

# 07

**La dispersión como forma de crecimiento urbano**  
El caso del Cordón Oeste Metropolitano de Rosario.



El presente artículo se enmarca en el proyecto de investigación titulado «Suburbanización, Ideas de Ciudad y Políticas Públicas en la conformación del Cordón Oeste Metropolitano de Rosario», en desarrollo como becaria de Iniciación en la Investigación Científica del CIUNR (Centro de Investigaciones de la Universidad Nacional de Rosario). El objetivo general de dicha investigación es indagar sobre la transformación territorial que experimentó el Cordón Oeste Metropolitano de la ciudad de Rosario, que se distingue por el acelerado proceso de suburbanización; y, particularmente, se analizan los referentes conceptuales ligados al mismo. Con ello se intenta inferir su impacto en las transformaciones urbanas mencionadas y en las políticas de planificación urbana diseñadas e implementadas en el área a fin de caracterizar el tipo de crecimiento disperso experimentado. Se intenta avanzar en un diagnóstico general sobre la problemática del objeto de estudio, analizando previamente otros ejemplos o casos, algunos latinoamericanos y otros del contexto regional, como son Buenos Aires y Rosario.

***Sprawl as urban expansion.***

***The case of the metropolitan west edge of Rosario, Argentina.***

*This article is part of the research project entitled "Suburbanization, Ideas for City and Public Policy in shaping the West Metropolitan Cord Rosario" developing and Fellow Initiation CIUNR Scientific Research (Research Center of the University Nacional de Rosario). The overall objective of this research is to investigate the territorial transformation experienced by the Metropolitan West Gordon Rosario, distinguished by the rapid process of suburbanization, and particularly examines the conceptual referents linked to it. This will try to infer their impact on urban transformations mentioned and urban planning policies designed and implemented in the area, in order to characterize the type of sprawl experienced. Attempts to advance in a general diagnosis of the problem under study, analyzing previous examples or other cases, some American and other regional context, such as Buenos Aires and Rosario.*



**Autor**

**Arq. Alejandra M.J. Parussini**

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño  
CURDIUR, Universidad Nacional de Rosario.  
Argentina.

**Palabras clave**

Suburbanización  
Expansión urbana  
Latinoamérica  
Buenos Aires  
Cordón Oeste Metropolitano de Rosario

**Key words**

Suburbanization  
Urban expansion  
Latin America  
Buenos Aires  
Rosario Metropolitan West Gordon

## INTRODUCCIÓN

El modelo de expansión disperso tiene sus inicios en EE UU en las primeras décadas del siglo XX, se intensifica en los años 50, y es expresión del llamado estilo de vida norteamericano. Este estilo de vida evoca a la consolidación del grupo familiar y tiene como características más significativas la vivienda individual, la relación con la naturaleza, el suburbio bucólico y el predominio del transporte automotor, particularidades ligadas a la idea de la ciudad jardín y a algunas ideas del movimiento moderno sobre la circulación. La construcción de autopistas y viviendas unifamiliares, así como las iniciativas de los desarrolladores inmobiliarios de tierras periféricas, apoyados por políticas públicas, asientan el modelo de suburbanización como patrón de desarrollo urbano de las grandes metrópolis.

La suburbanización emerge conformando una nueva forma espacial en las grandes áreas urbanas mediante la expansión sin continuidad alguna de las áreas urbanizadas hacia espacios abiertos entre redes regionales. Este proceso se da a partir de una extendida descentralización desde las grandes ciudades hacia áreas adyacentes y de la interconexión de pueblos preexistentes cuyos territorios quedan integrados por nuevas capacidades comunicacionales. La incorporación de la utopía de la ciudad jardín en el proceso de suburbanización, es decir, en el desarrollo de nuevas áreas urbanas en la ciudad, evidencia la búsqueda actual de nuestra sociedad por recuperar la armonía perdida en las grandes urbanizaciones.

Las aglomeraciones urbanas de la actualidad, como lo es la extensión metropolitana de la ciudad de Rosario, han integrado espacial y comunicacionalmente a las ciudades próximas mediante un proceso de transformación territorial caracterizado por la expansión urbana dispersa, impulsada por los cambios de la vida moderna, la movilidad y las pautas de consumo. El caso de estudio se presenta como una estribación metropolitana de la ciudad de Rosario que configura al Cordón Oeste Metropolitano y ha experimentado un proceso de suburbanización vinculado a las expansiones urbanas de la ciudad central, que comienza a principios de los años 60 y se intensifica en los años 90.

Las localidades de Funes y Roldán, comprendidas dentro de este sector, ofrecen a la población rosarina un lugar de esparcimiento, recreación y descanso debido a sus condiciones naturales y su gran forestación. Esto va concretándose mediante un proceso de sucesivas operaciones inmobiliarias que adoptan ciertas características propias del modelo de ciudad jardín. La suburbanización se va desarrollando a partir de un proceso constante de ventas de loteos de fin de semana o viviendas permanentes, en donde se compra la tierra a precios relativamente baratos y sin infraestructuras y, también, con la incorporación de las nuevas urbanizaciones de tipo cerrado.

En este contexto, el artículo de investigación científica y tecnológica intenta reconocer las transformaciones urbanas-territoriales dispersas más referenciales para poder analizar las particularidades que se imponen en diferentes ciudades y transportarlas a la asimilación y comprensión de la transformación urbana actual del objeto de estudio.

## **METODOLOGÍA**

La investigación general se concentra en la técnica de estudios de casos, con un alcance de tipo genérico y ejemplar, y mediante comparaciones con referentes pertinentes a su condición, siendo el caso que nos ocupa de acontecimiento contemporáneo. El estudio del mismo se efectúa a partir de hipótesis a desarrollar, una de las cuales advierte que el proceso de transformación territorial por el cual está atravesando el Cordón Oeste Metropolitano se manifiesta en diferentes modalidades de suburbanización con características comunes, como son el modelo de ciudad dispersa y el modelo de ciudad jardín.

