disciplina, y que se reemplaza por otros contemplados en el convenio urbanístico original). En el sitio del Parque Habitacional Wilde – Newbery, a cinco años de aprobado el proyecto no se ha registrado aún ninguna actividad tendiente a la urbanización del predio, tampoco en la extensa superficie que contempla el Parque Habitacional Bouchard, cuya aprobación data de sólo tres años atrás. En cambio, donde más avances se registran es en el área del Plan Habitacional Ludueña (aprobado ocho años atrás) donde se vienen llevando adelante distintos emprendimientos de carácter público: en un primer momento, el tendido de infraestructuras y construcción de viviendas en el barrio centro del Plan Federal II promovido por el gobierno nacional (y completado por el gobierno provincia) y, en un segundo momento, la apertura de trazos y la subdivisión fundiaria para la entrega de 22 Acerca de la conformación de los cuadrantes sur y norte del arco oeste rosarino véase: BRAGOS et al (2012).

lotes de acuerdo con el programa “Mi barrio, Mi casa” que recientemente ha puesto en marcha el gobierno provincial (gestión Bonfatti) desde la, también recientemente creada, Secretaría de Estado del Hábitat.²³ De esta manera, las posibilidades de disponer en forma relativamente rápida (y económicamente accesible) de un lote para la construcción de la vivienda individual se ven severamente reducidas. Por ese motivo se registra una fuerte presión inmobiliaria en esos barrios / urbanizaciones que se ubican a ambos lados de la Avenida Jorge Newbery, tal como se indica al inicio de este título.²⁴ Esta presión inmobiliaria consistió fundamentalmente en un proceso de subdivisión de parcelas de dimensiones relativamente grandes para parcelas urbanas (en torno de los 1.000 m²), recurriéndose para ello al sistema de propiedad horizontal. De esta manera, se fueron densificando urbanizaciones abiertas que originalmente estuvieron destinadas a la construcción de vivienda individual, con un bajo nivel de ocupación. Las parcelas de estos barrios se subdividieron internamente para dar lugar a dos, tres y hasta cuatro viviendas por parcela. Esto fue posible gracias a una particular interpretación de las indicaciones del Código Urbano: el uso autorizado es la vivienda individual, pero sin aclarar que se trata de una única vivienda unifamiliar por parcela. De esta manera, con esta interpretación del Código se aprobaron proyectos con más de una vivienda unifamiliar por parcela que luego, una vez finalizada la construcción, se subdividen internamente de acuerdo con la figura de la propiedad horizontal. Estas operaciones llevadas adelante en estos barrios por pequeñas empresas constructoras, provocaron una creciente subdivisión de la pro-

23 Si bien el proyecto se aprobó en 2006, las obras de construcción de viviendas del Plan Federal II recién comenzaron en 2010.

24 Particularmente en el barrio San Eduardo y, en menor medida en los barrios Aldea y Hostal del Sol.

piedad y el consiguiente incremento de la densidad edificada. También provocaron un aumento en los precios de la tierra ya que, además de ser esta un bien escaso, comenzó a ser utilizada con niveles de densidad de ocupación mayores a los previstos. Por fuera de los barrios cerrados, estos barrios que incrementaron la densidad construida son los que presentan los precios de la tierra más elevados y, además, los que mayor aumento relativo registraron durante el período 2003 – 2012.²⁵ Esta densificación creciente motivó la disconformidad de un grupo de vecinos (aquellos que habían comprado estas parcelas con el solo fin de construir su vivienda y que se ubican en los rangos de la población de ingresos medio-altos y altos); disconformidad que hicieron conocer a concejales y funcionarios del gobierno municipal, encontrando eco con una resolución municipal por medio de la cual se aclara que el uso vivienda unifamiliar se entiende como la construcción de sólo una vivienda unifamiliar por parcela.

