

UNR
EDITORIA

PROCESO DE SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL y REVALORIZACIÓN INMOBILIARIA

El caso de Rosario, Argentina

Cintia Ariana Barenboim



**PROCESO DE SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL Y
REVALORIZACIÓN INMOBILIARIA**

El caso de Rosario, Argentina

Cintia Ariana Barenboim

Universidad Nacional de Rosario

Barenboim, Cintia Ariana

Proceso de segregación socioespacial y revalorización inmobiliaria: el caso de Rosario, Argentina/Cintia Ariana Barenboim 1ª ed . Rosario: UNR Editora. Editorial de la Universidad Nacional de Rosario, 2016. Libro digital, PDF.

Archivo digital: descarga online

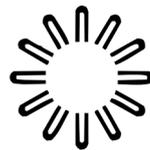
ISBN 978-987-702-152-3

1. Mercado Inmobiliario. I. Título.

CDD 333.332

Diseño interior UNR Editora

ISBN 978-987-702-152-3



REUN
RED DE EDITORIALES
DE UNIVERSIDADES
NACIONALES

Asociación de Universidades
GRUPO MONTEVIDEO

IMPRESO EN LA ARGENTINA - PRINTED IN ARGENTINA
UNR EDITORA - EDITORIAL DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO
SECRETARÍA DE EXTENSIÓN UNIVERSITARIA

ÍNDICE

Introducción	4
Capítulo 1. Aspectos teóricos sobre la segregación socioespacial	
1.1. Antecedentes sobre la temática	6
1.2. Noción de estructura urbana	7
1.3. Modelos socioespaciales contemporáneos	9
1.4. Particularidades y tendencias de la segregación	13
Capítulo 2. Segregación residencial en la ciudad de Rosario	
2.1. Tipologías de los espacios habitacionales	15
2.2. Composición y sociabilidad de las clases sociales	17
2.3. Sistema de producción de la vivienda: renta, mercado y especulación	18
Capítulo 3. Transformaciones urbanas en el sector noroeste de la ciudad	
3.1. Periferia y expansión hacia el noroeste de la ciudad	21
3.2. Disponibilidad y ordenamiento del suelo	26
3.3. Característica de los sistemas generales	34
3.4. Nuevos desarrollos residenciales	40
Capítulo 4. Caracterización social de la población en el área de estudio	
4.1. Caracterización de la población	46
4.2. Sistema dotacional de servicios y nivel de accesibilidad	47
4.3. Estratificación y formas de sociabilización	50
4.4. Tendencia a la homogeneidad social en las nuevas urbanizaciones	52
Capítulo 5. Mercado inmobiliario residencial en el noroeste rosarino	
5.1. Dinámica del mercado residencial en el sector	54
5.2. Agentes relevantes y tipos de emprendimientos	56
5.3. Precios de terrenos en el sector noroeste de la ciudad	57
5.4. Precios de viviendas unifamiliares en los barrios abiertos y cerrados	59
5.5. Estrategias de comercialización y tendencias del mercado	63
Conclusiones generales	65
Bibliografía citada	67
Anexos	70

INTRODUCCIÓN

El contenido de este libro se presenta como parte de la investigación posdoctoral *Proceso de segregación socioespacial y revalorización inmobiliaria en el noroeste de la ciudad de Rosario (Período 2003-2012)*, desarrollada en el Centro Universitario Rosario de Investigaciones Urbanas y Regionales de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario, durante los años 2013 y 2014¹.

La labor desarrollada aspira a contribuir al campo de la geografía urbana, cuya finalidad es explicar el fenómeno urbano, tanto en su parte formal como funcional y sus relaciones con el sistema de ciudades; en diferentes escalas y con diversos enfoques (Hiernaux y Lindón, 2006). La ciudad se aborda desde una perspectiva multidisciplinar siendo la sociología, la economía urbana y el ordenamiento territorial, algunas de las disciplinas que participan en los estudios sobre los problemas urbanos. En este sentido, los actores e instituciones interesados comprenden tanto al área privada (cámaras inmobiliarias, agentes inmobiliarios, colegios profesionales, asesores urbanos y vecinos en general) como pública (centros de investigación, universidades públicas y privadas, concejo municipal, secretaria de planeamiento y oficinas de ordenamiento urbano provinciales).

La problemática a trabajar se enmarca en el sector noroeste que ha sido el de mayor transformación edilicia y funcional de la periferia, a partir de la reactivación del mercado inmobiliario local. Dicho fragmento urbano ha quedado determinado por grandes operaciones de tipo comerciales, recreativas, industriales y principalmente, nuevos desarrollos residenciales (barrios cerrados, barrios abiertos, pequeños condominios y urbanizaciones mixtas), orientados a sectores de ingresos medios y altos de la población (Barenboim, 2011). Las determinadas condiciones que tienen que ver con las preferencias, los vínculos sociales y la pertenencia a un grupo social, explican en gran parte la elección de las zonas y la calificación de los terrenos (Castagna, 2006). Es decir que, la segregación socioespacial resulta un factor substancial en el incremento de los precios de la tierra (Barenboim, 2010). De este modo, el proceso de valorización del suelo forzó a familias residentes a moverse hacia sectores de menor renta, en algunos casos dentro de la periferia y en otras situaciones directamente fuera de la ciudad, hacia el área metropolitana (Bragos y Ribeiro, 2003).

En este contexto, la investigación coloca el acento en aquellas transformaciones referidas principalmente al espacio residencial, otorgándole un rol importante a la segregación, entre otras variables, en la valorización de las rentas de la tierra. El período de estudio comprende desde el 2003, momento de reactivación económica y auge de la construcción, hasta el 2012, cuando comienza a desacelerarse el mercado inmobiliario, principalmente por la inflación y las medidas de pesificación en las transacciones de compra-venta. La metodología se centra en un abordaje empírico y analítico, recurriendo además a una modalidad interpretativa de análisis con la realización de entrevistas semi-estructuradas. El material de base comprende tres tipos de datos: documentales (investigaciones, artículos, ponencias, normativas y cartografía), observacionales (fotografías y procesamiento gráfico) y testimonios directos (entrevistas). La intención es poder elaborar un diagnóstico de situación que sirva de base para la definición de lineamientos generales a considerar en el desarrollo de nuevas políticas urbanas, en la perspectiva de un ordenamiento socioespacial más equitativo. En este sentido, los principales interrogantes que sostienen el libro son:

- ¿Cuáles son las nuevas modalidades de transformación urbana que se manifiestan en el noroeste de la ciudad?
- ¿Cómo se articulan los nuevos instrumentos de ordenamiento urbanístico (de escala general y particular) con las distintas modalidades de transformación registradas?
- ¿Cuál es el perfil socio-ocupacional de la población que se ubica en los distintos sectores?
- ¿Cómo ha evolucionado el mercado inmobiliario en el noroeste durante la última década?
- Si el proceso de valorización de la tierra ha expulsado del mismo a ciertas actividades productivas y a algunos sectores de la población.