La estrategia metodológica adoptada para esta particular sección se basó en la recopilación de materiales bibliográficos y de documentos escritos no oficiales (artículos periodísticos locales, artículos publicados vía Internet, informes de especialistas sobre temas urbanos, ponencias, publicación en revistas, etc.), así como en la búsqueda de los referentes teóricos más pertinentes. Al mismo tiempo, se indagó sobre el caso de la ciudad de Buenos Aires a fin de compararlo con el de la ciudad de Rosario, por considerarlos similares a los efectos de la investigación. De la misma manera, se inició la búsqueda de información oficial y no oficial sobre los casos locales: Funes y Roldán. Esto generó planos con registros de las distintas áreas urbanas, suburbanas y rurales, y de las nuevas urbanizaciones; registros cuantitativos del incremento poblacional, infraestructural y constructivo, así como normas y reglamentaciones urbanísticas vigentes o ya modificadas. A partir de esta documentación básica, se propuso la búsqueda específica sobre cada urbanización (fecha de inicio o aprobación, actores involucrados, tipología urbana: si es una urbanización abierta o cerrada para la localidad, etc.), lo que dio como resultado una serie de fichas que incluyen registros gráficos y la confección de nuevos planos sectoriales del objeto de estudio y su transformación territorial, identificando los momentos de construcción del Cordón Oeste Metropolitano de Rosario y su modelo de crecimiento propuesto.

## **DESARROLLO**

### **El proceso de suburbanización en América Latina**

El movimiento de las ciudades dispersas en países de Latinoamérica, provocado por el proceso de suburbanización de mediados del siglo XX, estuvo acompañado o en gran medida determinado por un proceso migratorio de población rural expulsada por la pobreza hacia las periferias urbanas.

Dichas migraciones urbanas, originadas por las oportunidades que ofrecía la ciudad en materia de actividad laboral y la posibilidad de prosperidad económica, lograron desplazar a los habitantes de las zonas rurales hacia un suelo periférico y de condiciones precarias dentro de las ciudades. Es así como comenzó a constituirse un hábitat informal suburbano, en muchos casos descontrolado, como son, por ejemplo, las favelas de Rio de Janeiro o de San Pablo, los cantegriles en Montevideo, los pueblos jóvenes en Lima, las chavolas en México, los barrios piratas en Bogotá, las callampas en Santiago, los ranchos en Caracas y las villas miseria o villas de emergencia en Buenos Aires y Rosario.

Daniela Szajnberg (2005) señala que, durante los procesos de la globalización actual, la suburbanización latinoamericana presenta un nuevo factor en común con el modelo anglosajón, además de los factores antes mencionados, donde una franja de sectores medios y medios-altos tiende a focalizar sus expectativas urbanas en las periferias de las ciudades. En su opinión, estos sectores son los que gozan de la participación de la masa salarial vinculada a las actividades emergentes del proceso de globalización y quienes posicionan sus capitales en nuevos objetos urbanos relacionados con el consumo y las nuevas formas de residencia suburbana.

Asimismo, Szajnberg manifiesta acertadamente que las causas del crecimiento metropolitano en los países de Latinoamérica son:

- las políticas habitacionales, las cuales promovieron la radicación de los sectores de ingresos bajos y medios en tierras periféricas;
- las políticas de transporte masivo, como el ferrocarril y la promoción del transporte automotor mediante autopistas;
- la naturaleza fragmentada del gobierno, en unidades territoriales diferentes dentro de la metrópolis urbana;
- y las tendencias de la población en materia de estilos de vida suburbana, que prioriza el contacto con la naturaleza y el rechazo de los impactos negativos de la vida urbana.

Por su parte, Gunter Mertins (2004) describe morfológicamente el proceso de suburbanización en las ciudades latinoamericanas como la diseminación de un continuum espacial-urbanístico, en donde no existe ninguna continuidad espacial entre la ciudad misma y los nuevos asentamientos suburbanos. Muchos barrios suburbanos nacen desconectados de la ciudad central como barrios celulares, en contacto con áreas libres o pueblos pequeños, los cuales llegan posteriormente a unir su crecimiento extensivo.

En cuanto De Mattos (2007), señala que en América Latina se produjo una revolución urbana, fomentada por una modernización capitalista internacional, que provocó cambios en la producción económica y en el modo de vida urbana. La transformación morfológica de las ciudades latinoamericanas presenta condiciones generales como la liberación económica, la subsidiaridad estatal, la automovilización, la intensificación de las comunicaciones, etc., que dieron origen al mismo cambio urbano de los países anglosajones.

Particularmente en Argentina, podemos observar que el proceso de expansión urbana comenzó a fines del siglo XIX con la llegada de inmigrantes, y desde la década de 1950 estuvo acompañado por la emigración de población hacia las grandes ciudades desde el interior del país a causa del crecimiento industrial característico de ese momento histórico. La expansión se dio, principalmente, mediante extensiones de la trama urbana en damero, generando la aparición de nuevos barrios alrededor de las estaciones de ferrocarril y, en muchos casos, a la largo de las vías de acceso a las ciudades. A partir de los años 70, con el gobierno militar se pro-

duce en el país una serie de cambios económicos y sociales tendientes al neoliberalismo que, junto con la iniciación de las políticas de urbanas y normativas del momento, fomentaron la dispersión urbana.

En los años 90, este proceso de suburbanización se consolidó mediante especulaciones inmobiliarias interesadas en fomentar, por un lado, los loteos populares y, por el otro, la inserción de nuevas áreas suburbanas para la residencia ciudadana de otros sectores de la población. El producto de esta especulación es la creciente inseguridad urbana y la preferencia por los modelos de vida en relación con la naturaleza, lo cual originó barrios cerrados, clubes de campo, grandes centros comerciales, áreas especiales para la recreación y el deporte y complejos de oficinas. Estos nuevos artefactos urbanos se articulan mediante la zonificación funcional y queda afectada un área de la ciudad con relación a una sola actividad.

