



Procesos de transformación en el área metropolitana Santa Fe-Paraná: modalidades dominantes en el período 2000-2010

MG. ARQ. MIRTA SOIJET, Docente investigadora FADU/UNL
MG. ARQ. GRACIELA MANTOVANI, Docente investigadora FADU/UNL

Colaboración en planimetrías y relevamiento de información:
VICTORIA GARCÍA, JAQUELINA SANTIAGO y YANINA URIARTE, Estudiantes FADU/UNL

Territorios urbanizados

Las dinámicas urbanas locales acontecidas en la última década han sumado a la expansión de los trazados una serie de transformaciones estructurales en estas ciudades pampeanas que exponen, en el estado actual la resultante espacial del acelerado crecimiento de las superficies construidas tanto como de las áreas urbanizadas, a lo que se agregan los cambios en las lógicas de localización de equipamientos, de grandes usos parcelarios en general, y de las infraestructuras de soporte. Estos procesos se han desplegado con nuevas modalidades habilitando a pensar en la prefiguración de un escenario territorial futuro, cuyo conocimiento sea capaz de construir nuevas herramientas para la toma de decisiones. Su identificación y caracterización suponen contribuir a la elaboración de posibles políticas de ordenamiento aplicables a la particular naturaleza del fenómeno metropolitano.

Es objeto de esta presentación abordar el tema desde el territorio reconocible como *área metropolitana* que constituyen las ciudades de Santa Fe y Paraná en su condición de cabeceras del sistema. Su nombre refiere a un *tipo de asentamiento humano* caracterizado por el marcado proceso de expansión, la presencia de un conglomerado de centros urbanos de diferentes dimensiones y jerarquías, la indefinición física y espacial de sus bordes, y el desborde de las jurisdicciones locales tradicionales. Este conjunto de rasgos identifica a un área urbana integrada que, no obstante su origen policéntrico, tiende a comportarse de manera unitaria. La provincia de Santa Fe registra estas características en varias de sus aglomeraciones urbanas. Entre ellas, las dos más significativas, tanto por su dimensión poblacional como por la importancia de sus funciones en el sistema urbano, son las áreas metropolitanas de Santa Fe (con Paraná, Entre Ríos), y de Rosario.¹

El estudio del territorio del Área Metropolitana Santa Fe-Paraná (AMSF-P) posiciona como materia de comprensión y análisis un escenario especialmente complejo en la medida en que la dinámica metropolitana desarrolla, para este caso, una red de actividades que van encontrando colocación en distintos sectores de su vasto y singular territorio según capacidades que entran selectivamente tendencias del mercado del suelo efectiva o potencialmente urbano, procesos socioculturales históricos y emergentes, grandes obras infraestructurales básicas para el desarrollo compartido, y decisiones de gestión por parte de los distintos niveles de gobierno implicados. Se trata entonces de un sistema que, independientemente de la presencia o ausencia de contigüidad material, verifica un cierto grado de cohesión (tal vez con

poca coordinación) en su funcionamiento. Investigaciones anteriores en la materia² han puesto en relieve esta incuestionable complementariedad e integralidad de su espacio metropolitano –particular en tanto conformado por ciudades intermedias–³ como ámbito de análisis, diagnóstico y acción de planificación.

Para cuantificar los fenómenos expansivos, pareció imprescindible aportar datos disponibles referidos a las solicitudes de permisos de construcción, aunque entendiendo que este proceso conducido desde la iniciativa privada alcanza todavía una magnitud mucho mayor si se le incorpora lo producido por la actividad estatal. Teniendo en cuenta que la mayoría de los permisos se solicita para edificaciones urbanas, sería ocioso decir que la unidad residencial determina el crecimiento de las ciudades sin indagar en qué cantidad y con qué resultados en términos de estructura y forma urbana se desarrollan estos procesos. Las localizaciones de esas superficies se orientan en dos direcciones contrapuestas: la densificación de áreas centrales y pericentrales, y las expansiones periféricas.

Vale comentar que partir del 2002 se inicia un proceso sostenido de incremento de los permisos,⁴ probablemente impulsado por la pérdida de confianza en las instituciones bancarias y la devaluación económica ocurrida en la Argentina; y el año 2008 registra en la provincia de SF el récord en cantidad de permisos y la mayor superficie –siempre dentro de las solicitudes–, con alrededor de dos millones doscientos mil metros cuadrados.