1. La financiación para llevar adelante la investigación fue obtenida con una beca posdoctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, obteniendo la calificación de 98/100 (Resolución N° 2.327/13).

- Si la conjunción entre las decisiones de diferentes agentes (en especial del mercado inmobiliario), obras de infraestructura y normativas urbanas locales han favorecido a la segregación socioespacial en el área.

El libro se encuentra dividido en cinco capítulos, a continuación se indica cada uno de ellos y se da una breve síntesis de sus contenidos:

- *Capítulo 1:* comprende los autores destacados y sus planteos respecto al tema, abordado desde un enfoque general hasta local. Luego, aborda un marco teórico sobre las características de la estructura urbana y los procesos particulares de la configuración socioespacial, haciendo hincapié en la segregación residencial.
- *Capítulo 2:* relaciona la segregación residencial y los tipos de urbanización, a partir de la identificación de las tipologías habitacionales, las características e identidades sociales y las dinámicas inmobiliarias en la ciudad de Rosario.
- *Capítulo 3:* analiza el desarrollo urbano de la periferia, para luego abocarse al sector noroeste donde menciona la disponibilidad de suelo y las normas de ordenamiento vigentes, los distintos sistemas generales y los nuevos desarrollos residenciales.
- *Capítulo 4:* reconoce las características de la población, el sistema dotacional de servicios básicos y la accesibilidad en el sector. Luego, menciona las distintas clases sociales, su localización en los barrios y las formas de socialización entre los grupos, seguidamente de la reciente tendencia a la homogeneidad social.
- *Capítulo 5:* ilustra la situación económica vinculada al desarrollo inmobiliario en general en el noroeste, los tipos de emprendimientos y agentes involucrados. Posteriormente, se analizan los valores de los terrenos y viviendas unifamiliares, haciendo énfasis en las estrategias de acción - comercialización.

Por último, la *Conclusión General* recoge los resultados más relevantes de la articulación de las tres primeras partes. Además, propone una serie de *recomendaciones particulares* para su consideración en el desarrollo de futuras políticas e instrumentos urbanísticos.

CAPÍTULO 1. ASPECTOS TEÓRICOS SOBRE LA SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL

La temática se aborda en el contexto actual de las transformaciones urbanas, en este sentido se estudian las tendencias de ordenamiento urbano y composición social asociado a la valorización inmobiliaria que han tenido determinadas áreas de las ciudades latinoamericanas.

En primer lugar, se menciona el estado de la cuestión, aludiendo a los aspectos claves de estudios generales sobre la temática y a los principales aportes realizados tanto en el país como en la ciudad. Luego, las características generales de la estructura urbana y los procesos particulares de la configuración socioespacial. Posteriormente, se presentan las particularidades y tendencias de la segregación, haciendo especial énfasis en la residencial.

1.1. Antecedentes sobre la temática

La mayor parte de los estudios sobre los *efectos urbanos y territoriales*, derivados de la reforma de Estado, de los procesos de globalización e informacionalización y de las condiciones endógenas de cada lugar, coinciden en señalar que uno de los fenómenos urbanos más significativos ha sido la recuperación del valor de las grandes ciudades (Borja y Castells, 1997; Sassen, 1998; Mattos, 2002).

En el presente, las ciudades latinoamericanas mantienen los patrones tradicionales de crecimiento de la mancha urbana; los ejes radiales y sectoriales del desarrollo y la expansión urbana aún subsisten, representando el principio básico / fundamental de la organización espacial. Sin embargo, han surgido rasgos destacados de una nueva geografía urbana como ser la suburbanización, policentralización, fragmentación y segregación socioespacial, entre otras modalidades de expansión, modificando ese esquema tradicional (Janoschka, 2002).

La literatura especializada define a este proceso de crecimiento de la ciudad –fundamentalmente hacia la periferia, beneficiado por los factores de avance tecnológico (automóvil y ciencias de la información)– como *suburbanización* (De Mattos, 2002). Allí, las transformaciones urbanas no sólo implican nuevos desarrollos edilicios en otros espacios, sino también *centralidades completamente nuevas* por fuera del área tradicional (Borsdorf, 2003). Asimismo, se registra que en muchos casos este proceso de suburbanización ha abandonado el paradigma del crecimiento por continuidad, siendo reemplazado por otro modelo caracterizado por una baja densidad y monoespecialización en el uso del suelo, escasa jerarquización del espacio público y un conjunto de importantes intersticios urbanizados. Conjunción de factores que configuran lo que se llama *ciudad fragmentada* (Marmolejo y Stallbohm, 2008).

En este escenario, es frecuente el uso del término *dualización o polarización social* para referirse a las desigualdades sociales cada vez más tangibles y que estarían implicando una estructura social de tipo bipolar (Sassen, 1998). La confrontación del centro con la periferia, la verificación de una ciudad legal y una ciudad ilegal, demuestran, en general, un aumento de la *desigualdad social* entre los dos extremos de la estructura social urbana (Hardoy, 1997). Sin embargo, esta divergencia se manifiesta territorialmente en un mosaico de distintas intensidades y heterogéneamente esparcido a escala micro pero con cierta homogeneidad cuando la mirada es a nivel macro (Ribeiro, 2000).

En esta línea de análisis, la temática de la *segregación socioespacial* en América Latina se debe considerar a partir de las relaciones territoriales entre los diferentes estratos socioeconómicos, tal como propone Jargowsky (1996), y no centrada en lo racial, como sucede en la gran mayoría de los estudios correspondientes al mundo anglosajón. En ese sentido, Malizia (2010) trabaja sobre la *segregación residencial* caracterizándola como una resultante de las migraciones de los distintos grupos sociales dentro de la ciudad. Los grupos de elite eligen concentrarse, según Cáceres y Sabatini (2003), en un área que tiende a conformarse en cono, desde el centro hacia una dirección definida de la periferia. Estos grupos cerrados socialmente homogéneos conforman elementos centrales del nuevo tipo societal (Svampa, 2004).