Estas nuevas áreas suburbanas, como se mencionó anteriormente, fueron fomentadas por la reestructuración económica, las políticas de ampliación y desregulación, y los cambios en las tecnologías de la información, constituyendo así a los territorios periféricos en espacios demandantes de nuevos artefactos urbanos. Cambios promovidos por la iniciativa privada que se convirtieron en un modelo a seguir por las grandes ciudades del país, como son Buenos Aires, Córdoba, Mendoza y Rosario.

### **El proceso de la ciudad de Buenos Aires**

En la ciudad de Buenos Aires, cuyo proceso de suburbanización resulta comparable al de Rosario –no en su formación de escala sino en formas de crecimiento–, dicho proceso se dio a partir de diversos y heterogéneos acontecimientos. Daniela Szajnberg (2005) distingue tres etapas diferentes: la primera aconteció a principios de los años 1900, generada por inmigrantes de sectores altos; la segunda se ubica en los años 1940–1960, y dio lugar a los llamados loteos populares; y la tercera y última etapa se sitúa entre fines de los años 1980 y principios de los años 1990, con la nueva suburbanización de las elites.

Esa primera etapa no fue muy significativa, ya que constó de una suburbanización de sectores socioeconómicos altos que se localizaron preferencialmente en el norte de la ciudad de Buenos Aires. Estos sectores devienen de descendientes de segundas líneas de inmigrantes que accedían a la elección de esas tierras periféricas, a diferencia del resto de la población.

La segunda etapa, mucho más significativa para Buenos Aires, en los años 40 se vio afectada por el nuevo modelo de desarrollo (la industrialización) instaurado por los gobiernos peronistas y promovió la suburbanización masiva de trabajadores urbanos. Este modelo fomentó los nuevos barrios económicos, autoconstruidos y de loteo popular, situados en las periferias urbanas y dispersos por todo el territorio en forma desestructurada.

La nacionalización de los ferrocarriles, la migración interna y demográfica, la redistribución de la riqueza y la adopción de una política de subsidio al transporte urbano, consolidaron el modelo de suburbanización de las áreas periféricas de la ciudad de Buenos Aires. La forma urbana resultante fueron las *villas miseria*, cuyo asentamiento era irregular, y los loteos populares fomentados por el gobierno en materia de créditos para la vivienda familiar. Muchas de estas transformaciones territoriales no estaban provistas de infraestructura pública ni de servicios básicos, por lo que llegaron a ser muchas veces sitios pocos habitables y con riesgo de inundaciones.

Pérez (1999) afirma que el funcionamiento del mercado inmobiliario durante este periodo, prácticamente sin regulación, ni control estatal, dio como resultado un crecimiento sin restricciones en tierras que muchas ve-

ces no eran adecuadas, y dejó intersticios desocupados y situados lejos del centro urbano y de las áreas nacientes como subcentros.

Es así como los anillos de la gran ciudad, primera y segunda corona, se vieron afectados por los nuevos patrones socioterritoriales en busca de nuevos asentamientos y modelos de vida. El transporte, entonces, facilitaba una posible residencia periférica, en tierras baratas y alejadas del centro, con una vinculación segura con el desarrollo del trabajo industrial.

Hasta los años 60 la transformación de la periferia de Buenos Aires se formuló sobre la base de estas representaciones, y también por estos años comenzó un proceso lento de construcción de autopistas urbanas.

En la tercera y última etapa, a finales de los años 80 y principios de los 90, se aceleró el proceso de construcción de las autopistas, otorgando así la particularidad de incentivar la suburbanización de nuevas áreas periféricas. Estas áreas ya no presentan las características de las transformaciones socioterritoriales de las décadas anteriores sino que están insertas en las transformaciones económicas, culturales y sociales de un país en vías de desarrollo global.

Las grandes áreas metropolitanas se encuentran en períodos de cambios y de desarrollo, son territorios propicios para los nuevos asentamientos industriales y artefactos urbanos. Muchos municipios vecinos alientan estos desarrollos urbanos capaces de aumentar la recaudación impositiva y la producción de puestos de trabajo.

Los nuevos servicios y las nuevas pautas de consumo impulsaron el tratamiento de un novedoso proceso socioterritorial, el cual se identifica por captar a la clase social alta y fomentar una ruptura en el interior de la clase social media. Dentro de esta última, se distinguió la clase social media–alta, lo cual otorgó una identificación territorial diferente.

Consecuentemente con este proceso de clasificación social, las áreas periféricas de la ciudad de Buenos Aires se vieron afectadas por una impulsada promoción inmobiliaria hacia una posible urbanización y readecuación de estas áreas para el demandado sector social. Por lo cual se desarrollaron nuevos tipos de urbanizaciones con características cerradas, como los clubes de campo y los barrios cerrados, cuya finalidad es captar las demandas específicas de seguridad y la necesidad de diferenciación social y económica de diferentes sectores sociales.

La referencia al modelo de suburbanización norteamericano fue clave para el diseño de estas áreas, y las autopistas son las facilitadoras de la extensión de áreas residenciales y de su dispersión urbana. Se centró en un imaginario urbano que destaca los valores paisajísticos, naturales, ecológicos y la seguridad local, lo que da como resultado barrios con límites precisos y distantes del entorno. La vivienda unifamiliar y la relación con la naturaleza son los factores promocionales de estas urbanizaciones, completándose con un equipamiento básico e infraestructural óptimo para la residencia.

Las políticas urbanas para estas nuevas urbanizaciones comprenden el cambio de clasificación del suelo de áreas no urbanizables a áreas urbanizables, encuadrándose legal y normativamente en la Ley de Usos del Suelo de la provincia de Buenos Aires n° 8912 (1977), en la Ley de Propiedad Horizontal n° 13512 (1948) y en decretos específicos que elabora cada municipio.

