

Expansión acelerada del sector noroeste en el Área Metropolitana Rosario

Cintia Ariana Barenboim^(*)

Resumen: En las dos últimas décadas, las localidades de Funes y Roldán fueron las de mayor crecimiento demográfico y constructivo del Área Metropolitana Rosario, consolidando un eje residencial-jardín. Posicionadas como un lugar de recreación y descanso por su naturaleza, precios inferiores y nivel de seguridad, pero con infraestructuras y servicios incompletos. El objetivo radica en analizar el proceso de urbanización difuso y desregulado, que consume gran parte del suelo rural para suelo urbano y suburbano, con el fin de considerar elementos para una futura planificación. Por ello, es preciso delimitar, mitigar y reorganizar con la participación de todos los actores sociales.

Palabras claves: eje residencial jardín - expansión urbana - nuevos desarrollos - infraestructuras básicas - Área Metropolitana Rosario.

[Resúmenes en inglés y portugués en la página 235]

^(*) Arquitecta (FAPyD-UNR), Magíster en Planificación Urbana – Regional (FADU-UBA) y Doctora en Geografía, orientación urbana (FILO-UBA). Posdoctorado en segregación socioespacial y valoración inmobiliaria (CURDIUR-UNR). Investigadora Adjunta del CONICET. Docente Titular de Planeamiento y Urbanismo (FCEIA-UNR), Planeamiento Urbano y Territorial II y Análisis del Mercado Inmobiliario y estrategias de inversión (FA-UAI). Directora de trabajos de investigación radicados en la Secretaría de Ciencia y Técnica (UNR), Centro de Alto Estudios en Arquitectura y Urbanismo (UAI) y Lincoln Institute of Land Policy. Directora de tesis académicas de grado y posgrado. Miembro del Comité Federal Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo de Nación. Asesoró a desarrolladoras privadas, Secretaría de Planeamiento, Concejo Deliberante, Dirección de Habilitación de Industrias, Comercios y Servicios de Rosario y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación.

Introducción

En Argentina se ha producido, en las últimas décadas un cambio en el modelo de ciudad siendo cada vez más extensiva, desde los núcleos originales hacia la periferia y/o áreas metropolitanas. Hay una mayor ocupación de suelo, localizándose las viviendas unifamiliares en el borde y exterior urbano, y un crecimiento de las infraestructuras de transporte (carreteras y autovías) y avance de los factores tecnológicos (internet). Asimismo, se registra que el proceso es discontinuo, con grandes áreas sin infraestructuras, servicios y equipamientos, generando un territorio fragmentando (Barenboim, 2011a). En algunos casos, la urbanización forma un todo continuo a lo largo de varias circunscripciones administrativas, de carácter mono céntrico, comprendiendo una ciudad central (centro administrativo, comercial y de servicios) y pueblos o ciudades satélites, consolidando un aglomerado (Barenboim, 2011b).

El Estado no es ajeno a esto siendo fundamental su participación, asegurando políticas públicas y regulaciones sobre el mercado con criterios de planificación urbana y de equidad habitacional. Por ello, se hace necesaria la instrumentación de una activa gestión pública a través de políticas de ordenamiento urbano sistematizadas en distintos instrumentos de actuación, recaudación y promoción. Sin embargo, en la práctica en gran parte de las ciudades y comunas del país se evidencia la ausencia de instrumentos y escasas normativas, agravando aún más la situación. La extensión de las áreas urbanizadas termina siendo el resultado de las iniciativas aisladas de los emprendedores inmobiliarios, poniendo en evidencia las limitaciones de este modelo, alejándose de un desarrollo urbano sostenible. El Área Metropolitana de Rosario (AMR) es una de las de mayor desarrollo del país. Esta comprende un conjunto dinámico y heterogéneo de 28 localidades ubicadas al sur de la provincia de Santa Fe, unidas por la cercanía geográfica, compartiendo un proceso de conformación histórica y problemáticas comunes (ECOM, 2014). Asimismo, se estructuran en torno a la ciudad central Rosario a partir de ámbitos comerciales, productivos, servicios e infraestructuras regionales, contando con un puerto y terminales que constituyen uno de los mayores centros de exportación del país. Posee además un sistema natural, con diversos recursos de agua (ríos, arroyos, canales) definiendo una estructura hídrica en forma de peine que condicionan los procesos de ocupación y uso del suelo (Levin, 2014). La demarcación no es definitiva, su flexibilidad y movilidad está sujeta a las dinámicas económicas, productivas y sociales que involucran a los diferentes actores, en el proceso de construcción de un territorio metropolitano (PER, 2009).