LA RESPUESTA A LA DEMANDA DE SUELO URBANIZADO

La severa contracción de la oferta de suelo urbanizado para la construcción de la vivienda individual o unifamiliar que se registró (y que aún continúa) en la ciudad de Rosario, por un lado, y la creciente demanda de suelo con tal finalidad por parte de sectores de la población rosarina, mayoritariamente, y también de otras localidades del área metropolitana, por el otro, determinaron que este problema de escasez terminara por resolverse fuera de Rosario, en localidades pequeñas que, en estos últimos diez años, fueron dando lugar a las distintas propuestas de urbanización que los operadores inmobiliarios acercaron a las autoridades locales.

25 Para un estudio de la dinámica inmobiliaria en el oeste rosarino (sector noroeste), véase BARENBOIM (2014).

Es este el momento en el cual, nuevas formas de urbanización, particularmente la de barrios cerrados y clubes de campo que ya se venían desarrollando desde la década de los noventa sólo en Rosario y en Funes, comienzan a “desparramarse” por todo el territorio metropolitano y aún más allá de este. Victoria (en Entre Ríos), Arroyo Seco hacia el sur, nuevamente Funes e Ibarlucea hacia el oeste y noroeste, Oliveros hacia el norte, son algunas de las localidades elegidas para el desarrollo de este tipo de emprendimientos. Junto con estas urbanizaciones “cerradas”, comienzan a tomar mayor impulso nuevamente las urbanizaciones tradicionales (los barrios “abiertos”) que van a aparecer en prácticamente todas las localidades del oeste y del sur metropolitano.

Estas nuevas urbanizaciones, abiertas o cerradas, fueron apareciendo donde los propietarios de la tierra y los agentes inmobiliarios veían la oportunidad de convertir suelo rural a suelo urbano para desarrollar un emprendimiento. Estas operaciones contemplaron también la compra, por parte de operadores inmobiliarios, de antiguos loteos, aprobados varias décadas atrás y nunca desarrollados, para volver a ponerlos en el mercado. En muchos casos, tierras rurales en explotación se reconvierten en suelo urbano como resultado (o, también, con la excusa) de la puesta en marcha del llamado “límite agronómico”.²⁶ Las restricciones a la fumigación en los cultivos estimulan a algunos propietarios a decidirse por la urbanización de su predio rural ante la no posibilidad de cultivar soja y continuar así con los altos márgenes de rentabilidad que tal cultivo les viene ofre-

26 Se hace referencia a Ley Provincial de Productos Fitosanitarios N° 11273 que, en su artículo 33 establece la prohibición de “la aplicación aérea de productos fitosanitarios de clase toxicológica A y B dentro del radio de 3.000 metros de las plantas urbanas. Excepcionalmente podrán aplicarse productos de clase toxicológica C o D dentro del radio de 500 metros, cuando en la jurisdicción exista ordenanza municipal o comunal que lo autorice, y en los casos que taxativamente establecerá la

ciendo en esta última década.

Sin política de ordenamiento alguna y sin política de transporte alguna, las nuevas urbanizaciones fueron apareciendo en distintos lugares: a continuación de las áreas ya urbanizadas con distintos niveles de consolidación, extendiendo las plantas urbanas de las localidades (Funes, Soldini, Zavalla); a lo largo o en la intersección de los ejes viales de comunicación regional, en general distantes varios kilómetros de los centros urbanos del distrito en el cual se ubicaban (Roldán, Piñero, Alvear); en los bordes de los ríos (Pueblo Esther, Arroyo Seco, Fighiera); en los caminos de acceso a las localidades en medio de explotaciones rurales (Ibarlucea, Arroyo Seco).

En muchos casos, las autoridades locales exigieron el cumplimiento de mayores condiciones que la establecida por ordenanzas para la aprobación de estos emprendimientos. Una suerte de “captura de plusvalías urbanas” *ad hoc* que consistió en la donación al gobierno local de maquinarias para la ejecución de tareas de servicios urbanos y de obras públicas, la construcción de planta de tratamiento de residuos cloacales, el tendido de nuevas líneas de energía eléctrica o la donación de terrenos para la construcción de equipamientos públicos (en particular escuelas). Todo esto muchas veces como resultado de la negociación directa entre el emprendedor inmobiliario y las autoridades locales. En otros casos como resultado de la puesta en vigencia de ordenanzas espejramentación de la presente. Idéntica excepción y con iguales requisitos podrán establecerse con los productos de clase toxicológica B para ser aplicados en el sector comprendido entre los 500 y 3.000 metros”; mientras que, en su artículo 34, establece la prohibición de “la aplicación terrestre de productos fitosanitarios de clase toxicológica A y B dentro del radio de 500 metros de las plantas urbanas. La aplicación por este medio de productos de clase toxicológica C y D se podrá realizar dentro del radio de los 500 metros y conforme a la reglamentación”. Esta Ley está reglamentada por el Decreto N° 0552/97 que, entre otras cuestiones, establece restricciones para la fumigación aérea en cultivos (artículo 51).