La ciudad de Buenos Aires transformó su periferia en espacios urbanizables para diferentes sectores sociales y logró de esta manera la implantación de un modelo de ciudad dispersa, donde la vivienda unifamiliar y los espacios suburbanos priman a la hora de elegir la residencia y en donde el territorio suburbano se configura como espacio de disputa.

### **El proceso de la ciudad de Rosario**

En la ciudad de Rosario, el proceso de suburbanización se configuró mediante diversos cambios y funciones en el área metropolitana producidos a partir de la situación inicial, ocurrida entre los años 1870–1930, en la que se consolidaron los centros fundacionales de los poblados nacidos en torno a las estaciones ferroviarias como una de las consecuencias de la política agroexportadora que promovía importantes flujos migratorios europeos.

Un primer cambio es el que se dio entre los años 1940–1960, surgido del proceso de industrialización sustitutivo de importaciones y caracterizado por importantes fuentes migratorias internas. Es el período en el que se aceleró la expansión de la periferia de Rosario, consolidando las áreas más externas y produciendo una densificación del área central.

La etapa comprendida entre 1960–1980, marcada por el inicio del gradual desmantelamiento del desarrollo industrial antes mencionado, generó una disminución de las políticas públicas a nivel urbano y comenzó a cobrar importancia la privatización del espacio y de los bienes públicos.

Ya a partir de los años 80 y, principalmente en los 90, la ciudad quedó articulada con el resto del área metropolitana, y transformaciones como el saneamiento de la cuenca inundable del arroyo Ludueña, la formalización de parques regionales, la localización de grandes centros comerciales, la concentración de equipamientos recreativos y deportivos, etc., revalorizaron a la periferia rosarina.

Ésta se caracterizaba anteriormente por contener dos tipos de situaciones representativas. Una de ellas eran los loteos destinados a familias de bajos ingresos, que ocupaban lentamente el espacio mediante operaciones de autoconstrucción. Estos loteos se levantaban en áreas de escasos servicios infraestructurales y con materialización precaria. Otra situación eran los conjuntos de viviendas formuladas por las actuaciones públicas, que proyectaban grandes conjuntos habitacionales con la incorporación de equipamientos colectivos. Y, por último, se presentaban unos pocos asentamientos irregulares y algunos grandes establecimientos productivos y depósitos.

La ciudad de Rosario sólo contaba con un área residencial periférica de sectores de altos ingresos, situada en el sector oeste de la ciudad. La misma era de antigua formación y, originalmente, era un poblado autónomo, al cual el crecimiento urbano de la ciudad absorbió con el tiempo.

Rosario y su área metropolitana han sido tradicionalmente una zona de importante presencia industrial y comercial. A mediados de los años 90, experimentó un cambio significativo con la construcción de autopistas, puentes, y nuevas vías de acceso, jerarquizando determinadas zonas que anteriormente eran de uso portuario. Al mismo tiempo, decayó la actividad portuaria y la producción debido a nuevos rumbos económicos de nuestro país, lo cual impulsó el desarrollo de la actividad terciaria (comercios y servicios), que fue consolidándose desde ese momento y logró aumentar los puestos de trabajo y potenciar los recursos de la ciudad.

Uno de los ejemplos más importantes fue los instrumentos de regulación de la periferia, con la creación del Plan Director, las ordenanzas de áreas inundables, las normas urbanísticas particulares del trazado oficial, la ordenanza para la localización, proyecto y ejecución de conjuntos habitacionales y la ordenanza de urbanizaciones.

Según Alicia Mateos (1999), la transformación del área periférica de la ciudad de Rosario se desarrolló en torno a la idea de la «no ciudad», donde existía un espacio de variados usos y convivían los distintos ámbitos de residencia (bajos y altos ingresos) con los nuevos espacios comerciales, recreativos y de servicios.

Los cambios en la modernización de las infraestructuras económicas, el desarrollo de las infraestructuras de soporte, la reconversión industrial y de servicios, las nuevas formas de urbanización y un evidente desequilibrio social, fueron los factores claves para la transformación de la periferia rosarina.

El mayor dinamismo y los mayores cambios en la periferia urbana se observaron en el tramo sur, la mayor cantidad de operaciones de vivienda pública y el incremento y crecimiento de los asentamientos irregulares; y en el tramo noroeste y oeste, la localización de grandes centros comerciales y recreativos situados en los nudos de articulación de la ciudad con el territorio más próximo junto con intervenciones residenciales de carácter privado. El tramo oeste de la ciudad de Rosario, en materia residencial y de servicios complementarios, comenzó a concentrar importantes intervenciones residenciales, incentivados por actores privados capaces de observar el espacio periférico como un espacio de nuevos emprendimientos urbanos (visión especulativa inmobiliaria). Así, los nuevos loteos periféricos de la ciudad constituyeron la expansión de uno de los barrios jardines más tradicionales de la ciudad (Fisherton).

Los cambios en los estilos de vida de los sectores de la población de ingresos medios, medio-altos y altos, fomentaron demandas específicas de seguridad y de nuevos modelos de núcleos residenciales, junto con los cambios en las pautas de consumo, los recientes desarrollos de las comunicaciones, y las proyecciones inmobiliarias, que demandaron nuevas tendencias en la construcción de la vivienda permanente. Estas nuevas tendencias incluyeron la búsqueda de mejores condiciones de calidad de vida, la elección de la vivienda unifamiliar y una relación más directa con la naturaleza.

La motivación urbanística que se desarrolló en el sector oeste de la ciudad comenzó a repercutir en ciudades vecinas como Funes y Roldán, las que presentaban un origen estrechamente vinculado a la instalación del ferrocarril, que interconectaba la ciudad de Rosario con la ciudad de Córdoba, e implantaban la radicación de viviendas de fin de semana para la población regional.