Transformaciones espaciales

En una aproximación más desagregada hacia la identificación de los procesos mencionados, se revelan temas representativos que describen las transformaciones espaciales en análisis. Entre ellos, se mencionan los siguientes:

1. Los procesos de sustitución y densificación en las áreas centrales y pericentrales que, como resultado de la inversión predominantemente privada, se constituyen en el indicador urbano más visible de la situación económica general.
2. Las nuevas áreas residenciales periféricas que, como característica de los procesos de expansión en la presente década, se manifiestan en dos direcciones: la periferia residencial elegida por sus cualidades y que al construirse refuerza sus rasgos de exclusividad, y otro paisaje mayormente de unidades unifamiliares producto de grandes operaciones unitarias de gestión pública.
3. La construcción y recuperación de grandes piezas dotacionales de escala urbana y metropolitana: los nuevos equipamientos y la reconversión de espacios obsoletos para usos gestionados (industrial y logístico), tanto como

El presente trabajo es el resultado de avances en el Proyecto CAID 2009: *Estudio comparativo de los modelos de urbanización Área Metropolitana Rosario (AMR), Área metropolitana Santa Fe-Paraná (AMSF-P)* desarrollado por los investigadores Mirta Soijet, Raúl Tonini, Graciela Mantovani, Valeria Gramaglia, y María Celeste Peralta Flores.

- 1 El AM Santa Fe cuenta con una población de 451.571 habitantes, según datos del Censo Nacional 2001. Abarca el departamento La Capital, siendo los distritos integrantes: Emilia, Cabal, Llambi Campbell, Campo Andino (o San Pedro) Nelson, Laguna Paiva, Arroyo Aguiar, Recreo, Arroyo Leyes, Monte Vera, Santa Fe, San José del Rincón, Santo Tomé y Sauce Viejo. El AM Rosario cuenta con una población de 1.161.188 habitantes, según la misma fuente. Comprende distritos de los departamentos Rosario y San Lorenzo: Alvear, Arroyo Seco, Capitán Bermúdez, Fray Luis Beltrán, Funes, Granadero Baigorria, General Lagos, Ibarlucea, Pérez, Pueblo Esther, Puerto General San Martín, Roldán, Rosario, San Lorenzo, Soldini, Zavalla y Villa Gobernador Gálvez.
- 2 Soijet, M. y otros (2010): *¿Áreas metropolitanas y/o ciudades intermedias? Ciudades que integran sistemas binucleares. El caso Santa Fe-Paraná*. Soijet, M. (2010): *Las localidades del Área Metropolitana Santa Fe-Paraná: caracterización y estrategias de desarrollo*. Universidad Nacional del Litoral. Volumen 43. Santa Fe. 1851-913X. Observatorio Urbanístico Área Metropolitana Santa Fe-Paraná. Soijet, M. (2009): *Antecedentes de la definición de un reconocimiento normativo-institucional del área metropolitana para el caso Gran Paraná*. Normativa y gestión en áreas y regiones metropolitanas. Universidad Nacional del Litoral. Volumen 3. Santa Fe. 1851-913X. Observatorio Urbanístico Área Metropolitana Santa Fe-Paraná. Soijet, M. (2009): *Segundo avance en la lectura de imágenes*. Universidad Nacional del Litoral. Volumen 2. Santa Fe. 1851-9121. Observatorio Urbanístico Área Metropolitana Santa Fe-Paraná. Soijet, M. (2009): *El Observatorio Urbanístico Área Metropolitana Santa Fe-Paraná*. Universidad Nacional del Litoral. Volumen 2. Santa Fe. 1851-913X. Observatorio Urbanístico Área Metropolitana Santa Fe-Paraná.

Soijet, M. (2008): *Observatorio Urbanístico de la Región Rosario*. Coautora con Dra. Isabel Martínez de San Vicente y equipo PICTO 20309 en Rosario Metropolitana: estudios de una región en desarrollo. ISBN 978-987-9267-46-2.

Caballero, A.; Soijet, M.; Bertuzzi, L.; Mántaras, M.; Rodríguez, M.;

Tonini, R. (1998): «Nuevos conceptos de lo metropolitano».

En: *Especulaciones sobre urbanismo y ciudad*. Centro de Publicaciones, UNL. Caballero, A.; Soijet, M.; Bertuzzi, L.; Mántaras, M.; Rodríguez, M.; Tonini, R.: «El fenómeno metropolitano».

En: *Administración local y derecho*, Suplemento N° 6, octubre 1998.

Caballero, A.; Soijet, M.;

Bielsa, M. (1988): *Directrices metropolitanas, Informe N°3*.

(inédito) Municipalidad de Paraná.