Asimismo, la segregación se ha ido pronunciando debido fundamentalmente a la decreciente capacidad redistributiva del Estado, que instalado en la crisis del fordismo, perdió crecientemente su capacidad de

regulación económica y social. Dicha incapacidad, entre otras cuestiones, se ve reflejada en la *especulación inmobiliaria* sobre el suelo urbano (Vallejos, 2004). En relación a esto se demuestra que el *mercado inmobiliario* no ofrece oportunidades de elección a las clases de menores ingresos y se crea una profunda división social del espacio urbano (Marcuse y Van Kempen, 2000). Como ha quedado demostrado en algunos estudios la *estructura de precios* asignada por la oferta determina que algunos sectores de bajos ingresos queden fuera del mercado, accediendo a las peores tierras (Fernández Wagner, 2009; Smolka, 2002).

En suma, los estudios referidos se han abocado a metrópolis que ocupan un primer lugar en la jerarquía urbana de un país, vale la pena preguntarse qué sucede en las ciudades que se encuentran en otro escalón inferior, como por ejemplo Rosario, y cuál es la incidencia de las desigualdades sociales en el espacio urbano, desde un análisis de los procesos segregativos, y su consecuente impacto en la valorización del suelo.

Particularmente, en la ciudad de Rosario, no existen estudios que abarquen todas las componentes anteriormente señaladas, sin embargo entre los resultados obtenidos en los últimos años, se pueden mencionar algunas investigaciones que suponen una aproximación al tema.

Barenboim (2010, 2013, 2014) analiza el comportamiento del mercado formal de suelo y su regulación en la periferia rosarina, durante los años 2001 a 2010. Allí se identifica la tendencia a una fragmentación socio-funcional cada vez más marcada donde el noroeste ha sido el de mayor transformación. El sector quedó determinado primariamente por nuevos desarrollos residenciales (barrios cerrados y abiertos, urbanizaciones mixtas, etc.), orientados a sectores de ingresos medios y altos (Barenboim, 2011).

Bragos y Ribeiro (2003) explican el comienzo de dicho proceso de fragmentación y las distintas formas que adquieren las nuevas urbanizaciones. Agustí Moreno (2004) describe las urbanizaciones cerradas (clubes de campo y barrios cerrados) de la localidad de Funes en el Área Metropolitana Rosario y luego, Pizzolo (2012) analiza el desarrollo de los distintos barrios cerrados en el interior de la ciudad.

Castagna (2006) menciona en su investigación sobre el mercado de suelo local que en la elección de las zonas y la calificación de los terrenos las condiciones de las preferencias, los vínculos sociales y la pertenencia a un grupo social influyen en la decisión. Dicha segregación es un factor substancial en el incremento de los precios de la tierra (Barenboim, 2010). Por último, Adaszko (2013) compara la segregación residencial del Gran Rosario con otros cuatro aglomerados de Argentina.

En resumen, las investigaciones presentadas rescatan cuestiones como: la determinación de quienes se apropian de los beneficios rentísticos, la relación entre los usos de suelo y los precios de la tierra, los crecimientos y las transformaciones urbanas, las distintas modalidades de las nuevas urbanizaciones, la segregación residencial, entre otros temas que son considerados para la formulación del presente libro.

1.2. Noción de estructura urbana

Las transformaciones urbanas pueden ser explicadas a partir del estudio del despliegue del capital y los patrones culturales vigentes en cada época. La cultura es la mediadora entre la sociedad y el espacio, impulsando una manera particular de valorar los recursos y estableciendo un determinado tipo de economía². No existe sitio (significativo) sin ocupación, apropiación y uso social. Sauer (1941) dice que para entender la configuración de un espacio determinado es necesario descubrir cómo se desarrollan las sociedades humanas, sus distribuciones (instalaciones) y actividades (usos de la tierra). La historia, la cultura, y las instituciones de cada país, región y ciudad, influyen en la producción de una gran diversidad de modelos espaciales.

Junto a todo esto se desarrollan también otras lógicas de mayor alcance de la ciudad, desde fines de la década de 1980 a la actualidad. Al respecto, Casariego Ramírez (1995) menciona que los procesos de cambio están íntimamente relacionados con la *globalización* de la economía, en particular al fenómeno del surgimiento de una red de "ciudades globales", y el *desarrollo tecnológico*, introduciendo cambios notables en la aproximación relativa de los territorios distantes, en el contexto de un *Estado reformado* que habilita

2. La *cultura* es la base y el fundamento de lo que somos. Incluye los valores, ideas, actitudes, conocimientos y demás cuestiones que dan forma al comportamiento humano. Esta existe en nosotros desde el momento en que nacemos y es el aporte moral e intelectual de nuestros progenitores, en un inicio y de nuestro entorno, posteriormente.

las condiciones para los cambios. Cabe señalar que en América Latina, el derrumbe del Estado de Bienestar implementó un modelo neoliberal de alto impacto territorial, donde hubo una desregulación del mercado y disminución de la intervención e inversión pública.

La globalización³, el desarrollo tecnológico y la reforma de Estado, ejercen una fuerte impronta sobre la dimensión socioespacial, influenciando en la estructura y el funcionamiento general de la ciudad. En este sentido, se define a la *estructura urbana* como un principio de orden entre los distintos componentes (sociales, políticos, económicos y físicos), que se relacionan entre sí, conformando un único sistema: la ciudad (Mateos, 1996).

La cercana relación que existe entre los distintos elementos de la ciudad ha sido expresada por Torres (1993:3) dando como ejemplo a la capital del país: "(...) los procesos de estructuración espacial interna de Buenos Aires guardan una estrecha relación con los grandes períodos de cambio económico, demográfico, social y político que afectan el desarrollo metropolitano en su conjunto". Sin embargo, los componentes que son importantes son aquellos que presentan cierta jerarquía, estableciendo los nodos y relaciones trascendentales del sistema urbano. Al respecto Duarte señala que:

"(...) aquellos elementos y procesos (relaciones entre esos elementos) que tienen capacidad de reproducir socio territorialmente el sistema y que son los que otorgan a un lugar determinadas características, son los determinantes de la estructura urbana, ya que otorgan el carácter que asume el territorio o un sector del mismo durante un determinado tiempo. Se los considera como estructurales debido a la capacidad que muestran para otorgar a ese espacio las características que lo identifican" (Duarte, 2006:13).