A nivel demográfico concentra el 43 % de la población (más de 1.370.000 habitantes) en el 1,63% de la superficie total provincial. El proceso territorial se caracterizó por la expansión urbana dispersa, de baja altura, los cambios de la vida moderna, la mayor movilidad, el alto valor de suelo en áreas centrales de Rosario, el acceso a créditos para vivienda y la pandemia, explicando en gran parte la elección de las zonas y la calificación mercantil de los terrenos (ECOM, 2022). En términos operativos el territorio metropolitano se organiza según la siguiente distribución espacial:

- *Corredor Norte*. Extendido a la vera del río Paraná, sobre ruta nacional N° 11, hacia el Norte del Área hasta Timbués, sumando Ricardone (sobre ruta nacional A012) y Pue-

blo Andino (a la vera del río Carcarañá). Perfil productivo y servicios, con instalaciones portuarias e industriales sobre la ribera, constituyendo la base económica del desarrollo regional siendo el de mayor densidad y extensión en AMR.

• **Cuadrante Oeste.**

- **Sector Noroeste.** Desarrollado sobre la ruta nacional N° 9 hasta Roldán más Ibarlucea (sobre ruta nacional N° 34). Perfil residencial con grandes desarrollos.

- **Sector Oeste.** Estructurado en torno a la ruta nacional N° 33 abarcando Pérez y Zavalla, y a la ruta provincial N°14, con la localidad de Soldini. Desarrollo de industrias y áreas calificadas para tal fin sumado a producción fruti y flori-hortícola.

- **Sector Sudoeste.** Conformado por Piñero y Acebal, localidades comprendidas entre las rutas provinciales N°14 y N°18. Actividades rurales agricultura y ganadería.

• **Corredor Sur.** Conformado hacia el sur, a la vera del río Paraná y sobre la ruta provincial N° 21 hasta Fighiera. Perfil mixto: residencial, comercial y productivo (menos industrias y terminales portuarias que CN). También posee áreas rurales con producción agrícola, hortícola y en menor medida ganadera.



Plano 1. Sectorización Área Metropolitana Rosario. Fuente: ECOM, 2014

Las áreas urbanizadas corresponden en gran parte a la modalidad de “enclave residencial” (barrios cerrados y clubes de campo preferentemente) que suman el 48 % de la nueva superficie urbanizada, mientras que un 43 % se refiere a los simples loteos y sólo el 9% a emprendimientos de vivienda pública. Particularmente, el cordón oeste es el que concentró la mayor cantidad de hectáreas 49 urbanizadas del AMR, con 2060 has., un 77%, frente a las 341 has. del cordón norte (13%), las 40 del cordón suroeste (1%), y 235 en el cordón sur (9%). Dentro del cuadrante oeste, se destaca el sector noroeste con las localidades de Funes y Roldán (Bragos, Ochoa, Latour, Mazzaro, Hein y Sileo, 2015).

En suma, el objetivo radica en analizar el proceso de urbanización excesivo del corredor noroeste para identificar que se deberá considerar en una futura planificación, dado la debilidad de sus normas. La investigación se centra principalmente en un abordaje analítico, a partir del análisis de contenido de documentos escritos y gráficos, recorridos in situ, relevamientos de sitios web de desarrolladoras y entrevistas semi-estructuradas a actores claves. Cabe señalar que el trabajo es parte de la investigación de carrera que estoy llevando a cabo en el CONICET llamada “Ocupación de suelo, nuevos desarrollos urbanos y valorización inmobiliaria en el corredor Funes y Roldán del Área Metropolitana Rosario” y también de un proyecto de investigación que dirijo en el CAEAU llamado “Inversiones inmobiliarias y expansión urbana en el corredor Funes – Roldán, Área Metropolitana Rosario”.

Orígenes y desarrollo de las localidades (XIX – XX)

Si bien el origen de Funes y Roldán está estrechamente vinculado a la instalación del ferrocarril a fines del siglo XIX, fue recién a mediados del siglo XX que comenzó el desarrollo de una política de loteos del área, en donde las zonas agrícolas fueron transformándose paulatinamente en los terrenos que alojaron las zonas residenciales. La extensión urbana se dio de forma ortogonal y casi simétrica con relación a su eje fundacional, extendiéndose desde las vías del ferrocarril hacia el sur la Ruta Nacional 9, de una manera discontinua.