3 El concepto, en este caso, refiere a formas metropolitanas en su manifestación a escala intermedia, prescindiendo del factor magnitud de la aglomeración para centrarse en la capacidad de estas ciudades –en calidad de intermediarias en la vinculación del sistema urbano con el ámbito local y rural– de construir determinadas redes que añaden un valor territorial a sus zonas de influencia.

4 Para el total provincial: Año 2000, 6828 permisos/1.060.232 m²; Año 2002, 6583/665.601; Año 2005, 9.211/1.369.886; Año 2008, 11.342/2.199.577; Año 2010 (sin procesar datos del mes diciembre) 9162/1.371.806.

5 Se refiere a la inundación extraordinaria por desborde del río Salado, cuyo pico de crecencia dejó un tercio de la planta urbana de la ciudad de Santa Fe inundada el día 29 de abril de 2003.

6 Para octubre de 2010, Edificaciones Privadas de la Municipalidad de Santa Fe registra el ingreso de 34 solicitudes de permiso de construcción de edificios (en altura), la misma cantidad que en todo 2007 y siete más que el año 2009. Fuente: El Litoral.

7 Se encuentran en marcha 70 nuevos edificios, de los cuales 20 son torres y el resto de tres pisos, encontrándose la totalidad de los primeros dentro de los bulevares. Fuente: Diario Uno.

8 «El proceso, iniciado a mediados del corriente año (2010) y en vigencia por las moratorias establecidas desde el Departamento Ejecutivo, registró el ingreso de 1.096 expedientes, número que se traduce en 179.085 m² de superficie cubierta y 20.744 de superficie semicubierta. Estos datos dan cuenta de 199.829 m² que se han declarado y procesado en los archivos de la Comuna y la progresión estima el ingreso total de unos 320.000 m², ya que restan procesarse unos 700 expedientes

para atender aumento y diversificación de demandas (salud, administración, educación, cultura, hotelería, recreación y comercio). Abordados en sus diferentes escalas de intervención, así como desde la iniciativa privada y estatal en todos sus niveles, y en algunos casos aportando importante oferta especializada.

4. Los sistemas infraestructurales de movilidad imprescindibles para el intercambio, cuyas tendencias a la intermodalidad, optimización y especialización ingresan en el debate político-técnico desde la perspectiva de la integración regional y en el Mercosur. Como prioritarias, se destacan las conexiones físicas en territorios con fuertes condicionamientos geográficos, vulnerabilidad hídrica, y ante la presencia de aglomerados con varios centros urbanos de diferente gravitación en el territorio.

5. El nuevo enfoque de los sistemas de gestión del riesgo implementados con posterioridad a los eventos acontecidos en el año 2003.⁵ A partir de éstos se completaron los cierres de sistemas estructurales de defensa, comenzando una etapa de tratamiento *institucional* de los planes de contingencia. Paralelamente y por el mismo motivo, la cuestión de los desagües pluviales constituye un alerta permanente para los planificadores.

6. La revalorización del paisaje ribereño, cuestión común a ambas ciudades centrales, y su *hinterland*, que se manifiesta en fuertes tensiones de desarrollo hacia las zonas costeras, vinculadas en forma directa a una búsqueda potenciación de la identidad ciudad-espejos de agua. En este artículo se ha decidido considerar aspectos que permitan visualizar los procesos expansivos, y especialmente aquellos relacionados con el uso residencial en sus distintas manifestaciones en razón de la incidencia que los mismos han tenido y como forma de adelantar aspectos urbanísticos de los valores que arroja el Censo 2010.

Sustitución en las áreas centrales y pericentrales Nuevas centralidades

Las ciudades centrales (Santa Fe y Paraná) manifiestan una *tendencia a la sustitución edilicia* con fuerte impacto en la *densificación de las áreas centrales y pericentrales*, proceso conducido principalmente por la iniciativa privada a través de emprendimientos destinados al sector medio y medio-alto de la sociedad, con edificios de departamentos, muchos de los cuales cuentan con *amenities* y se promocionan bajo la categoría de *alta gama*. En este sentido, resultan también significativos los datos provenientes del sector inmobiliario en materia de actividad constructiva en la ciudad de Santa Fe, indicadores del proceso sostenido que se manifiesta con notable fuerza a partir de 2006 y que continúa hasta la actualidad.⁶

Esto, del mismo modo, es verificable en la ciudad de Paraná, con una cantidad considerable de obras en marcha,⁷ que da cuenta del papel predominante que la lógica privada adquiere en la dinámica metropolitana, no sólo como transformadora del centro sino también – como se trata más adelante – como productora de periferia residencial jerarquizada. Ambos procesos consiguen dotar o consolidar en fragmentos urbanos precisos un conjunto de rasgos, vinculados esencialmente a sus resoluciones formales y localizaciones en el entramado espacial territorial, que resultan altamente valorados en función de los ideales de estilos de vida imperantes y propician –unos por distancia, otros por *encapsulamiento*– una clara apropiación diferencial del espacio urbano por parte de los distintos sectores sociales.