cíficas.²⁷

Por su lado, el gobierno provincial también participa en el proceso de aprobación de los nuevos emprendimientos. Desde la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable (Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente) se interviene a partir de las atribuciones e incumbencias que en materia de ordenamiento territorial le reconoce la ley.²⁸

La ley establece que las autoridades locales deben exigir los estudios de impacto ambiental y factibilidad hídrica a todo nuevo emprendimiento de urbanización. Esos informes deben incluir la proyección de las obras necesarias de desagües cloacales, y de distribución de agua potable, energía eléctrica y gas natural y deben estar aprobados por la Secretaría de Medio Ambiente. Esto trajo más de un inconveniente en distintas localidades ya que, en muchos casos, los urbanizadores comercializaron sus emprendimientos antes de contar con todos los informes y estudios aprobados. De esta manera, la urgencia por escriturar (devenida fundamentalmente a partir de la obtención de un crédito ProCreAr, o de la posibilidad de obtenerlo) se dirige directamente a la autoridad local y no al urbanizador, ya que está en manos del primero decidir la aprobación definitiva del proyecto indebidamente comercializado. En otros casos, el problema fue la recategorización que hace la Secretaría de Medio Ambiente de los desarrollos inmobiliarios (de Categoría 1 a Categoría 2) que incrementa el número de exigencias al responsable de la urbanización, en particular la construcción de la red de desagües cloacales. Esta recategorización fue retroactiva,

²⁷ Tal es el caso de la Comuna de Alvear (corredor sur del área metropolitana) y su Ordenanza N° 086/2011 de Creación del Banco de Tierras de la Comuna de Alvear, que es gestionado por el Consejo Comunal de Tierra y Vivienda, creado también por la misma ordenanza.

²⁸ Ley Provincial N° 11717/1999 de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable y Decreto Reglamentario N° 0101/2003

de modo tal que los urbanizadores debieron entregar una garantía que asegure la ejecución de las obras y, de esta manera, continuar con el desarrollo del emprendimiento y proceder a la entrega de las escrituras de dominio.

LOS PATRONES DE LA URBANIZACIÓN EN EL ÁREA METROPOLITANA

El proceso de suburbanización que se viene registrando en el área metropolitana de Rosario está a cargo de emprendedores inmobiliarios de distinta magnitud, algunos con un rol protagónico en una sola localidad (como, por ejemplo, es el caso de Rossetti Desarrollos Inmobiliarios SA en la ciudad de Funes), otros que van extendiendo sus actividades en distintas localidades, ofreciendo, en general el mismo tipo de urbanización. Los emprendimientos “Tierra de Sueños” son uno de ellos.

“Tierra de Sueños” es una marca de urbanizaciones abiertas, un producto inmobiliario, que comercializa la empresa Aldic Emprendimientos Inmobiliarios.²⁹ Sus primeros emprendimientos (los barrios Tierra de Sueños 1, 2 y 3) aparecen en la ciudad de Roldán a partir del año 2008. La empresa se expande luego a otras ciudades del área metropolitana (Alvear, Arroyo Seco y Puerto San Martín) y de la región Rosario (Casilda).³⁰ Su emprendimiento más ambiciosos es el de “Tierra de Sueños Ciudad Náutica” que se encuentra en la etapa inicial de su desarrollo en la ciudad de Arroyo Seco sobre el río Paraná y con acceso desde la ruta provincial 25S. Se trata de una urbanización que, además de los lotes destinados a la cons-

²⁹ Las urbanizaciones de esta empresa inmobiliaria son presentadas como “barrios abiertos residenciales”.