En 1970, se inició el proceso de suburbanización en el corredor noroeste de expansión metropolitana. El incremento de las plantas urbanas fueron el resultado de operaciones de loteo para la construcción de una segunda vivienda o vivienda de fin de semana para la población rosarina. De esa manera, los predios rurales se subdividían y eran colocados a la venta como parcelas urbanas o suburbanas. La compra de la tierra era a precios inferiores que, en áreas importantes de Rosario, y en muchas cuotas haciéndolo accesible principalmente a los sectores medios. Usualmente contaban con infraestructuras y servicios incompletos, pero con mayores dimensiones, nivel de seguridad y valor paisajístico. Los proyectos se aprobaban directamente en la Dirección de Catastro de la Provincia, en algunos casos sin conocimiento de la autoridad local, dificultando la posibilidad de controlar dicho proceso.

A fines de los noventa Funes pasa de ser una comuna a ser declarada ciudad y una década después Roldán, comenzando a intensificarse progresivamente el crecimiento poblacional y urbano. En el corredor, en donde se diferenciaban espacialmente ambas localidades,

comienzan aparecer nuevas formas residenciales de carácter cerrado (barrios cerrados y clubes de campo, con sus equipamientos deportivos y recreativos), comercializados por los mismos desarrolladores, como lugar de residencia permanente para los sectores sociales altos y medio-altos. Los proyectos eran tramitados directamente con autoridades locales, las cuales promovieron ordenanzas específicas o modificaron las ya existentes para aprobar los nuevos emprendimientos.

Sumado a eso, las obras públicas viales interurbanas y regionales de gran envergadura mejoraron la conectividad y movilidad, adquiriendo ventajas locacionales que acelerarán la transformación en centros residenciales con lugar de trabajo en la ciudad de central. Entre ellas la pavimentación de Av. Newbery posibilitó el acceso a Rosario desde el oeste, la pavimentación de la calle Mendoza incorporó un nuevo acceso a Funes alternativo a la Ruta Nacional 9 y la ejecución del tramo Av. Circunvalación – Ruta A012 de la Autopista Rosario - Córdoba, concreto un nuevo acceso rápido a Funes y Roldán.

En las dos últimas décadas, habiendo superado la crisis económica y política del 2001, los excedentes de capital se volcaron a la industria de la construcción, evidenciando un proceso de crecimiento excesivo de la planta urbana y suburbana que consume gran parte del suelo rural. La masa urbana consolidada entre ambas localidades y la ciudad de Rosario se unen hasta formar una continuidad urbana, un aglomerado de forma longitudinal y extensa en continuo crecimiento que sigue las trazas comunicacionales de la región.

Los loteos se transforman en viviendas permanente, a los que se agregan barrios abiertos, cerrados, clubes de campo y nuevas tipologías de condominios (con equipamientos deportivos y recreativos), incorporando la densificación vertical. La comercialización es usualmente en cuotas abarcando a todo tipo de emprendimiento. Funes crea ordenanzas específicas de acuerdo a su uso para dar lugar al desarrollo de estos emprendimientos. También se ponen en marcha mecanismos de contribución por la generación de plusvalías que se da con el desarrollo del proyecto. Por último, comienzan a tomar protagonismo otros usos como el comercial con galerías y paseos a cielo abierto y el industrial con la construcción del nuevo parque en Funes.

Proceso de urbanización: crecimiento demográfico y ocupación de suelo (XXI)

El proceso de urbanización (producto del crecimiento demográfico y económico) implica necesariamente una demanda de tierras, reflejada en la progresiva ocupación de suelo a través de la expansión de la planta urbana y ocupación de los intersticios urbanos (Barenboim, 2020). El concepto implica, a partir del cambio de destino de la tierra rural a urbana y/o suburbana, una serie de operaciones integradas que se sintetizan en la apertura de calles y la dotación de infraestructura, la subdivisión parcelaria y la edificación (ECOM, 2022).

En el sector noroeste, la dinámica poblacional se ha incrementado notablemente en entre los años 2001 y 2022, destacándose Funes (345 %) sobre Roldán (263 %). Si bien dicho crecimiento contempla el de la población local está asociado al proceso migratorio de sectores de la población rosarina que se radican de forma definitiva y de migrantes del no-

roeste argentino, particularmente de las provincias de Corrientes, Formosa y Chaco que se radican para incorporarse a la oferta de trabajo vinculadas a la vivienda: construcción, reparación, jardinería, servicio doméstico (Bragos, Mateos, Pontoni y Vasallo, 2003).