## RESULTADOS

### El proceso del Cordón Oeste Metropolitano de Rosario

El Cordón Oeste Metropolitano de Rosario se presenta como un área de desarrollo urbano intenso vinculada a la producción de nuevos modelos de residencias unifamiliares. Este sector, que comenzó con pequeñas intervenciones inmobiliarias, de venta de loteos de fines de semana para la recreación de fin de semana de los residentes de Rosario a principios de los años 60, se consolida a través del tiempo y por los años 90 como un área preferencial a la hora de buscar una nueva residencia, con grandes espacios verdes, aire puro y una vida más en contacto con la naturaleza.

Se adjunta el primer registro gráfico del Área Metropolitana de Rosario formulado en el año 1991, incluyendo el Cordón Oeste Metropolitano, con la finalidad de obtener un reconocimiento de la transformación urbana y metropolitana de la región Rosario (Fig. 1).

En esta figura se representan las fisonomías urbanas locales de ese tiempo, se observan las relaciones físicas y comunicacionales de la región y se incluyen los límites distritales, las expresiones naturales del suelo, las áreas urbanas consolidadas y los espacios vacantes, como las áreas rurales productivas. Producto de la elaboración actual, se adjunta de igual modo la (Fig. 2), que representa más apropiadamente la relación física y funcional que enseñan las localidades del Cordón Oeste Metropolitano y su vinculación, luego de 20 años, con la ciudad central de Rosario.

En esta actual figura se pueden visualizar mejor y más detalladamente las vías de comunicación territorial y particular del sector, los límites distritales pertinentes y las fisonomías urbanas respectivas. De esta manera, se observa que la masa urbana consolidada entre ambas localidades y su relación con la ciudad de Rosario se ha unido hasta llegar a formar y a representar una continuidad urbana. Así, se exhibe que la fisonomía del Cordón Oeste Metropolitano de Rosario exterioriza una forma urbana longitudinal y extensa que sigue las trazas comunicacionales de la región y se encuentra en continuo crecimiento. Esta fisonomía urbana está rodeada por grandes extensiones rurales, las cuales presentan actualmente actividades productivas y, según las normativas urbanas locales, siguen siendo áreas no urbanizadas.

Las ciudades que integran el Cordón Oeste Metropolitano de Rosario, Funes y Roldán, se manifiestan en diferentes modalidades de suburbanización, como los modelos de ciudad dispersa y algunas de las características de los modelos de ciudad jardín. Estos modelos son verificados en la forma de ocupación del suelo urbano de ambas ciudades, conformando así un territorio muy extenso con bajas densidades de población urbana. De la misma manera, sus particularidades paisajísticas y ambientales recrean un ambiente privilegiado para la recreación y la vida más en contacto con el aire libre.

La forma o el modo de crecimiento del Cordón Oeste Metropolitano se configura en primera instancia por la presencia del ferrocarril Rosario–Córdoba de modo particular en cada localidad, presentándose originalmente grandes extensiones rurales con un núcleo urbano–poblacional que rodeaba las estaciones ferroviarias. Pero su mayor incremento poblacional se vio afectado luego por la interrelación física–funcional que presenta con la ciudad de Rosario y su región, promocionándose así como un área de gran valor ambiental y recreativo para el descanso de fin de semana de la región.

La localidad de Funes posee una extensión urbana ortogonal y casi simétrica con relación a su eje fundacional, que comenzó a extenderse hacia el sur con la pavimentación de la Ruta Nacional nº 9, coincidiendo con el ferrocarril en su estructura longitudinal. La urbanización se desarrolló, entonces, con una clara tensión lineal este–oeste, en el mismo sentido de las trazas viales y ferroviarias, siendo hechos primarios de la ciudad. Estas urbanizaciones constituyeron un continuo urbano que comienza en el Arroyo Ludueña (parcialmente límite del municipio Rosario), se extiende hacia el oeste y llega hasta la localidad de Roldán, lo cual da como resultado un área urbanizada muy extensa, con baja densidad y con bajos niveles de dotación infraestructural. También dentro de su extensión hacia el sur, aunque más recientemente tuvo mucha influencia otro componente vial: la creación del tramo (Avenida Circunvalación–Carcarañá) de la autopista Rosario–Córdoba, que actualmente ya se extiende hasta la ciudad de Córdoba.

La localidad de Roldán presenta una extensión urbana



de trazado ortogonal y simétrico a su eje fundacional, originado también por las líneas del ferrocarril, los cuales son hechos primarios de la ciudad. La extensión se inició hacia el norte respetando su trazado original, y su extensión hacia el sur, en cambio, se proyectó de manera semicircular, alterando su fisonomía. Su evolución urbana se produjo sobre la Ruta Nacional nº 9 y llega hasta el límite este de esta localidad con la de Funes, límite que presenta un corte urbano causado por el cruce perpendicular de la Ruta Nacional nº AO12. Esta extensión confeccionó un continuum urbano entre ambas localidades que luego, más tardíamente, produjo hacia el norte la urbanización por la mencionada Ruta Nacional nº AO12. La urbanización resultante era muy extensa, con baja densidad y también con bajos niveles de dotación infraestructural.

El crecimiento general del territorio se originó de una manera discontinua, y por lo tanto es un modo de crecimiento caracterizable como la expansión a saltos, el cual se desarrolla sin continuidad alguna con los cascos fundacionales. Esta manera de crecimiento desordenado del territorio, producto de las ventas inmobiliarias de nuevos loteos para el sector, dio como resultado un área de poca regulación y planificación urbana y logró generar grandes aéreas intersticiales de poco completamiento urbano (Bragos, 2003).

Es así que los agentes inmobiliarios o los diferentes actores privados han observado de manera especulativa esta situación para poder proyectar y promocionar nuevas aéreas urbanizables y completar los grandes intersticios urbanos. La motivación de generar nuevos espacios residenciales estaba vinculada a la oferta de viviendas de fin de semana para solventar las demandas rosarinas, las cuales, un período más tarde, se volcaron a promocionar viviendas para residentes definitivos.