En la jurisdicción de Santa Fe, la ciudad central aportó –entre enero y noviembre de 2010– un total de 459 permisos, que implican 144.981 m² cubiertos (10,57 % del total provincial); mientras que Santo Tomé, la segunda ciudad del aglomerado, otorgó 568 permisos por un total de 45.747 m² (el 3,33 % a nivel provincial). Aquí se presenta una conclusión importante para el análisis de la configuración física en tanto formas y dinámicas urbanas, ya que en Santo Tomé se solicitaron 109 permisos de edificación más que en Santa Fe, pero se materializó menos de un tercio de la superficie construida en aquella, y la respuesta está exclusivamente en la categoría de vivienda colectiva, donde SF obtuvo 170 permisos por 105.002 m² cubiertos (72,42 % de la superficie aprobada); ST emitió 56 permisos para 6755 m² (14,77 % del total de m² construidos); mientras que en las demás categorías los números son similares, persistiendo las tendencias antes mencionadas. Esto pondera numérica y efectivamente las hipótesis sobre la densificación de áreas centrales, pericentrales y de nuevas centralidades. La ciudad de Paraná, en el período enero-diciembre 2010, otorgó un total de 1004 permisos de edificación para la construcción de 225.179 m², de los cuales el 44,60 % (100.435 m²) corresponde a vivienda colectiva y el 38,85 % (87.486 m²) a vivienda unifamiliar. En este sentido, cabe aclarar que desde el municipio se consideran como valores altos, atribuyéndolos a la moratoria en vigencia para la *Declaración Espontánea de Construcciones, Ampliaciones y Mejoras urbanas*.⁸ Y se agrega que «(...) fuera de bulevares, las secciones 7ma., 8va. y 9na. de la ciudad fueron las que más presentaciones tuvieron, sobre todo la 9na., con 40 mil m². Estas zonas abarcan desde Avenida Ramírez a Circunvalación y hacia Crisólogo Larralde. En tanto, dentro de bulevares, los sectores 1 y 4 fueron los que registraron

mayores m² declarados, es decir, desde Ramírez y Urquiza hacia el río».

En la localidad se verifica la declaración de una mayor cantidad de m² en el área central (concentrados en menos permisos), y mayores presentaciones pero con menor superficie en otras áreas.

En tanto, la operación de la zona portuaria santafecina –en proceso de reconversión a usos urbanos de servicios: malls, hotelería, casino, torres de oficinas– ha definido un área de atracción⁹ diferencial, espacio de grandes inversiones a escala regional la nueva localización podrá tensionar la centralidad hacia la zona de islas.

Se observa además la ampliación del área de localización de edificios en altura y la ocupación de nuevos ejes especializados, como el Boulevard Gálvez –residencial y comercialmente jerarquizado, y con elementos de valor patrimonial y paisajístico-ambiental–. Y sobre el eje Avenida 27 de Febrero que limita la nueva centralidad del Distrito Puerto, se destaca la localización de grandes usos parcelarios comerciales. La tendencia a la densificación de otros ejes urbanos –especialmente del viario de estructuración interior y de carácter metropolitano que ha sido considerado en los cambios recientes de la normativa urbanística (2010)– será verificada en la mayor o menor dinámica que alcance el proceso de sustitución futuro.

Nuevas áreas residenciales periféricas

Como contracara de lo anteriormente descrito, y en coincidencia con los procesos territoriales predominantes en las áreas metropolitanas a nivel internacional, la tendencia a la revitalización y renovación del centro se combina con *procesos expansivos hacia la periferia* –urbana y en localidades próximas– que adquieren para el caso del AMSF-P diversas direcciones, modalidades y funciones dentro del sistema territorial.

Estas tendencias, objeto primordial de comprensión y análisis en el presente trabajo, pueden definirse para el caso de cada una de las ciudades centrales –y en términos generales– en función de las orientaciones que involucre la puesta en el mercado inmobiliario de parcelas en *barrios privados* o en loteos –generalmente localizados en áreas de limitada oferta en infraestructura y servicios– y *viviendas de gestión pública* en localidades del AM.