| Territorio | Población | | | Variación (%) | Increment. Abs. | Variación (%) | Increment. Abs. |
|-------------|-----------|-------|-------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | 2001 | 2010 | 2022 | 2001-2010 | | 2010-2022 | |
| Funes | 14665 | 23520 | 43533 | 160 | 8855 | 185 | 20013 |
| Roldán | 11470 | 14299 | 19712 | 125 | 2829 | 138 | 5413 |
| Corredor FR | 26135 | 37819 | 63245 | 145 | 11684 | 167 | 25426 |

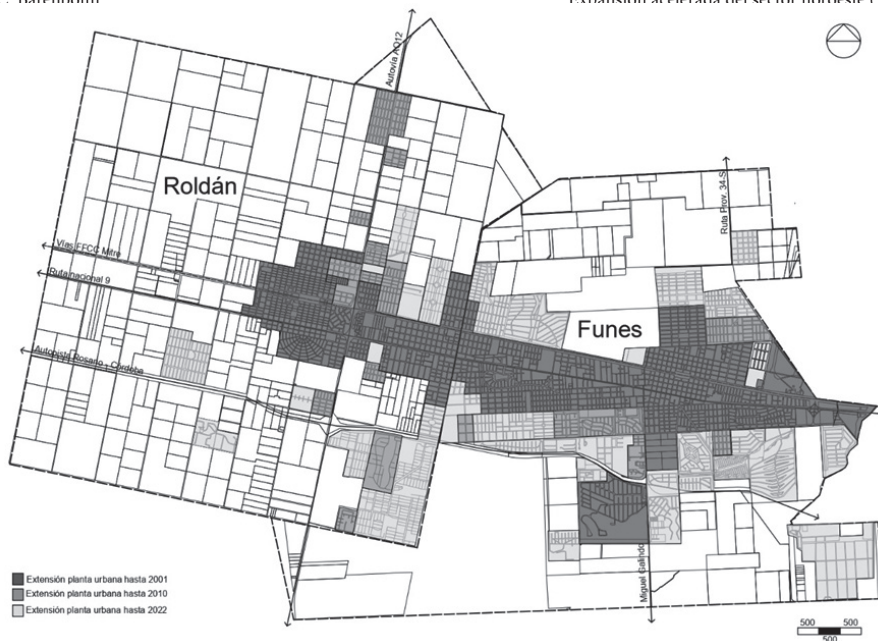
Tabla 1. Población del Corredor Funes Roldán. Fuente: elaboración propia en base a datos del IPEC e INDEC, 2023.

El desarrollo demográfico ha coincidido con el físico, dado que el promedio de la expansión de la planta urbana del corredor noroeste fue similar (302 %). Las urbanizaciones constituyeron un continuo urbano que comienza en el Arroyo Ludueña (límite del municipio Rosario), se extiende hacia el noroeste hasta Roldán, dando como resultado un área urbanizada muy extensa de baja densidad. Sin embargo, durante la primera década Roldán (149 %) ha tenido una ocupación de suelo mayor que Funes (117 %) mientras que en el segundo período dicha situación se revierte (Funes 184 % y Roldán 158 %).

Los núcleos de población de Funes y Roldán se encuentran de forma lineal a lo largo del eje bien determinado por la ruta nacional 9 y vías del ferrocarril Mitre mientras que los nuevos desarrollos se extienden hacia el norte de las vías y hacia el sur de la av. Arturo Illía -Fuerza Área (Barenboim, 2023).

| Territorio | Sup Total (has) | Superficie urbanizada (has) | | | Variación (%) | Increment. Abs. | Variación (%) | Increment. Abs. |
|-------------|-----------------|-----------------------------|-------|-------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | | 2001 | 2010 | 2022 | 2001-2010 | | 2010-2022 | |
| Funes | 10.000 | 1.871 | 2.186 | 4.022 | 117 | 315 | 184 | 1.836 |
| Roldán | 11.400 | 952 | 1.422 | 2.250 | 149 | 470 | 158 | 828 |
| Corredor FR | 21.400 | 2.823 | 3.608 | 6.272 | 128 | 785 | 174 | 2.664 |

Tabla 2. Superficie urbanizada del Corredor Funes Roldán. Fuente: elaboración propia en base a medición de fotografías Google Earth, 2023.



Plano 2. Expansión de la planta urbana del Corredor Funes Roldán. **Fuente:** elaboración propia en base a medición de fotografías Google Earth, 2023.