Para poder comprobar cuantitativamente el proceso de transformación del Cordón Oeste Metropolitano de Rosario, se adjunta el Cuadro 1. Allí se puede observar, por cada localidad, la población registrada en los censos, el crecimiento demográfico, el crecimiento migratorio, la superficie, y el cálculo resultante de la densidad de población.

Si bien este cuadro representa cuantitativamente el aumento de población de ambas localidades, no incorpora exhaustivamente el incremento respecto de fines de semana que representa el Cordón Oeste Metropolitano de Rosario para la región. Este incremento varía significativamente casi en un 30% los días de fines de semana gracias a la llegada de visitantes a las viviendas de segunda residencias, y es así como tampoco representa el aumento duplicativo de población los meses de veraneo en la región. Para completar este registro cuantitativo, se necesitaría contar con la nueva presentación del censo 2010, el cual se encuentra en construcción permanente.

Las localidades de Funes y Roldán, sumergidas en este incremento poblacional, comenzaron también a incrementar el registro oficial en los movimientos de obras particulares, por lo cual se llevó a cabo un rastreo de los registros efectuados en cada localidad desde el año 2000 hasta 2010, teniendo como asiento el reconocimiento de diez años de incremento urbano-territorial. Para ello se adjunta el registro de las dos localidades con la finalidad de reflejar el progresivo crecimiento.

En el Cuadro 2 mostramos el registro de obras particulares de la localidad de Funes, el cual nos indica que entre los años 2000 y 2010 existió un aumento constante de registros municipales, de un 300% en 10 años. Se puede observar también que el incremento promedio que varía año a año se eleva en primera instancia un 100% y luego se incrementa porcentualmente un 20% de manera gradual.

De la misma manera, se adjunta en el Cuadro 3 el registro de obras particulares de la localidad de Roldán, el cual nos indica que entre los años 2000 y 2010 existió un aumento constante de registros municipales, incrementándose de igual modo un 300% en 10 años. Se puede advertir también que el incremento promedio que varía año a año, en primera instancia, decae un poco, llega a elevarse posteriormente un 100% y luego se incrementa porcentualmente un 10% o 15% de manera gradual.

**CUADRO N°1** | Población, crecimiento, superficie y densidad del Cordón Oeste Metropolitano de Rosario.

Localidad	Población 1991 (hab.)	Población 2001 (hab.)	Crecimiento Demográfico (%)	Crecimiento migratorio (%)	Superficie (km²)	Densidad de Población (hab/km²)
Funes	8.270	14.750	64,8	26,7	100	147,50
Roldán	9382	11.468	22,2	12,6	114	100,61

Fuente: elaboración propia con datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda. INDEC, período 1991–2001.

**CUADRO 1** | Población, crecimiento, superficie y densidad del Cordón Oeste Metropolitano de Rosario.**CUADRO N°2** | Registro de los movimientos de obras particulares en la localidad de Funes.

Años Registrados	Obra Nueva	Regularización	Mensura	Anteproyecto	Demolición	Totales
2000	101	96	14	86	0	297
2001	149	110	16	152	0	427
2002	129	103	33	133	0	403
2003	247	126	33	175	2	583
2004	268	422	44	164	2	900
2005	282	476	72	142	6	978
2006	572	360	85	89	17	1.123
2007	432	225	102	52	19	830
2008	456	201	188	18	32	895
2009	484	298	104	9	13	908
2010	522	339	74	6	10	951

Fuente: elaboración propia con datos obtenidos del registro de Obras Particulares de la localidad de Funes. Período 2000–2010.

**CUADRO 2** | Registro de Obras Particulares de la localidad de Funes.**CUADRO N°3** | Registro de los movimientos de obras particulares en la localidad de Roldán.

Años Registrados	Obra Nueva	Regularización	Mensura	Anteproyecto	Demolición	Totales
2000	5	34	16	36	3	94
2001	12	27	9	26	1	75
2002	23	73	14	44	1	155
2003	43	100	15	18	1	177
2004	54	133	15	32	0	234
2005	52	137	8	15	0	212
2006	88	127	41	29	2	287
2007	87	104	36	12	0	239
2008	69	127	41	9	3	249
2009	126	80	40	2	1	249
2010	156	107	33	0	0	296

Fuente: elaboración propia con datos obtenidos del registro de Obras Particulares de la localidad de Roldán. Período 2000–2010.

**CUADRO 3** | Registro de Obras Particulares de la localidad de Roldán.

Dentro de esta misma lógica se puede deducir que año a año el Cordón Oeste Metropolitano posee un aumento de población gradual ascendente, el cual se refleja en la regularización de casas de fin de semana o en la construcción de nuevas casas para la residencia permanente o de fin de semana.

Consecuentemente, el incremento de las actividades comerciales y de servicios evidencia también este crecimiento poblacional manifestado para el abastecimiento de las necesidades ocasionales o para las necesidades de nuevos residentes locales. Este incremento se ve expresado en la incorporación de nuevos negocios a lo largo de las rutas comunicacionales. (Fig. 3)

Este Cordón exterioriza los sectores comerciales y de servicios, ubicados en las aéreas más céntricas a los cascos urbanos fundacionales o en su mayor distinción en las longitudes de las Rutas nº 9 y nº AO12. Muchos sectores han encontrado en las localidades facilidades de inserción laboral a la gran demanda poblacional cercana a Rosario. De igual modo, su equipamiento comunitario y su potencial desarrollo local se encuentran en constante evolución urbana.

Haciendo alusión a las particularidades paisajísticas y ambientales originales del territorio, que generan un atractivo significativo hacia ambas localidades y han aportando un valor agregado al modo de urbanización disperso en el cual se han desarrollado. Esto se ve reflejado en el modelo de expansión urbana antes explicada, el urban sprawl, que representa la idea de una vida nueva y alejada de los centros urbanos. Es así como comenzó a existir en el imaginario de los ciudadanos de la ciudad central (Rosario) la idea de vivir en un sitio diferente, con grandes espacios libres y la posibilidad de poseer una vivienda unifamiliar nueva y gozar de una relación más directa con la naturaleza.