El análisis de la estructura urbana implica aceptar que la ciudad contiene ciertos elementos cuyas relaciones de interdependencia permanecen en el tiempo (Castells, 1971). Esta idea se asocia a una relativa estabilidad de los componentes e interacciones que la constituyen. Al respecto Baer dice:

"Como se trata de vínculos no coyunturales, el dinamismo y las relaciones entre estas partes del todo expresan lo esencial de los procesos de producción del espacio urbano. La estructura urbana posee así un carácter orgánico y dinámico que condiciona la totalidad del sistema urbano. Su abordaje implica determinar los nodos y las relaciones cruciales del sistema, así como identificar aquellos cambios y recurrencias que permiten captar los componentes con cierta perdurabilidad en el tiempo. La caracterización de una estructura urbana facilita así el análisis histórico del proceso de configuración territorial de una ciudad y establecer si los cambios urbanos en un momento determinado responden o no a un orden estructural" (Baer, 2011:149).

La estructura urbana, en cuanto a sistema de diferencias en la disposición espacial de las actividades y componente urbanos, constituye asimismo un objeto de disputa que según Baer:

"En su afán por producir y apropiarse de estos elementos, los actores urbanos intentan conservar o transformar la estructura urbana de acuerdo a sus intereses. Es decir, las relaciones sociales de poder y las diferentes lógicas de producción de la ciudad también son factores que condicionan la forma y dinámica de la estructura urbana" (Baer, 2011:150).

En suma, en la producción de la ciudad, los precios del suelo manifiestan en cierto modo la valoración social y económica que se atribuye a los componentes de la estructura urbana, generando en la mayoría de los casos situaciones de desigualdad e inequidad. Justamente lo que interesa analizar es ese efecto en la configuración socioespacial indisociable, particularmente en las nuevas modalidades de expansión de la ciudad.

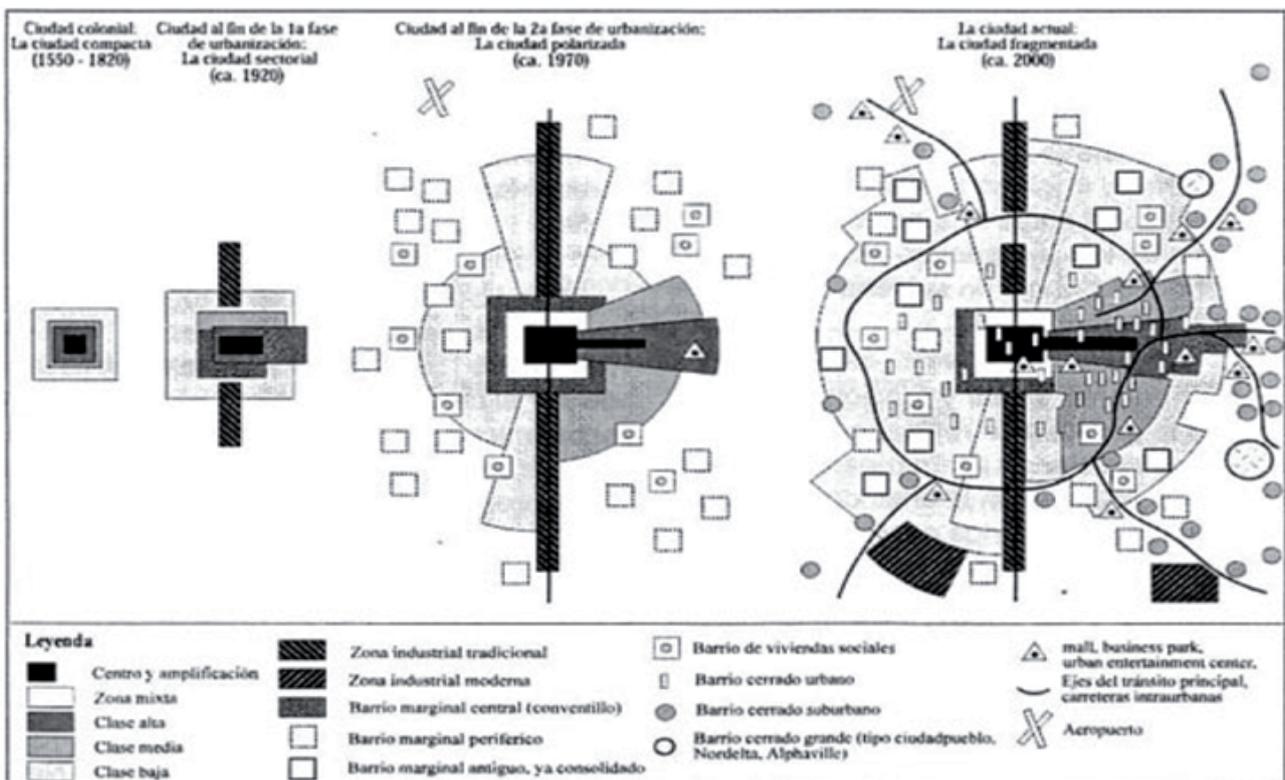
3. La globalización es entendida a modo general, según Ramírez Ortiz (2009), como un proceso fundamentalmente económico que consiste en la creciente integración de las distintas economías nacionales en una única economía mundial. Depende del crecimiento económico, del avance tecnológico y de la conectividad humana (transporte y telecomunicaciones). La globalización requiere además de ciertos lugares estratégicos –"las ciudades"– para proyectarse de manera extendida por el conjunto del territorio mundial.

1.3. Modelos socioespaciales contemporáneos

Las ciudades latinoamericanas mantienen en nuestros días los patrones tradicionales de urbanización. Los ejes radiales y sectoriales del desarrollo y la expansión urbana aún subsisten, representando el principio de organización espacial fundamental. Sin embargo, aparecen rasgos destacados de una nueva geografía urbana derivadas del crecimiento y transformación, vinculadas a las nuevas modalidades de expansión urbana⁴:

- a) suburbanización,
- b) nuevas centralidades,
- c) densificación vertical,
- d) resignificación de segmentos,
- e) fragmentación urbana,
- f) segregación socioespacial y
- g) gentrificación (ver Plano 1).

Plano 1. El modelo del desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana.