Por último, la densidad poblacional en superficie urbanizada se incrementó en Funes (de 8 hab./has. en 2001 a 11 hab./has. en 2022) contrariamente en Roldán se redujo (11 hab./has en 2001 a 9 hab./has en 2022).

| Territorio | Población | | | Superficie urbanizada (has) | | | Densidad pob. sup urbanizada (hab/has) | | |
|-------------|-----------|--------|--------|-----------------------------|-------|-------|--|------|------|
| | 2001 | 2010 | 2022 | 2001 | 2010 | 2022 | 2001 | 2010 | 2022 |
| Funes | 14.665 | 23.520 | 43.533 | 1.871 | 2.186 | 4.022 | 8 | 11 | 11 |
| Roldán | 11.470 | 14.299 | 19.712 | 952 | 1.422 | 2.250 | 12 | 10 | 9 |
| Corredor FR | 26.135 | 37.819 | 63.245 | 2.823 | 3.608 | 6.272 | 9 | 10 | 10 |
| | | | | | | | | | |

Tabla 3. Densidad poblacional en superficie urbanizada del Corredor Funes Roldá. **Fuente:** elaboración propia en base datos de población de INDEC (2001,2010) y proyección del IPEC (2022), 2023.

Distribución de usos de suelo

La distribución de las actividades en la ciudad corresponde a los diversos usos de suelo regulados por el Estado, usualmente establecidos en el Código Urbano (Barenboim, 2020). En el sector noroeste la mayor parte del suelo urbano es de uso residencial (81,11% en Funes, incluye residencial en construcción y 86,73% en Roldán). Asimismo, este se subdivide en distintas tipologías habitacionales en donde la mitad de la superficie es de tejido tradicional. El área de barrios abiertos es superior en Roldán (35%) que en Funes (17%) mientras que la urbanización cerrada se revierte (8 % y 29 %, incluye club de campo y estancia), generando una mayor fragmentación y discontinuidad del tejido urbano. Por su parte, los condominios ocupan un espacio reducido, pero en ascenso solo en la localidad de Funes. Contrariamente Roldán posee vivienda social contando con tres planes orientados a los sectores de menores ingresos: uno Federal y dos DPVU (Barenboim, 2023).

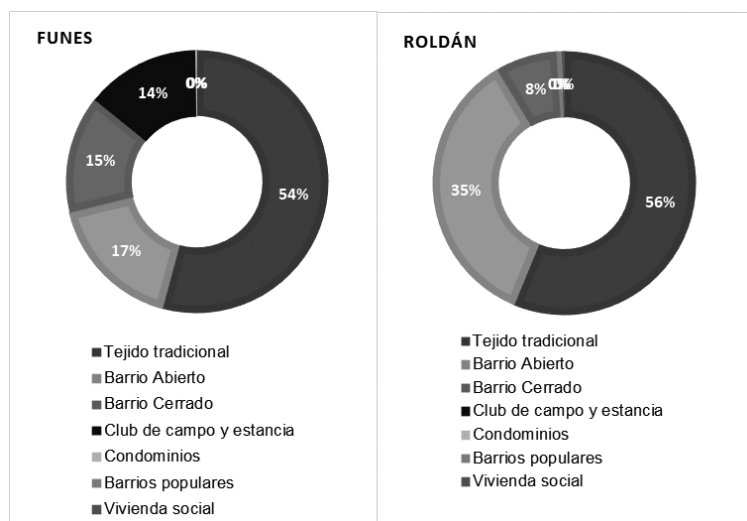


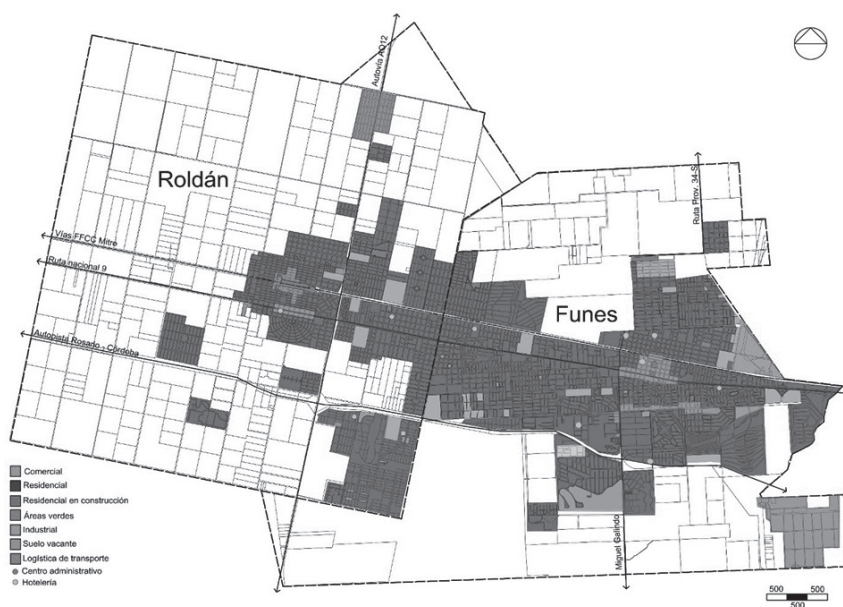
Gráfico 1. Tipologías residenciales del Corredor Funes Roldán. **Fuente:** elaboración propia en base a medición de fotografías Google Earth, 2023.