³⁰ En la actualidad está desarrollando una nueva urbanización en la ciudad de Pergamino y también el edificio de un hotel en la ciudad de Rosario que estuvo sujeto a controversias respecto de la altura que se pretendía construir por encima de lo dispuesto por las ordenanzas de ordenamiento urbanístico vigentes en la ciudad.

Nombre de las urbanizaciones	Superficie (has)	Cantidad de lotes	Superficie lotes (m ²)
Tierra de Sueños 1	40	480	400 / 900
Tierra de Sueños 2	80	1.100	360 / 1.100
Tierra de Sueños 3	265	4.000	360 / 1.000
Tierra de Sueños Casilda	48	800	300 / 650
Tierra de Sueños Alvear	26	440	300 / 600
Tierra de Sueños PGSM ⁽¹⁾	122	2.300	300 / 650
Tierra de Sueños Ciudad Náutica ⁽²⁾	100	1.300	300 / 1.100
Total	681	10.420	

Tabla 1. Empreñimientos inmobiliarios “Tierra de Sueños” en la región de Rosario **Fuente:** Elaboración propia con datos de la empresa **Ref:** (1) Puerto General San Martín (2) Arroyo Seco

mina siendo más elevado que en otros emprendimientos (también barrios “abiertos”, en condiciones de escriturar, aptos para solicitar un crédito ProCreAr).³³ De acuerdo con un relevamiento en distintas inmobiliarias de la zona, el precio del m² en TS3 es hasta un 20 % más elevado que en otros barrios.³⁴ En general, todos los barrios “Tierra de Sueños” tienen el mismo patrón de urbanización: un ingreso a través de un bulevar arbolado con palmeras, un trazado de calles que define manzanas rectangulares donde el parcelamiento se basa en la reiteración de un lote tipo de una superficie en torno de los 300 m² (10 m. x 30 m. ó 12 m. x 25 m.) y un pequeño número de lotes de mayor superficie. En todos se prevé superficie para instalaciones deportivas (que funcionan como un club bajo la denominación de *club house*) y para locales comerciales de distinto tipo, incluidos los de gastronomía.

Un patrón de urbanización que no difiere demasiado del de otros emprendimientos que responden a dar respuesta del mismo modo a una misma demanda: la necesidad de disponer de suelo urbanizado para la construcción de la vivienda familiar. De esta manera se alienta una urbanización de baja o muy baja densidad de acuerdo con un mismo tipo edilicio (la vivienda exenta) con altos costos de infraestructuración (por la baja densidad y por la dispersión en el territorio). En TS3 se estima que pueden llegar a vivir, una vez ocupadas todas las parcelas, unas 15.000 personas, cifra que daría una densidad bruta de apenas 57 habitantes por hectáreas. Un modelo de baja densidad que sostiene, además, al automóvil particular como medio de movilidad excluyente. Más del 20 % de la superficie del barrio está destinada al trazado

³³ En Tierra de Sueños 3, el 80 % de los lotes tienen una superficie de 360 m² y el resto de 500 m² (el 14 %) y 1000 m² (el 6 %).

³⁴ Barrio Las Tardes (lotes de 560 m², \$ 430 el m²; Barrio Punta Chacra, lotes de 500 m², \$ 420 el m²; Barrio Las Acequias, lotes de 510 m², \$ 450 el m².

trucción de viviendas individuales, contempla la construcción de diez edificios de departamentos y toda la infraestructura para el desarrollo de actividades náuticas (amarras, guardería de lanchas), además de distintos tipos de instalaciones deportivas. (Ver tabla 1)

En cuanto a los emprendimientos de “Tierra de Sueños” en la ciudad de Roldán, Las exigencias del urbanizador están dadas por el Plan Regulador de 1986 y ordenanzas modificatorias sucesivas. Se refieren a los porcentajes destinados a espacios públicos, calles, condiciones del pavimento (cordón cuneta, avenida de ingreso pavimentada), arbolado urbano, etc. Por otro lado, en Tierra de Sueños 3, la Municipalidad le exigió al urbanizador la construcción de los edificios destinados a una escuela de catorce aulas³¹, un dispensario, una delegación municipal, un destacamento policial y un obrador para las tareas de mantenimiento.