Fuente: Borsdorf, Bahr & Janoschka, 2002.

a) Suburbanización

Un fenómeno importante, que aparece a partir del expansivo crecimiento de la ciudad fundamentalmente hacia la periferia, es la suburbanización o también llamada metropolización expandida. De Mattos

4. Los procesos de crecimiento y transformación son de distinta naturaleza. Los primeros modifican la forma de la ciudad cuantitativamente, mediante el aumento de la cantidad edificada o urbanizada (densificación, extensión de la planta urbana por relleno intersticial, por sustitución de edificación o por completamiento). Los segundos están asociados a cambios cualitativos como la re-habilitación de áreas o edificios, la descentralización, la re-estructuración, etc.

concede a los factores de avance tecnológico la responsabilidad frente a esta nueva transformación morfológica urbana:

“Bajo el vertiginoso incremento de la utilización del automóvil, del transporte automotor y de la difusión de nuevas tecnologías de la información y comunicación se observa una sustantiva reducción de la gravitación de la distancia en la movilidad de las personas y de las empresas, lo cual estimula su localización más alejada de los centros tradicionales. En lo esencial, estos factores han incidido en la ampliación territorial del campo de externalidades metropolitanas (...) La localización de las empresas y de las familias en lugares más alejados, a medida que estas tendencias se han ido imponiendo, es lo que estimula la tendencia a la metropolización expandida” (De Mattos, 2002:5).

Además, se observan dos tendencias en el afincamiento residencial. Por una parte, asociadas a nuevas pautas de confort para el tramo de ingresos medios-altos y altos, localizados principalmente en barrios cerrados, abiertos y demás urbanizaciones. Por otra, surgen asentamientos irregulares, asociados a estrategias de sobrevivencia de amplios sectores de población, inicialmente segregados de las áreas consolidadas de la ciudad (Artigas, 2002).

En recapitulación, la suburbanización estaría impulsando un cambio de referente de la ciudad latinoamericana, desde una compacta de corte europeo, hacia otra difusa de tipo norteamericano. Al respecto De Mattos (2002:5) explica que: “(...) al establecerse en las ciudades latinoamericanas ciertas condiciones generales (liberalización económica, imperio del automóvil, tecnologías de la información) que había favorecido la expansión metropolitana en Estados Unidos, en nuestras sociedades se desencadenarían las mismas tendencias, que llevarían a un tipo de ciudad semejante”.

b) Nuevas centralidades

La aparición de las *nuevas centralidades* se vincula con la expansión y el crecimiento que ha sufrido la ciudad y que ha ido transformando su sistema de relaciones. Por lo tanto, las centralidades surgen como una necesidad frente al proceso de la suburbanización, enunciadas claramente por Janoschka:

“(...) las transformaciones urbanas no sólo implican nuevos desarrollos en espacios pequeños, sino también centralidades completamente nuevas por fuera del área tradicional. Estos puntos de concentración de provisión de servicios, superficie de oficinas y comercios son denominados Edge Cities donde las tradicionales fuerzas urbanas centrales no poseen una relación funcional con el núcleo urbano y se localizan en un nuevo lugar aislado en el espacio sub urbano o incluso en la exurbia” (Janoschka, 2002:5).

Lange, desde una perspectiva antropológica, determina un número de condiciones que deben adquirir los centros urbanos. Al mismo tiempo de aspectos funcionales y territoriales, tales como la centralidad y la concentración de actividades, los de carácter social son de gran importancia. Al respecto, Lange (2002:4) dice que cuentan con: “(...) alta densidad de las relaciones sociales, derivadas de la heterogeneidad y complementariedad de los grupos sociales; la cohesión sociocultural expresada en la cultura cívica”.

De Mattos, haciendo referencia a las ciudades latinoamericanas, reconoce la aparición de nuevas centralidades como efecto de la irrupción de nuevos artefactos que denomina como “artefactos de la globalización”, dentro de los cuales incluye los centros comerciales (malls), complejos empresariales, barrios cerrados protegidos y segregados entre otros:

“(...) se han situado como nuevos íconos de la modernidad y han tenido un poderoso impacto en el funcionamiento y en la organización de la vida urbana (...) Por una parte, en tanto intervenciones de presencia significativa, contribuyeron a valorizar partes de la ciudad y a reforzar la estructura policéntrica” (De Mattos, 2002:6).

La aparición de nuevas centralidades se justifica simplemente a partir del crecimiento de la dimensión de las ciudades, debiendo ejecutarse en consonancia con el funcionamiento y la organización urbana. Sin

embargo, muchas veces las nuevas centralidades surgen en forma inconexa o fragmentaria. Este es el caso de la proliferación de nuevas mega estructuras en la periferia de la ciudad (mega mercados, shoppings) que presentan efectos claramente adversos con respecto al espacio público aledaño. Estas concentran actividades tradicionalmente urbanas en un espacio colectivo de carácter privado y privilegian el acceso del automóvil, relegando las lógicas peatonales.

c) Densificación vertical

La densificación es un proceso, contrario al de la suburbanización, en el que se registra un movimiento fundado hacia el interior o el regreso de la ciudad construida con una mayor intensidad del uso del suelo. Carrión explica este fenómeno de la siguiente forma:

“(…) se observa una mutación en la tradicional tendencia del desarrollo urbano (exógeno y centrífugo), que privilegiaba el urbanismo de la periferia, a uno que produce un cambio de dirección hacia la ciudad existente (endógeno y centrípeta). De esta manera, pasamos de la urbanización de un espacio vacío o plano, a la urbanización de un territorio configurado; esto es, de una urbanización de lo urbano” (Carrión, 2001:12).

Szajnborg (2006) hace una distinción entre las dos modalidades de crecimiento, explicando que no necesariamente se dan en sendas temporales paralelas, sino que se complementan constituyendo el espacio metropolitano. El factor común de ambos procesos es la escasez del recurso del suelo, por lo tanto su objeto es el de multiplicarlo. En el caso de la densificación horizontal, reemplazando el stock de viviendas existentes por otras nuevas o expandiéndose hacia el suburbio, reconvirtiendo el suelo rural o periurbano (proceso de suburbanización) y en la densificación vertical. El locus es la ciudad construida, en un proceso de sustitución tipológica e intensificación del uso de suelo (reemplazo de la tipología edilicia casa por la del edificio en altura).

d) Resignificación de segmentos

La resignificación de segmentos urbanos suele estar ligada con el patrimonio histórico cultural. Este comprende todos aquellos elementos y manifestaciones tangibles o intangibles producidos por las sociedades que se consideran dignas de ser conservadas. El patrimonio no debe limitarse exclusivamente a lo arquitectónico, sino que deben tenerse en cuenta la dimensión urbana incluyendo los grupos de construcciones, infraestructura y espacios públicos que se caracterizan por ser referentes de la ciudad, barrio o centro histórico (Fernández, 2002). Existen varios tipos de transformaciones posibles:

- *Recuperación integral*: considera la recuperación del patrimonio en la totalidad de su forma y función de los edificios y de los espacios. Es una modalidad factible en los centros históricos, con particular relevancia e importancia patrimonial, donde se restaura la concepción de ese tejido con la tipología original.
- *Rehabilitación*: está vinculado a la conservación pero teniendo en cuenta que la ciudad tiende a modificarse tanto en funciones como en actividades. Mejora las condiciones físico espaciales aceptando eventuales modificaciones.
- *Renovación*: algunas áreas deterioradas requieren de verdaderas renovaciones, muchas veces la reconstrucción parcial o total de partes del tejido urbano; por medio de la demolición y la construcción nueva.