Los otros usos que posee el corredor noroeste tienen muy poca superficie estando en segundo lugar el industrial, contando con el Parque Industrial Roldán (4,89 %) y la reciente construcción de Ciudad Industria en Funes (6,46 %), ambos localizados en los bordes de las localidades. Seguidamente el suelo vacante dentro del tejido cobra gran protagonismo (4,54 %) en el sector.

El área administrativa consta de una sola cuadra donde se localiza la Municipalidad en los núcleos históricos de ambas ciudades. Los comercios se localizan en las principales arterias, junto al hotelero, y las áreas verdes que se distribuyen en todo el municipio, destinando superficies muy pequeñas en relación a los principales usos.

| Localidad | Tipos de Zonas | Superficies (has) | % sup en territorio | Sup total (has) |
|--------------|-----------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| Funes | Industrial | 260 | 6,46 | 4022 |
| | Residencial en construccion | 571 | 14,20 | |
| | Residencial | 2651 | 65,91 | |
| | Comercial | 108 | 2,69 | |
| | Áreas verdes | 124 | 3,08 | |
| | Centro administrativo | 1 | 0,02 | |
| | Hotelería | 20 | 0,50 | |
| | Suelo Vacante | 194 | 4,82 | |
| | Logística transporte | 93 | 2,31 | |
| Roldán | Industrial | 110 | 4,89 | 2250 |
| | Residencial en construccion | 0 | 0,00 | |
| | Residencial | 1951 | 86,73 | |
| | Comercial | 53 | 2,36 | |
| | Áreas verdes | 36 | 1,60 | |
| | Centro administrativo | 1 | 0,04 | |
| | Hotelería | 1 | 0,04 | |
| | Suelo Vacante | 91 | 4,05 | |
| | Logística transporte | 7 | 0,29 | |
| Corredor F-R | Industrial | 370 | 5,90 | 6272 |
| | Residencial en construccion | 571 | 9,10 | |
| | Residencial | 4602 | 73,38 | |
| | Comercial | 161 | 2,57 | |
| | Áreas verdes | 160 | 2,55 | |
| | Centro administrativo | 2 | 0,03 | |
| | Hotelería | 21 | 0,33 | |
| | Suelo Vacante | 285 | 4,54 | |
| | Logística transporte | 100 | 1,59 | |

Tabla 4. Usos de suelo del Corredor Funes Roldán. **Fuente:** Elaboración propia en base a medición de fotografías Google Earth, 2023.



Plano 3. Usos de suelo del Corredor Funes Roldán. **Fuente:** Elaboración propia en base a medición de fotografías Google Earth, 2023.

Cobertura de infraestructuras básicas

Las infraestructuras son los dispositivos que dan soporte ambiental y funcional a las actividades urbanas, de carácter extendido y en red, cubriendo sectores o la totalidad de la ciudad: pavimentación, agua potable, desagües cloacales, energía eléctrica y gas natural (Barenboim, 2020).

El cálculo de los porcentajes de su cobertura tuvo en cuenta la superficie urbanizada, la cual arroja un total de 4022 has para Funes y de 2250 has para Roldán. La cobertura total es la suma de la realizada y la que se encuentra en ejecución dado que hay barrios abiertos y cerrados que están en construcción.

Las infraestructuras básicas en ambas localidades presentan diferentes grados de consolidación, determinando diversidad en la calidad urbana. El corredor noroeste posee una alta cobertura de energía eléctrica (95 %). Sin embargo, se destaca Roldán en la distribución de agua potable (64 % sobre 52 %) y gas (79 % sobre 57 %). Contrariamente, Funes sobresale en el tendido de pavimento (66 % sobre 44%) y red de cloaca (44 % sobre 17 %). En suma, resulta esencial ampliar la red de agua potable y cloaca en ambos municipios, si bien alguno puede poseer mayor cobertura aun no logran completar su servicio en la totalidad de la planta urbana. Asimismo, sería importante garantizar el acceso a la red de gas

natural para toda la zona industrial, pudiendo ser diferenciador de la calidad de industrias a radicarse. Particularmente, lo referido a pavimentación se encuentra en permanente ampliación pudiéndose incrementarse dicho valor en Funes.