Las localidades del Cordón Oeste Metropolitano de Rosario exhiben las características paisajísticas y ambientales como las siguientes (Figs. 4 y 5).

- presencia de grandes espacios verdes;
- presencia de asoleamiento y aire puro;
- paisaje forestal con variedad de especies;
- mayoría de calles sin asfaltar, con un pequeño estabilizado;
- viviendas unifamiliares;
- mayor contacto con la naturaleza.

Visto el panorama paisajístico y ambiental, se desarro-

lló un atractivo significativo para la búsqueda de nuevos tipos de residencias para la región, se absorbieron las beneficiosas condiciones locales y se incorporaron equipamientos urbanos para el diseño integral de nuevas residencias urbanas. Las transformaciones urbanas se materializaron en la incorporación de nuevos loteos para las localidades focalizados en la venta de viviendas permanentes o segundas residencias para rosarinos, loteos que fueron modificando la estructura territorial urbana local y ampliando el territorio urbanizado. Las ciudades no sólo incorporaron el modelo de crecimiento disperso sino también características del modelo de ciudades jardines gracias a las afortunadas condiciones naturales locales antes mencionadas.

Estas transformaciones urbanas también representan una modalidad nueva de urbanización en el territorio llamada urbanización privada, como son, por ejemplo, los barrios cerrados o los clubes de campo. Las nuevas modalidades de urbanización incorporaron características diferentes para las localidades como la construcción de equipamientos comunitarios, una seguridad interna y la condición de ser un territorio privado. Se observa de esta manera (Fig. 6) una visión de transformación del ambiente original de la localidad hacia un nuevo tipo de construcción determinada por los tiempos de hoy.

La investigación registra al presente más de 25 barrios proyectados y en ejecución en la localidad de Funes y más de 17 barrios proyectados y en ejecución en la localidad de Roldán, los cuales configuran las nuevas urbanizaciones del Cordón Oeste Metropolitano de Rosario y nos dan como resultado las nuevas fisonomías urbanas actuales. Muchas de estas urbanizaciones se diferencian en su estructura morfológica por ser abiertas, privadas y/o cerradas y de completamientos (loteos más pequeños).

**FIGURA 3** | Imágenes de comercios sobre la Ruta Nacional n° 9 a la altura de la localidad de Funes. Fuente: <http://www.google.com.ar/images?q=imagenes+de+comercios+por+ruta+9+funes+santa+fe>



**FIGURA 4 Y 5** | Imágenes características de los barrios de la localidad de Funes. Fuente: Bragos y Vassallo (2005).

**FIGURA 6** | Imagen de uno de los barrios de la cadena Funes Hills. Barrio cerrado. Fuente: Bragos y Vassallo (2005).



Se advierte que la manera de proyectar tanto las nuevas urbanizaciones como el estudio de la configuración urbana original de las ciudades se determina en la parcelación de campos limítrofes a los cascos urbanos, y se logra así transformar las tierras rurales en urbanas. Esta forma de construcción de ciudad se ve representada en la nueva confección del plano del Cordón Oeste Metropolitano, junto con el reconocimiento de las nuevas urbanizaciones locales (Fig. 7). Esta figura nos demuestra que la extensión urbana de ambas localidades se encuentra en continuo crecimiento, siguiendo las trazas viales de comunicación con la ciudad de Rosario y la región.

Dentro de esta misma lógica, se expone que el caso del Cordón Oeste Metropolitano de Rosario se vio afectado por contener diferentes situaciones de completamiento urbano en su territorio, tanto en las ciudades de Funes y de Roldán como en el sector oeste de la ciudad de Rosario (barrio Fisherton). Su resultado fue la prolongación de sus plantas urbanas que, junto con las nuevas urbanizaciones, se extendieron hasta los límites distritales, lo que dio como resultado un área de continuo urbano disperso.

A modo de resumen, se puede decir que la localidad de Funes hasta el momento presenta un 70% en superficie rural y un 30% en superficie urbana, mientras que la localidad de Roldán posee un 80% de superficie rural y un 20% de superficie urbana, siendo Funes la localidad más próxima a la ciudad de Rosario. Sus modalidades de crecimiento se encuentran reflejadas en los párrafos anteriores, con el aporte en esta ocasión del modo de reglamentación y registro de edificación urbana. Según los registros municipales, los parámetros de edificación son muy bajos; en ambas localidades se presenta un FOS de 0,15 hasta 0,60 y un FOT de 0,50 hasta 2, y se exhiben alturas de planta baja y un piso y en áreas céntricas planta baja y dos pisos. En los barrios con características privadas existe un reglamento de edificación interno cuyos parámetros también reflejan una baja edificación y un FOS similar.

Esta reglamentación urbana sustenta el modo de vida suburbano, con amplios espacios con jardín, fomento del contacto recreativo con la naturaleza, la vida al aire libre, e implantándose así el crecimiento urbano disperso del Cordón Oeste Metropolitano de Rosario, exteriorizando una extensión progresiva de la masa constructiva urbana hacia los límites distritales rurales.



**FIGURA 71** Nuevo plano del Cordón Oeste Metropolitano de Rosario

Fuente: elaboración propia sobre base catastral del área metropolitana de la ciudad de Rosario. Reconocimiento de las nuevas fisonomías urbanas.