Los tres modelos nunca se dan en forma aislada y se presentan casi siempre en conjunto. Esta resignificación de segmentos es parte de las políticas públicas que se han estado empleando para reforzar la identidad urbana en las distintas ciudades latinoamericanas. Por otro lado, la transformación de grandes piezas urbanas, generalmente atrae actividades y población, generando nuevas centralidades.

e) Fragmentación urbana

Las configuraciones urbanas abandonan el paradigma de crecimiento por continuidad, siendo reemplazado por un nuevo modelo de ocupación del territorio. Éste se caracteriza por una baja densidad, monoespecialización en el uso del suelo, escasa jerarquización del espacio (entorpecido por barreras) y un conjunto de importantes intersticios urbanizados. La conjunción de estas características configuran la ciudad fragmentada (Marmolejo y Stallbohm, 2008).

Borsdorf realiza un aporte al concepto de fragmentación, introduciendo la noción de pequeña dimensión:

“(…) una nueva forma de separación de funciones y elementos socioespaciales, ya no –como antes– en una ciudad grande (ciudad rica-ciudad pobre, zona habitacional-zona industrial), sino en una dimensión pequeña. Elementos económicos y barrios habitacionales se dispersan y mezclan en espacios pequeños: urbanizaciones de lujo se localizan en barrios muy pobres; centros comerciales se emplazan en todas partes de la ciudad, barrios marginales entran en los sectores de clase alta” (Borsdorf, 2003:8).

La fragmentación urbana pone de relieve la complejidad del cambio que se está llevando a cabo hoy en día en las grandes ciudades latinoamericanas. La posición social no determina ahora la posición geográfica: la sociedad en “archipiélago” produce una superposición de diferentes espacios y da una visibilidad acrecentada a las diferencias. La materialización, cada día más visible, de las lógicas de separación (los muros, las rejas, las barreras, las aduanas privadas, entre otros) ha contribuido sustancialmente a la trivialización del término. La idea de fragmentación permite establecer un vínculo entre las dinámicas espaciales, ligadas a la metropolización y al estallido de la unidad, resultantes de la agravación de las desigualdades sociales y de los reagrupamientos por afinidades.

f) Segregación socioespacial

La temática de la *segregación socioespacial* en América Latina se debe considerar a partir de las relaciones territoriales entre los diferentes estratos socioeconómicos, tal como propone Jargowsky (1996), y no centrada en lo racial, como sucede en la gran mayoría de los estudios correspondientes al mundo anglosajón. En ese sentido, Malizia define a la segregación como:

“(…) el proceso de concentración colectiva de grupos sociales o demográficos en determinadas partes de la ciudad. La segregación es la tendencia a organizar el espacio en zonas con fuerte homogeneidad social interna y fuerte disparidad social entre ellas, en términos de diferencia y jerarquía” (Malizia, 2010:10).

Asimismo, trabaja sobre la segregación residencial caracterizándola como una resultante de las migraciones de los distintos grupos sociales dentro de la ciudad. De esta manera, las distintas metrópolis se transforman gradualmente en espacios complejos donde los grupos sociales se mezclan en espacios geográficos pequeños.

En nuestras metrópolis se pueden observar dos tendencias muy evidentes. Por un lado, el proceso de aislamiento de los sectores de más bajos recursos quienes no tienen la oportunidad de optar donde vivir. Por otro, los grupos de elite, pertenecientes a clases altas y medias-altas, que si eligen donde localizarse originando un aislamiento voluntario. Según Cáceres y Sabatini (2005), en un área que tiende a conformarse en cono, desde el centro hacia una dirección definida de la periferia⁵.

g) Gentrificación

La *Gentrificación* es un proceso de transformación urbana, fuertemente vinculado con la segregación socioespacial, en el cual la población original de un sector o barrio deteriorado con ciertas carencias

5. Tal es el caso de las tres ciudades latinoamericanas de Buenos Aires, Santiago y Bogotá donde los sectores de altos ingresos se ubican desde el centro hacia el norte.

es progresivamente desplazada por otra de un mayor nivel adquisitivo a la vez que se renueva. Al respecto Gonçalves Mendes lo define como:

“(…) un nuevo proceso de recomposición y sustitución social que se ha producido en el espacio urbano, un proceso estrechamente relacionado con acciones de rehabilitación urbana del parque de viviendas llevada a cabo en los cascos históricos de las ciudades mediante inversiones públicas o privadas” (Gonçalves Mendes, 2009: 760).

Smith y Williams (1988) conciben tres etapas según en el ciclo de vida de un sector urbano: la primera fase de *nacimiento* donde los nuevos pobladores que vienen a trabajar en las industrias, situadas en el centro y en las zonas portuarias, se establecen en torno a éstas buscando la proximidad con su lugar de trabajo; la segunda etapa de *abandono*, es decir de descapitalización y desvalorización de la zona permitiendo grandes diferencias entre el valor del suelo y el tercer ciclo de *revalorización* donde los centros pasan a ser la principal plaza (turística, cultural, financiera y de servicios) para el desarrollo económico del sistema, convirtiéndose el precio en un factor de rechazo para las clases bajas y de atracción para las clases con mayor poder adquisitivo.

Cabe señalar que los sectores periféricos, en decadencia social y física, también atravesaron procesos de gentrificación. La población de ingresos medios-altos y altos, en el contexto de la suburbanización y expansión del mercado de vivienda, han tendido a construir espacios aislados de la ciudad, expulsando a los residentes que anteriormente vivían allí, generalmente de menor poder adquisitivo.