| Localidad | Agua potable | | | | Cloaca | | | | Energía eléctrica | | | | Gas natural | | | | Pavimentación | | | | Sup total (has) |
|--------------|--------------------|--------------------|----------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------|-------------|-----------------|
| | Cant Sup Realizada | Cant Sup Ejecución | Cant Sup total | % Sup Total | Cant Sup Realizada | Cant Sup Ejecución | Cant Sup total | % Sup Total | Cant Sup Realizada | Cant Sup Ejecución | Cant Sup total | % Sup Total | Cant Sup Realizada | Cant Sup Ejecución | Cant Sup total | % Sup Total | Cant Sup Realizada | Cant Sup Ejecución | Cant Sup total | % Sup Total | |
| Funes | 1.831 | 243 | 2.074 | 52 | 1.466 | 312 | 1.778 | 44 | 3.284 | 559 | 3.843 | 96 | 2.230 | 50 | 2.280 | 57 | 2.223 | 445 | 2.668 | 66 | 4022 |
| Roldán | 1.444 | 0 | 1.444 | 64 | 389 | 0 | 389 | 17 | 2.127 | 0 | 2.127 | 95 | 1.770 | 0 | 1.770 | 79 | 985 | 0 | 985 | 44 | 2250 |
| Corredor F-R | 3.275 | 243 | 3.518 | 56 | 1.855 | 312 | 2.167 | 35 | 5.411 | 559 | 5.970 | 95 | 4.000 | 50 | 4.050 | 65 | 3.208 | 445 | 3.653 | 58 | 6272 |

Tabla 5. Infraestructuras básicas del Corredor Funes Roldán. Fuente: Elaboración propia en base a Litoral Gas, Aguas Santafesinas, Coprol, 2023.

Conclusiones

El mejoramiento de la conectividad del corredor noroeste metropolitano de Rosario mediante la apertura o prolongación de diferentes vías de comunicación, los precios inferiores de terrenos, el valor paisajístico y el mayor nivel de seguridad, género que ciertos sectores medios y altos de la población rosarina se trasladaran para vivir. Es así como las localidades de Funes y Roldán adquirieron las características de ciudades dormitorio dentro de la región, relacionándose por sus actividades laborales, principalmente con la ciudad central y demandando nuevas infraestructuras, equipamientos y servicios.

Desde el 2001 al presente, el crecimiento demográfico y físico ha sido exponencial, prácticamente se ha triplicado. A su vez, dichos indicadores positivos de edificación y de población han coincidido, correspondiendo a una demanda real y especulativa. Es decir que efectivamente los grandes terrenos logran lotearse, construirse y habitarse, más allá de que algunos se utilicen como resguardo de capital o inversión, generando procesos de especulación pasiva y/o inductiva.

La mayor parte del suelo urbanizado fue de uso residencial, representando en Funes casi un tercio de las urbanizaciones cerradas (barrios cerrados, clubes de campo, estancias, condominios). Esto concibe una mayor fragmentación, interrumpiendo las grandes superficies el tejido urbano y generando problemas de conectividad, y segregación socioespacial, organizando el espacio en zonas con fuerte homogeneidad social interna y fuerte disparidad entre ellas.

El proceso de urbanización ha sido impulsado principalmente por empresarios vinculados a intereses inmobiliarios, que desarrollan urbanizaciones para reproducir su capital, dirigido a grupos sociales que no necesitan financiamiento, en mayor medida a los sectores altos y medio-altos y en menor grado a los medios y medio-bajos con loteos más económicos y venta a largo plazo siendo una modalidad poco frecuente. La operatoria ha sido abalada por el Estado local, a través del Concejo Municipal, donde se discuten y aprueban los proyectos, específicamente las modificaciones normativas referidas a los cambios en los usos del suelo de rural a urbano, comercial o industrial, y la intensidad constructiva logrando mayor altura para los casos de condominios. Asimismo, algunas de las urbanizaciones se realizan sobre las cuencas del arroyo Ludueña, no considerando el sistema hídrico, sumado al escurrimiento de nuevos barrios, contando con inundaciones frecuentes.