La resultante es la extensión del tejido residencial bajo patrones de baja densidad edilicia, que progresivamente consumen suelo periférico –muchas veces productivo–, requieren una extensión antieconómica de las redes de servicios y sobrecargan ciertas vías de comunicación. Tendencia sostenida al desplazamiento de la vivienda permanente hacia las afueras de la ciudad (tan-



Área Central de la ciudad de Santa Fe. Imagen Google Earth, año 2002.



Área pericentral la ciudad de Santa Fe. Imagen Google Earth, año 2011.

Puede observarse, además de la cantidad de nuevos edificios, la ampliación del área de localización de los mismos y la ocupación de nuevas zonas como el Eje Boulevard Gálvez.



Área del Puerto de Santa Fe. Imagen Google Earth, año 2002.



Área del Puerto de Santa Fe. Imagen Google Earth, año 2011. Además de las nuevas instalaciones del *Shopping Puerto Ribera*, Hotel y Casino, y otras obras en ejecución, se destaca la localización de grandes usos parcelarios comerciales sobre la Avenida 27 de Febrero.



ARRIBA (izq. y der.): Zona de localización y proyecto Guadalupe Norte, Ciudad de Santa Fe. Imagen *Google Earth*, año 2009, y Proyecto del Desarrollo urbano-ambiental del Noroeste (Secretaría de Planeamiento Urbano. Publicado por el Gobierno municipal en el Plan Urbano, Tomo I, 2008-2009. ABAJO: Planes Federales de Vivienda Social del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Santa Fe, altura Av. Aristóbulo del Valle al 10.000, año 2004. Fotografía: G. Mantovani.

to hacia los límites jurisdiccionales como por fuera de éstos), aumentando el tránsito urbano en corredores de otro carácter y escala.

Resultan importantes de mencionar los casos, aún potenciales, de proyectos de urbanización. En Paraná, de territorios que otrora implicaron vallas a la expansión urbana: los terrenos de la Cementera –en la costa noroeste– adquiridos en 1996 por la Municipalidad, y los del Ejército Argentino –en el suroeste– en trámite de conversión a condición de urbanizables mediante una operación público-privada. En Santa Fe, la propuesta de Guadalupe Norte impulsada por la Municipalidad y de la Isla Sirgadero por privados.

Las condiciones del soporte en el fragmento norte de la ciudad de Santa Fe, permite que el proceso de urbanización adquiera características de crecimiento en *mancha de aceite*. Allí se concentran los procesos expansivos de desborde del casco urbano tradicional. Si bien el crecimiento del área efectivamente urbanizada en esta dirección ha tenido lugar mediante un proceso paulatino en la forma típica de expansión centro-periferia, éste ha estado estigmatizado por la condición de *territorio conquistado* o *territorio de borde* en la interfase entre dos tipos geográficos bien definidos: el campo y la ciudad.

Denominada también periurbana o periferia urbana, se trata de un área de transición que *se relocaliza* y *se extiende* definiendo nuevas áreas de urbanización en la medida en que la ciudad va consolidando su tejido, siendo sus características primordiales las carencias de condiciones (infraestructuras y servicios, primordialmente) que permitan reconocerla como medio urbano, a lo que se suma una gran heterogeneidad en los usos del suelo.

En este sector se ha verificado fundamentalmente el *crecimiento del uso residencial* a partir de la incorporación de vivienda de gestión pública (2500 unidades habitacionales y casi 100 hectáreas en los planes federales de los últimos años), caracterizada por la baja densidad. Si bien la dotación de equipamiento y la provisión de servicios en esta área comienzan a representar uno de los actuales focos de inversión pública, la ausencia de espacios de uso público y las condiciones antes señaladas persisten como los rasgos definitorios de los patrones de precariedad urbana existentes en la zona norte de la ciudad. Hacia las afueras de la ciudad de Santa Fe, es posible identificar al *Eje Ruta Nacional N° 11* que verifica la *superposición de usos y equipamientos de diversa naturaleza y escala*. Desde los mencionados planes de vivienda pública, industrias y talleres de diferentes escalas, comercio minorista y mayorista, hasta un equipamiento con potencial escala regional como el ex Liceo Militar

Gral. Belgrano, donde el gobierno provincial ha proyectado construir la sede administrativa del Nodo Región 3. Todas estas actividades y el tránsito pesado pasante convierten al tramo de la RN11 hasta Recreo en uno de los más congestionados del área metropolitana, problema a solucionarse parcialmente a partir de la habilitación de la autopista de circunvalación oeste, desde el distribuidor de la RP70 hasta el tramo existente en las inmediaciones del hipódromo de Las Flores, que canalizará todo el tránsito pesado que actualmente circula por dicho tramo.