A modo de cierre, en relación a los modelos socioespaciales, se podría decir que la ciudad contemporánea está en permanente cambio, es una obra abierta, inestable y en permanente mutación, siendo difícil que esta encuentre una estabilidad formal. Como dice Secchi (1999:154): “(…) tal vez, tendremos que acostumbrarnos a considerar las características de la ciudad contemporánea no como la representación de un futuro deseable, sino como una ocasión para construirlo”.

1.4. Particularidades y tendencias de la segregación

El término de segregación resulta complejo dado que existen distintos marcos analíticos así como posturas teóricas y políticas detrás del mismo. Aun así, éste ha ganado espacios en los estudios sobre la diferenciación socioespacial. Hay un gran consenso en que segregación es la concentración de personas con una fuerte homogeneidad social en un determinado territorio (Prevôt-Schapira, 2002; Borsdorf, 2003; Svampa, 2004; Cáceres y Sabatini, 2005; Malizia, 2011). Sin embargo, las diferencias se encuentran en el interior del concepto, dado que hay diversas posturas sobre: qué temáticas analizar, cuáles son las técnicas idóneas, cuál es la unidad de análisis o qué escala es la más relevante para medirla; si se piensa como una forma de analizar la realidad, una cuestión de exclusión social (voluntaria o no) o una herramienta para la toma de decisiones (política pública); cuándo se habla de diferencia y en qué momento ésta se convierte en desigualdad (Arriagada y Rodríguez, 2003).

Las ciudades latinoamericanas se caracterizan por sus altas tasas de crecimiento, la desigualdad socioeconómica y la deficiente cobertura de infraestructura y de servicios urbanos. Este hecho es el que determina la diferencia entre la segregación socioespacial en los países desarrollados de los latinoamericanos. En los primeros la problemática se centra en la desigualdad derivada de las diferencias de raza y de vivienda. En los segundos las diferencias son estructurales, vinculadas a cuestiones socioeconómicas, caracterizada por la incapacidad del gobierno en proveer los servicios básicos urbanos y de un mercado de trabajo contraído derivando en altas tasas de trabajo informal, bajos salarios y baja cobertura de servicios sociales (Pérez Campuzano y Santos Cerquera, 2011).

Los modelos económicos y las formas de gobierno han cambiado, sin embargo las ciudades latinoamericanas presentan un alto grado de separación entre diferentes sectores sociales, representando una continuación del modelo excluyente heredado. Desde una perspectiva geográfica, la separación socioespacial se da tanto en el interior como en las áreas de expansión urbana. Hacia el interior, el crecimiento de condominios cerrados (verticales u horizontales), generalmente asociados a grandes proyectos de renovación urbana,

construyen barreras para la interacción entre las poblaciones. Hacia afuera, generalmente formando una suerte de cono entre el centro y una dirección de crecimiento definida hacia la periferia donde las elites han tendido a construir nuevas urbanizaciones (Sabatini, 2003). Por otro lado, existe una importante cantidad de pobres que se asientan también en estos lugares gracias a su bajo precio. El resultado es una gran desigualdad en términos de calidad de vida, enunciada en términos de movilidad o de dotación de infraestructura y servicios urbanos. Sin embargo, un proceso ha sido rescatado: ya no se trata de ciudades divididas en pobres y ricos sino en una “gradación” social con sus consecuentes diferencias espaciales (González, 2005).

Es posible encontrar distintos tipos de segregación, al respecto Malizia (2011) define tres categorías principales, entendiendo que todas las demás están incluidas en las mismas:

La *segregación social* expone la incompatibilidad entre los grupos y conduce a la polarización de la estructura urbana generando la construcción de distintos tipos de barrios (médicos, maestros, chinos, etc.). Aquí juega un rol importante los elementos culturales, factores de prestigio y las preferencias del hábitat. Las relaciones interpersonales con los otros habitantes y las características propias de los sujetos son casi un requisito para permanecer en el sitio.

La *segregación urbana* es el resultado de un proceso socio histórico reuniendo a personas que comparten características sociales, económicas, políticas, culturales y/o étnicas en un determinado territorio de baja valoración económica y reducida dotación de infraestructura y servicios. Se vincula con la imposibilidad del Estado para mitigar las fallas del mercado en cuanto a oportunidades e integración de esos grupos. Las causas pueden ser estructurales (aumento de pobreza, tendencias impulsadas por los desarrolladores, etc.) o de los actores implicados (relación entre los habitantes de barrios cerrados y vecinos próximos).

La *segregación residencial* resulta de las migraciones dentro de la ciudad, es decir la separación o proximidad territorial, de un mismo grupo social vinculadas a la renta urbana. Aquí se encuentran básicamente dos tendencias extremas: la relegación de los más pobres a barrios con menor cobertura de bienes y servicios (por el bajo costo del suelo) y la autosegregación de los grupos más privilegiados en barrios cerrados (periféricos o centrales). De esta manera, las metrópolis se transforman gradualmente en espacios complejos donde distintos grupos sociales se mezclan en espacios geográficos pequeños.

Los estudios afirman que las tendencias actuales de la segregación está aumentando principalmente porque está creciendo las desigualdades sociales, a pesar de que esta última no es la única causal de la misma. En los países con ciudades tradicionalmente menos segregadas, como Buenos Aires y México, podría, incluso, estar acentuándose la escala de la segregación en forma generalizada en toda la ciudad y los grupos sociales. En algunos países, como Brasil y Chile, debido a su reestructuración económica, aparecen con más claridad cambios al patrón tradicional de segregación; vinculados a la formación de identidades sociales, los mercados inmobiliarios y los problemas sociales que crecen en las poblaciones pobres (Sabatini, 2003).

En suma, la diversidad social en los barrios ampliaría las ventajas de vivir en comunidad y permitiría un uso más eficiente de los recursos. Al respecto el Programa de las Naciones Unidas (2009) expresa que todos los barrios deberían tener acceso adecuados a servicios de transporte, educación, salud y seguridad (además de ser un derecho) favoreciendo la cohesión social y la equidad a largo plazo.

CAPÍTULO 2. SEGREGACIÓN RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE ROSARIO

Las nuevas forma de producción del espacio residencial han generado, por un lado, una corriente migratoria de familias jóvenes hacia la periferia rosarina, y por otro, ha establecido en el interior de cada uno de ellos un conjunto de enclaves, reflejo de un proceso gradual de autosegregación.

Aquí se comprende la influencia mutua existente entre la segregación y la economía urbana (particularmente el mercado formal), ofreciendo valiosos avances vinculados a descubrir los procesos específicos de cambio en: los patrones espaciales habitacionales, las características e identidades sociales y el sistema de producción de la vivienda (renta, mercado y especulación).