Por último, hay deficiencias en la cobertura de infraestructuras, específicamente de agua potable y cloaca en ambos municipios, si bien alguno puede poseer mayor porcentaje de red aun no logran completar su servicio en la totalidad, siendo su acceso un derecho esencial. Asimismo, sería de vital importancia garantizar la provisión de la red de gas natural para toda la zona industrial, ya que es un insumo que puede ser diferenciador de la calidad de industrias a radicarse, más allá que cuenten con gas en otras modalidades.

En síntesis, la temática del crecimiento urbano en esta primera presentación fue abordada parcialmente relacionada a su evolución en el tiempo, en cuanto a población, extensión de la planta urbana, usos de suelo y provisión de infraestructuras básicas. La ausencia y/o debilidad de las normas de urbanización, en un marco de aplicación heterogénea en el Área Metropolitana Rosario, no contribuyeron a un desarrollo equilibrado y sostenible del corredor noroeste. Allí, se observa un proceso territorial desordenado, que se debiera planificar integralmente (abarcando las dimensiones físicas, ambientales, sociales, normativas, económicas) y organizar con la participación de todos los actores sociales: organismos públicos, sectores privados y sociedades civiles (organizaciones de base, asociaciones de profesionales y/o empresariales).

Referencias bibliográficas

- Barenboim, C. A. (2011a). "Estructuración, crecimiento y transformación urbana en la ciudad de Rosario" En *Revista Proyección N° 10*. Mendoza: CIFOT.
- BARENBOIM, C. A. (2011b). *Elementos de configuración actual de la ciudad*. Rosario: UAI (inédito).
- Barenboim, C. A. (2020). *Apunte Unidad 4: Parte 2 Estructura física y componentes de la ciudad*. Rosario: FCEIA.
- Barenboim, C. A. (2023). "Conflictos en los usos de suelo del Área Metropolitana Rosario: Desarrollo residencial del corredor noroeste", en *Desafíos Metropolitanos*. Rosario: Instituto de Desarrollo Regional de Rosario.
- Bragos, O., Mateos, A, Pontoni, S. y Vasallo, O. (2003). *Políticas urbanas y nuevos roles de ciudad frente a las transformaciones metropolitanas*, en *Queiroz Ribero, L. y Bragos, O.*

2003. Territorios en Transición: Políticas Públicas y Transformaciones Territoriales. Rosario: Editorial UNR.
- Bragos, O., Ochoa, A., Latour, M., Mazzaro, P., Hein, G., y Sileo, F. (2015). "Creación de suelo urbano y expansión de las áreas urbanizadas en el área metropolitana de Rosario", en *XXXIV Encuentro Arquisur 2015 y XIX Congreso de Escuelas y Facultades Públicas de Arquitectura de los países de América del Sur*. La Plata: Arquisur.
- ECOM. (2014). *El Área Metropolitana de Rosario: Estructura institucional y caracterización territorial*. Rosario: ECOM.
- ECOM. (2022). *La urbanización vacía. Hacia una nueva política metropolitana de suelo*. Rosario: ECOM.
- Levin, M. (2014). *El área metropolitana de Rosario*. Rosario, ciudad cabecera. Rosario: Metropolitana.
- PEM. (2009). *Plan Estratégico Rosario Metropolitana + 10*. Rosario: PER.
-

Abstract: In the last two decades, the towns of Funes and Roldán were the ones with the highest demographic and construction growth in the Rosario Metropolitan Area, consolidating a residential-garden axis. Positioned as a place of recreation and rest due to its nature, lower prices and level of security, but with incomplete infrastructures and services. The objective is to analyze the diffuse and unregulated urbanization process, which consumes a large part of the rural land for urban and suburban land, in order to consider elements for future planning. Therefore, it is necessary to delimit, mitigate and reorganize with the participation of all social actors.

Keywords: residential-garden axis; urban sprawl; new developments; basic infrastructures; Rosario Metropolitan Area.

Resumo: Nas duas últimas décadas, as cidades de Funes e Roldán foram as que tiveram maior crescimento demográfico e construtivo na Área Metropolitana de Rosario, consolidando um eixo residencial-jardim. Posicionado como local de recreio e descanso pela sua natureza, preços mais baixos e nível de segurança, mas com infra-estruturas e serviços incompletos. O objetivo é analisar o processo de urbanização difuso e desordenado, que consome grande parte do solo rural por solo urbano e suburbano, a fim de pensar em elementos para planejamentos futuros. Portanto, é preciso delimitar, mitigar e reorganizar com a participação de todos os atores sociais.

Palabras-chave: eixo residencial-jardim; Expansión urbana; novos desenvolvimentos; infra-estruturas básicas; Región Metropolitana de Rosario.

[Las traducciones de los abstracts fueron supervisadas por su autor]