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

El Distrito Monte Vera es un caso de esta naturaleza, que experimenta un acelerado proceso de urbanización en áreas urbanas¹⁰ y suburbanas (años 2006-2010), y que se caracteriza además por ofrecer calidad ambiental y cercanía a bordes fluviales, con cierta tendencia a constituirse en núcleo especializado por estas fortalezas. En esta jurisdicción, Ángel Gallardo concentra otras ofertas de espacios recreativos y educativos especializados (vinculados a la salud física y mental), actividades que por su cercanía al núcleo central encuentran un natural espacio de desarrollo.

En esta orientación de desarrollo es preciso destacar el rol de las ciudades de Santo Tomé y Sauce Viejo, que se han constituido históricamente en las de mayor gravitación del sistema, sobre el que desbordan equipamientos, infraestructuras, usos y demandas específicas que la ciudad central por diferentes motivos no ha absorbido. Los casos más relevantes son: el aeropuerto (1955); los usos industriales legislados como áreas y parques (ubicados sobre el Autopista Santa Fe-Rosario hacia el sur, y en lonjas aledañas a las Rutas Nacionales N°11 y N°19); y por otra parte, la existencia de una periferia residencial jerarquizada que hoy conforma proyectos unitarios y cerrados, localizados en una superficie significativa en la expansión oeste sobre la Autopista Santa Fe-Rosario.

Las dinámicas territoriales recientes generaron normativa sobre usos emergentes en muchas ciudades interiores. En el caso del ejido de la ciudad de Santo Tomé, éstas habilitaron la creación de clubes de campo (1987)

que fueron recibidos y aún no se han analizado». Datos ofrecidos por la Municipalidad de Paraná a través de su sitio Web, en la noticia: *La moratoria incorporó 200.000 m² de mejoras no declaradas*, 03/11/2010.

⁹ En este sentido, resulta significativo su tratamiento desde la zonificación que, además de establecer el Distrito Ciudad-Puerto, reazonifica sus adyacencias definiendo en el borde norte del mismo el denominado Distrito R11, que alienta la localización de las soluciones habitacionales de alta densidad y actividades compatibles a los fines de dominar parte del *skyline* de este frente urbano de relevancia creciente. Documentos: «Mapa de modificaciones» y «Modificaciones propuestas» dentro de la propuesta de modificación al Reglamento de Zonificación vigente, año 2008.

¹⁰ En esta localidad se destaca el loteo *Las Moras*, compuesto por 250 lotes de 680 m² con servicios y equipamiento común (Paseo de compras, club de campo, etc.). En el año 2010 tuvo un acelerado impulso en su ocupación, encontrándose gran cantidad de obras en ejecución.

11 La obra de ampliación de esta ruta se encuentra paralizada desde el año 2008 por la revisión del proyecto ejecutivo y conflictos con la empresa contratista. Actualmente cuenta con 3 carriles sólo hasta el ingreso principal a Rincón, dos con dirección hacia Santa Fe y uno hacia San José del Rincón.

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

13 Fuente: datos proporcionados por las Inmobiliarias Orcu y Bernardi.

14 Tablas elaboradas por la Dirección de Estadística y Censos, en base a datos proporcionados por el IAPV de la Provincia. Se extrae que en el año 2001 se construyeron 318 viviendas en el departamento Paraná; en 2002: 142; en 2003: 223; en 2004: 231; en 2005: 198; en 2006: 309; en 2007: 508; en 2008: 138 unidades.

y de barrios cerrados (2003), y también facilitaron determinados procesos de consolidación en períodos muy posteriores a su formulación (ej. la radicación masiva de industrias en RN19 en el período 2000-2010, ya definida por el Plan Director en 1979, pero que aceleró su localización a partir del año 2008 con la transformación del Eje en autovía –actualmente en construcción–).

El primer fenómeno citado –iniciado hace treinta y cinco años–, e incentivado por la instalación de numerosos complejos recreativo-deportivos pertenecientes a clubes tradicionales y referentes en la región, se ha fortalecido con emprendimientos de diversa magnitud donde se destaca además, la reciente incorporación de nuevas ofertas de hotelería internacional en condominio (proyecto 2010). En los últimos diez años, saliendo de los vaivenes económicos planteados por el *corralito* financiero que afectó a la economía argentina a finales del 2001, el área ha recibido inversiones que renovaron la atención sobre estos territorios expansivos. Aparecen aquí: *La Tanguita II-Pilar del Tate*, 2006 (35 has); *Barrio Exclusivo Dos Lagunas*, 2006 (28 has, 137 lotes); Megaproyecto *Country Club Aires del Llano*, 2007 (174 has), organizado en seis barrios (urbanizados al 2010: *Las Brisas*, *El Amanecer*, *Los Boulevares* y *La Serena*); *Las Almenas Barrio Privado*, 2009 (109 lotes); *Altos de la Ribera Country Club*, 2009 (22has., 139 lotes), que se suman a los preexistentes. En general se trata de urbanizaciones privadas, con un mercado residencial que se proyecta como el de mejor poder adquisitivo promedio de la región, disponiendo desde seguridad y vigilancia hasta redes de servicios propios que incluyen gas natural, electricidad subterránea, agua, iluminación pública en todo el predio, y una amplia y variada oferta de *amenities*.