Todos los servicios de Tierra de Sueños 3 están a

³¹ Cada siete aulas se considera una escuela; de este modo podría ser una primaria y una secundaria, o dos primarias según la necesidad, que será definido por el Ministerio de Educación de la Provincia.

cargo de los emprendedores: distribución domiciliar de agua potable, drenajes, red cloacal (en construcción), recolección de residuos. El mantenimiento de calles y espacios públicos está a cargo también del urbanizador, mientras que la Municipalidad colabora con parte del personal necesario para las tareas. El equipo necesario es provisto por el urbanizador, al menos en esta etapa inicial de habilitación del emprendimiento.³²

Desde el punto de vista del urbanizador, “Tierra de Sueños” es uno de los emprendimientos inmobiliarios más exitosos en la ciudad de Roldán. Son, además, los de mayor magnitud (en particular Tierra de Sueños 3) y su atractivo se encuentra en la oferta de parcelas para la construcción de la vivienda individual que propone. El precio de un lote en TS3 oscila entre los \$ 170.000.- y los \$ 190.000.-, un monto que lo hace más atractivo que otros loteos, donde el precio del lote es hasta un 30 % más elevado, si bien, y aquí está parte de la clave del “éxito”, las parcelas de TS3 son menores en superficie y, por tal motivo, el precio del m² ter-

³² Los desarrolladores adquirieron 36 motoguadañas, 2 motoniveladoras, 1 camión cisterna, y otros equipos menores para el mantenimiento de calles y espacios públicos.

de calles; porcentaje que alcanza el 50 % cuando se considera solamente para el cálculo a las áreas destinadas exclusivamente al uso residencial. Tierra de Sueños 3 está ubicado en el ángulo sureste de la intersección de la autopista Rosario – Córdoba con la ruta nacional AO12, junto con Tierra de Sueños 2 y los barrios cerrados Puerto Roldán y Los Raigales. El acceso al barrio se da a través de la calle colectora a la ruta y se encuentra ubicado a 8 km del centro de la ciudad de Roldán. El transporte público no entra al barrio y sólo tiene una parada en el ingreso sobre la calle colectora de la autopista. Patrones de urbanización y de movilidad que no resultan compatibles con un desarrollo urbano sostenible: elevado consumo del recurso suelo en relación con la cantidad de población a alojar y elevado consumo de energía y de emisión de contaminantes.

LOS NUEVOS DESAFÍOS

Hace tiempo, un funcionario de una de las localidades del área metropolitana planteó que estos nuevos desarrollos inmobiliarios no “pertenecen” a las localidades ya que son una extensión de Rosario, la ciudad “madre”, que va creando así su propio conurbano. La “responsabilidad” por la situación creada es de Rosario y, por lo tanto, “tienen que hacerse cargo”. Es cierto que el origen de todos este proceso acelerado de urbanización se encuentra en gran medida en una demanda insatisfecha en la ciudad de Rosario. También es cierto que si los rosarinos hubieran tenido mayor respuesta a sus demandas en su propia ciudad, no por ello se iba a detener el proceso de suburbanización en las localidades del área metropolitana, si bien, quizás, no habría alcanzado la magnitud que presenta en la actualidad.

El desarrollo del área metropolitana merece ser encarado desde otra perspectiva, sin buscar “culpables”. Las comunas y municipios del área

metropolitana no son culpables de la falta de una política de ordenamiento territorial o de una política de transporte. La estructura administrativa de las comunas y de las ciudades del área metropolitana, en particular las primeras, hoy resulta insuficiente para abordar los temas que trae aparejado el crecimiento de sus localidades y constituye un serio obstáculo para llevar adelante una eficaz gestión del territorio por parte de las autoridades locales.