## CONCLUSIONES

A modo de conclusión, se puede reconocer que el modelo de ciudad compacta y multifuncional de larga tradición en la historia de los asentamientos humanos ha cambiado sustancialmente a causa de una serie de factores, como la aparición de nuevas tecnologías de información, la reestructuración económica –iniciada a partir de la crisis capitalista de mediados de los años 70–, y las nuevas pautas de consumo. Estos aspectos incidieron sobre el escenario social, político, cultural y económico del crecimiento urbano de las ciudades, en donde el espacio de los flujos comenzó a ubicarse en un lugar importante dando como resultado una nueva expresión territorial que podría encuadrarse en un nuevo modelo: el de la expansión urbana dispersa. Según Monclús (1998), la ciudad se expande junto con la sociedad misma, buscando el paisaje rural y transformándolo en urbano.

El actual proceso de globalización ha ido afianzando una nueva lógica de producción en redes en la cual este patrón de crecimiento urbano se convirtió en un modelo a seguir en determinadas ciudades. En este contexto, se manifestó un conjunto de funciones y actividades nuevas en la ciudad como resultado de la creciente ampliación de profesionales altamente calificados, cuya base son la inteligencia y la información. Estas nuevas funciones y actividades se materializaron en nuevos artefactos urbanos significativos localizados dentro de un territorio metropolitano en donde la morfología urbana emergente origina nuevas centralidades.

Consecuentemente, el proceso de desarrollo urbano de las ciudades ha comenzado a experimentar nuevos artefactos urbanos, como conjuntos residenciales, complejos industriales, ciudades satélites, y cambios urbanos significativos, como la transformación de ciudades pequeñas y medianas e incluso de núcleos rurales cercanos, en donde se convierten en unidades dependientes de la gran ciudad metropolitana. La revolución urbana global ha enfatizado estos cambios para poder desarrollarlos aún más en las ciudades de hoy.

Por consiguiente, la expansión urbana de las ciudades posee una íntima relación con el desarrollo de grandes infraestructuras viarias, los cambios en el estilo de vida y las nuevas pautas de consumo (De Mattos, 2002). Así, gracias al mejoramiento de la vinculación del Cordón Oeste Metropolitano de Rosario mediante diferen-

tes vías de comunicación (avenidas, rutas, autopistas), muchos sectores medios y altos de la población rosarina se trasladaron a vivir allí en los últimos años, otorgando a las localidades las características de verdaderas ciudades dormitorio dentro de la región, relacionándose por sus actividades laborales, principalmente con la ciudad de Rosario. Los cambios demográficos y las nuevas modalidades de urbanización dispersas inciden de manera directa en la configuración de una nueva estructura físico-funcional que relaciona a Rosario con el Cordón Oeste Metropolitano e incorpora nuevas demandas de viviendas y servicios terciarios. Esta modalidad, actualmente, no sólo alberga a los sectores altos y medios sino que también trata de integrar a los sectores de menor poder adquisitivo con loteos más económicos y mediante la venta a largo plazo en los nuevos barrios proyectados.

De igual modo, y según Bryant (1982), la dispersión de la ciudad es la característica que define a la nueva urbanización presente, la cual se encuentra más reflejada en sociedades occidentales. Su crecimiento espacial es polarizado y fomentado por las economías de aglomeración. Asimismo, se reconoce a la suburbanización en las ciudades como el patrón de desarrollo urbano de las metrópolis actuales, modifica la idea de ciudad compacta tradicional y multifuncional para materializarse en ciudad dispersa. La dinámica urbana actual demandante muestra nuevas competencias y roles hacia las ciudades que la integran, en donde cada una emprende la tarea de poder subsistir e integrarse de manera acorde con la absorción de la gran metrópoli, por lo cual muchas ciudades manifiestan nuevas modalidades de extensión urbana y se modifican su idea de ciudad y sus instrumentos de ordenación urbanística para poder absorber las nuevas demandas metropolitanas.

A modo de reflexión, se puede decir que el crecimiento de las ciudades dispersas presenta hoy en día un continuo ideal a transmitir y a asimilar por varias ciudades en vías de crecimiento y desarrollo poblacional, incorporando el modo de extensión urbana como la forma más acorde al ideal urbano, formulado por los grandes actores inmobiliarios y aceptado por las gestiones urbanas locales. El estudio y la comprensión de este modelo de ciudad dispersa intentan demostrar el actual modelo adoptado por el Cordón Oeste Metropolitano como forma de crecimiento e implantación urbana y regional. ■



---

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BRAGOS, O.:** «La formación de la periferia en un conglomerado urbano. El caso de la comuna de Roldán (Conglomerado del Gran Rosario).» Centro Universitario Rosario de Investigaciones Urbanas y Regionales (CURDIUR); 1991.
- BRAGOS, O.; MATEOS, A.; PONTONI, S. y VASSALLO, O.:** «Políticas urbanas y nuevos roles de ciudad frente a las transformaciones metropolitanas.» En Bragos, O; Ribeiro, L.C. de Q. (eds.): *Territorios en transición. Políticas públicas y transformaciones metropolitanas*. Rosario: Editorial Universidad Nacional de Rosario, pp. 71–106; 2003.
- BRAGOS, O.; MATEOS, A.; PONTONI, S. y VASSALLO, O.:** «La capacidad de gestión territorial en municipios pequeños y medianos del área metropolitana de Rosario: los casos de Funes y Pérez.» Presentado en III Seminario CIFOT. Publicado en CD. Mendoza; 2005.
- CABALLERO, A.:** *Extensión Metropolitana de Rosario. Proceso de formación urbano–territorial y dinámica de transformación*. Rosario; 1992.
- DE MATTOS, C.A.:** *Modernización capitalista y revolución urbana en America Latina: cinco tendencias genéricas*. Santiago de Chile; 2007.
- MATEOS, A.:** *Transformaciones recientes en la Periferia de Rosario. Identificación y Caracterización de Procesos y Tendencias*. (CURDIUR); 1999.
- MONCLÚS, J.:** *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Monclús. Centro de Cultura Contemporánea; 1998.
- SZAJNBERG, D.:** *La suburbanización. Partidarios y detractores del crecimiento urbano por derrame*. Buenos Aires: FADU; 2005.