Sobre el valle aluvional del río Paraná, la construcción de obras de defensas contra inundaciones (1993) precipita la definición de una periferia suburbana abierta hoy denominada *zona de la costa* que comprende localidades como Colastiné Norte y San José del Rincón, consolidadas a partir de la acelerada urbanización y ejecución de viviendas finisemanales y permanentes. El sector se fue estructurando en forma de peine a partir de la RP1, pero los loteos que se conformaron en esta área por el pasaje de tierra rural a urbana se realizaron sin una planificación general, sin la evaluación del impacto ambiental, sin exigir el completamiento de servicios e infraestructuras ni la continuidad de calles internas o la posibilidad de estructurar alternativas para el tránsito sobre el Eje RP1, hoy colapsado.¹¹ Actualmente este mismo proceso se repite en un área más distante del centro, en la localidad de Arroyo Leyes, donde se destaca particular-

mente el loteo *Jardines de la Costa* (2009), de 62 hectáreas, compuesto por 550 lotes de 600 a 1400 m² de superficie. Y de menor envergadura, los desarrollos inmobiliarios de *Fincas del Rincón* (248 lotes), *Portal del Leyes* (130), *Estancia el Ombú* (160), *Don Carmelo* (85), *Los Álamos I y II* (120), *Tierra Alta* (41), entre otros más. Los loteos realizados en los últimos años presentan una alta dinámica inmobiliaria,¹² en varios casos con todas las parcelas vendidas pero con diferentes grados de ocupación efectiva.¹³

En la ciudad de Paraná las orientaciones expansivas han consolidado las tensiones que se establecen hacia pequeñas ciudades del aglomerado (en las que se desarrollan actividades complementarias a la ciudad central), por densificación de los parcelamientos existentes y habilitación de nuevos.

Algunas ya se habían manifestado con anterioridad como el crecimiento en *mancha de aceite* en la zona sur del ejido, alentado por la accesibilidad a la localidad de Oro Verde y esta localidad misma. El crecimiento de las actividades universitarias, tanto de la Universidad Nacional de Entre Ríos como de la Universidad Autónoma de Entre Ríos, ha incrementado la inversión inmobiliaria orientada a la demanda estudiantil, pero los loteos –en un extremo opuesto– también han atraído la atención de sectores medios paranaenses (en particular de parejas jóvenes), alejándose de la ciudad central donde es más difícil el acceso a una vivienda propia.

Los planes de vivienda construida mediante la acción del Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda de la Provincia de Entre Ríos (IAPV) brindan una pauta para estudiar la dinámica territorial con relación a las políticas públicas de vivienda. En este sentido, para el Departamento Paraná en el período 2001-2008 se ejecutaron 2067 viviendas,¹⁴ de las cuales en el año 2007 (el de mayor cantidad de obra) el municipio paranaense sólo recibió 49 viviendas equivalentes a 2165 m² construidos.

El caso más notorio para desarrollar es el de Colonia Avellaneda. Si bien este asentamiento venía desarrollando cierto desborde de Paraná en sus loteos, la decisión estatal de instalar viviendas del IAPV (con 600 habilitadas y otras en construcción en el año 2010), a las que habrá que adicionarles equipamientos e infraestructura de servicios, la posiciona con el mayor crecimiento en este período. No resulta fácil aventurar el motivo de la decisión de esta localización, como asimismo de la ausencia de planes federales, pero pueden suponerse en parte vinculadas a desavenencias de tipo político entre municipios, provincia y Nación, y también a la inaccesibilidad a las tierras urbanizables en Paraná: sea por su costo o por



Extensión Fragmento Norte de la ciudad de Santa Fe. Imagen *Google Earth*, año 2002-2011.



Localidad de Monte Vera. Imagen *Google Earth*, año 2003-2011. Su planta se extiende hacia la dirección este con urbanizaciones abiertas de grandes superficies.