Por fuera de la cuestión organizacional en su aspecto de estructura administrativa y técnico - profesional, el otro tema a resolver es el modo en que se lleva adelante el proceso de transformación de las ciudades desde una perspectiva metropolitana. Y esto supone asumir definiciones políticas, proyectuales y técnicas ya que de eso se trata la gestión de las ciudades.³⁵

El ordenamiento territorial debe ser contemplado desde una perspectiva metropolitana, incluida la ciudad de Rosario.³⁶ Desde esta mirada es que debe resolverse quién y cómo se hace cargo de los costos de la urbanización y cómo se distribuyen en el territorio los beneficios de esa urbanización. Desde esta mirada debe definirse también una política de movilidad y, en especial del transporte público. Sin una clara política del transporte público metropolitano, resulta complicado definir el modo de crecimiento de todas las localidades involucradas.

La revisión de los patrones de urbanización también es un tema pendiente y esto implica pensar en el proyecto de la extensión / completamiento de las localidades indagando en nuevas formas

³⁵ Acerca del urbanismo y de la gestión de la ciudad como síntesis de definiciones políticas, proyectuales e instrumentales, véase: BRAGOS, 2012.

³⁶ La formulación de las Directrices de Ordenamiento Territorial son un avance en ese sentido, si bien se considera sólo a los corredores de extensión metropolitana y no a la ciudad central (estrategia de actuación por corredores metropolitanos). (ECOM, 2013)

de definir los trazados de acuerdo con nuevos tipos edilicios, evitando la reiteración de una retícula uniforme como se registra en la mayoría de las nuevas urbanizaciones. Los bajos valores de densidad ya no son sostenibles para el desarrollo de una ciudad extensa, el modelo a partir del cual se fue desarrollando el área metropolitana. Por último, definir instrumentos comunes para el ordenamiento territorial será un avance en la organización metropolitana. Instrumentos que establezcan dónde y cómo urbanizar y pongan en marcha nuevos dispositivos para la movilización del suelo urbano, entre ellos, los denominados instrumentos de captura de plusvalías.

BIBLIOGRAFÍA

- BARENBOIM, C. (2014): Procesos de segregación socio-espacial y revalorización inmobiliaria en el noroeste de la ciudad de Rosario, período 2003 - 2012. Rosario, inédito (Beca posdoc CONICET)
- BRAGOS, O. (1986): "El crecimiento de la ciudad de Roldán (Área Metropolitana de Rosario)". En: Revista Ambiente y Urbanización N° 7.
- BRAGOS, O. et al (2010): La construcción del frente territorial y la periferia en la ciudad de Rosario. En: *Actas del Octavo Coloquio Internacional sobre Transformaciones Territoriales*. Asociación de Universidades Grupo Montevideo, Buenos Aires, VIII Coloquio Internacional sobre Transformaciones Territoriales AUGM).
- BRAGOS, O. et al (2003): Políticas urbanas y nuevos roles de ciudad frente a las transformaciones metropolitanas. En: BRAGOS, O.; RIBEIRO, L.C. de Q. (editores) *Territorios en transición. Políticas públicas y transformaciones metropolitanas*. Rosario, Editorial Universidad Nacional de Rosario.
- BRAGOS, O. et al (2003): Procesos de segregación social y espacial en el oeste rosarino. En: BRAGOS, O.; RIBEIRO, L.C. de Q. (editores) Ídem.
- BRAGOS, O. et al (2012): Fragmentación socio-funcional en el frente territorial de Rosario. Desafíos para un desarrollo urbano sostenible. La Plata, VII Coloquio de Medio Ambiente – Asociación de Universidades Grupo Montevideo.
- ENTE DE COORDINACIÓN METROPOLITANA (2103): Directrices de Ordenamiento Territorial. Bases para un acuerdo metropolitano. Rosario, publicación oficial.
- RAPOSO, I. (2009): "Reestructuración ferroviaria en Argentina y cambios en el territorio. Una verificación en la Región Metropolitana Rosario". En: Revista Transporte y Territorio N° 1.
- TOPALOV, C. (1984): "Ganancias y rentas urbanas". En: Revista de Ciencia Urbana N° 61.