Área de urbanizaciones cerradas de gestión privada en la ciudad de Santo Tomé. Imagen *Google Earth*, año 2003-2011.



En el área de Colonia Avellaneda, Entre Ríos, el IAPEV habilitó 600 viviendas en 2011 y está construyendo otras tantas. Imagen: <http://www.elobservadordellitoral.com/>



las dificultades de gestión que conlleva la habilitación de áreas para la urbanización.

Por otra parte, el mejorado de los accesos a San Benito facilitó asentamientos espontáneos, definiendo un área degradada por el ingreso desde la Ruta 18.

Como en Santa Fe, se polarizan también aquí las tendencias: hacia el este de Paraná se repite la aparición de barrios cerrados relacionados con actividades náuticas o ribereñas; *Amarras del Sol* en terrenos donde estaba la playa pública de Los Arenales, además de *Santa Cándida*, *Puerto Urquiza* y *Puerto Barrancas*, que suman 300 hectáreas de nueva urbanización. El esquema vial reconoce la jerarquización del acceso norte en proceso de conversión en autovía como continuidad de la Ruta Nacional N° 168, inversiones que han disparado el *sprawl* urbano en las áreas interiores y la localización de grandes usos parcelarios (salones de fiesta, locales de concesionarias de autos y camiones, etcétera).

Por fuera de la ciudad central, se reconoce también la consolidación de Villa Urquiza como área de desborde finisemanal del área. No hay, en cambio, instalaciones de vivienda permanente en la costa y fuera del ejido de Paraná, posiblemente dificultadas por las condiciones del medio natural, que a su vez complejizan la accesibilidad.

Síntesis e hipótesis directrices

El espacio abordado trata de un área conglomerada definida por el *hinterland* de dos ciudades centrales.

Las transformaciones recientes reafirman, en cada caso, la condición de diferenciación centro-periferia y la existencia de fragmentos segregados que exceden la cuestión de la localización, para aludir a la presencia o ausencia de condiciones y beneficios de la urbanidad.

Las infraestructuras productivas, que otrora tuvieron alta incidencia en la configuración urbana, se alejan de las áreas residenciales y sus dotaciones obsoletas se refuncionalizan y reconvierten.

Se incorpora a la configuración de la ciudad, la gestión /acción urbanística del sector público, en respuesta a procesos de privatización del espacio urbano por expansión suburbana-metropolitana.

Bibliografía

- Lopez Levi, L.; Rodriguez Chumillas, I. (2004): «Miedo y consumo: el encerramiento habitacional en México y Madrid». En: *Perspectivas urbanas-Urban Perspectives*, N°5. Barcelona: Editores Universitat Politècnica de Catalunya: Departament de Composició Arquitectònica, pp. 21-32.
<http://upcommons.upc.edu/revistes/bitstream/2099/588/2/artos-2.pdf>
- Mantovani, G. (2011): *Los procesos expansivos de la urbanización en Santa Fe. Los casos singulares de las expansiones interior y fluvial y sus proyectos particulares (1967-1980)*. Tesis de Magister en Gestión Urbana. Dirección: Dra. Arq. Isabel Martínez de San Vicente. Santa Fe.
- Crespo, S. (2010): «Boom inmobiliario: en la ciudad construyen 34 nuevos edificios». Diario El Litoral Online, Santa Fe, octubre de 2010.
http://www.ellitoral.com/index.php/id_um/57542-boom-inmobiliario-en-la-ciudad-construyen-34-nuevos-edificios
-
- «Paraná suma unos 70 nuevos edificios». Diario Uno, Entre Ríos, octubre de 2010.
<http://www.unoentrieros.com.ar/contenidos/2010/10/15/En-menos-de-dos-anos-Parana-suma-unos-70-nuevos-edificios-0002.html>
- Datos Estadísticos, obtenidos en el Portal de la Provincia de Santa Fe. www.santafe.gov.ar
- «Estadísticas de permisos de edificación». Municipalidad de Paraná. Dirección de Fiscalización y Construcción Urbana de Paraná, 2010.
- «Permisos otorgados para construcción 2000-2009». Dirección de Estadística y Censos de la Provincia de Entre Ríos. Series Permanentes, 2010, p. 63-75.
- «Permisos otorgados para construcción 1998-2003». Dirección de Estadística y Censos de la Provincia de Entre Ríos. Series Permanentes, 2004, p. 28-40.
- «La moratoria incorporó 200 mil m² de mejoras no declarados». Sitio web de la Municipalidad de Paraná. 3/11/2010.
<http://www.parana.gov.ar/index2.php?cont=ampliarNoticia&aux=6517>
-