2.1. Tipologías de los espacios habitacionales

En la últimas décadas, las áreas residenciales estuvieron orientadas a sectores de distintos ingresos de la población. La polarización social continuó agudizándose, marcando una notable diferencia en los sub-mercados en cuanto a la ubicación, tipología y precios. Por un lado, la valorización de la periferia, consecuencia de una serie de procesos públicos y privados, continuó con la radicación de desarrollos residenciales orientado a los sectores de ingresos medios y altos. Esto provocó el traslado de las familias residentes hacia sectores de menor renta, generalmente ubicados en áreas degradadas o en la extensión metropolitana. Por otro lado, el resto de la ciudad no tuvo grandes inversiones sino urbanizaciones tradicionales que fueron ocupándose lentamente lote a lote y construyendo viviendas unifamiliares.

Existen diferentes tipologías constructivas, que han tenido una cierta prevalencia, según la oferta efectiva de los lotes e inmuebles, la demanda de acuerdo a los intereses y poder adquisitivo del destinatario, las posibilidades de construcción del Código Urbano y normativas particulares, entre otros, en las áreas urbanas⁶.

a) Viviendas dispuestas en el loteo tradicional

Las viviendas (unifamiliares o colectivas) dispuestas en el loteo tradicional, no poseen ningún tipo de condición adicional (prototipos predeterminados, expensas en común, etc.) más que lo que establece el Código Urbano de la ciudad u otra normativa que lo actualice, de acuerdo al distrito urbano donde se establezca. Estas se han desarrollado de forma continua con diversas intensidades, generalmente mayores, sobre las arterias principales, centralidades barriales y sitios con disponibilidad de servicios e infraestructura de la ciudad.

b) Barrios abiertos

Los desarrollos son de carácter abierto, con continuidad del trazado oficial y con seguridad privada, generalmente emplazados en la periferia de la ciudad. El proyecto contempla básicamente el parcelamiento, quedando en algunos casos a criterio de los desarrolladores la construcción de los distintos prototipos de vivienda y en otros es impuesta por el urbanizador. Al respecto, Campodonico expresa que: “la preferencia es de un lugar para vivir en el medio de la naturaleza y con las características de barrio, calles con poco tránsito (...), lo que permite disfrutar de una zona calma y segura” (Campodonico, 2009:1). Los emprendimientos son requeridos por personas de clase media, generalmente familias jóvenes que pueden acceder a terrenos más baratos, que en la ciudad central, y contar con un nivel de servicios de infraestructurales y mejores condiciones paisajísticas. Los barrios abiertos en la Rosario son siete: Hostal del Sol y Sol Oeste, San Eduardo, Greenes de Fisherton, Barrio Tango, Portal de Aldea y Aldea Abierto.

6. Los prototipos considerados son los que se encuentran en áreas urbanas (centro, periferia o extensión metropolitana), no en zonas rurales. Por tal motivo, se exime de la clasificación a los clubes chacras, basados en casas de campo tradicionales, ubicadas lejos de la ciudad.

c) Pequeños condominios

En los últimos años, dentro de los barrios abiertos o en el loteo tradicional, comenzaron a difundirse los *condominios*. Estos son intervenciones unitarias privadas, ya sea por parte de un operador que construye el emprendimiento y posteriormente lo comercializa o por el sistema de configuración previa de un consorcio de propietarios. La figura legal en la mayoría de los casos es la de “propiedad horizontal”. El emprendimiento posee un ingreso reconocible, prototipos de vivienda predeterminados, seguridad y expensas en común, en una superficie que no supera la hectárea. Los espacios de recreación son prácticamente escasos o nulos⁷. En la periferia rosarina se han desarrollado gran cantidad de estos, generalmente contando entre tres y diez unidades. Un ejemplo se encuentra en el barrio abierto Hostal del Sol, en la intersección de la Av. Jorge Newbery y la calle Álvarez Condarco.

d) Barrios cerrados

Este tipo de urbanización emplazada en la periferia o área metropolitana de la ciudad, comprende el proyecto de trazado y parcelamiento, incluyendo en ciertos casos la construcción de un edificio comunitario. El límite está conformado por cercos de distinto carácter (desde verdes y transparentes hasta la muralla de ladrillo) y cuenta con estricto sistema de vigilancia y de control de ingreso. Si bien existen disposiciones a observar en la construcción de las viviendas, no se ofrecen prototipos específicos. A pesar de que no estén obligados a contar con equipamiento deportivo, varios de ellos están asociados a un club incluyendo canchas de tenis, golf, piscina, etc. Dentro de los emprendimientos se registran preferencias de los compradores por las localizaciones. Hay nueve barrios cerrados en Rosario: cuatro correspondientes a los Pasos del Jockey (Golf, Arroyo, Puente y Country), tres destinados a Aldea (Tenis, Lago y Golf), Carlos Pellegrini y Palos Verdes.

e) Torres jardín

Son torres habitacionales de alta gama, para uso permanente, con estacionamiento, salón de usos múltiples, espacios deportivos, piscina y, en ciertos casos, locales comerciales en la planta baja. La altura es mayor que en áreas consolidadas de la ciudad, conservando una gran separación entre las medianeras, y contando con jardines privados, por supuesto cercados. Este tipo de emprendimiento se encuentra en el gran proyecto urbano de Puerto Norte (Metra, Ciudad Ribera, Forum, Dolfines Guaraní, Maui y Condominios del Alto).

f) Urbanizaciones mixtas (básica e integral)

Los desarrollos son de carácter abierto y con continuidad del trazado oficial, pero con un proyecto unitario de vivienda, infraestructura y equipamiento. El emprendimiento está generalmente compuesto por distintos programas y se lleva a cabo a través de un convenio urbanístico entre la Municipalidad y el Urbanizador (de carácter público o privado). En la ciudad de Rosario adquiere el nombre de Parque Habitacional y hasta el momento se han realizado tres: Ibarlucea, Ludueña y Newbery.

g) Viviendas sociales

La vivienda social es una convención que se refiere a las soluciones habitacionales realizadas por el Estado (nacional, provincial o local) destinadas a mejorar la situación habitacional e inclusión social de los grupos de menores recursos de la sociedad. En Rosario actúan hoy dos organismos en materia de vivienda: uno de carácter provincial, constituido por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (DPVyU) y otro

7. En la ciudad de Rosario, el fraccionamiento de un terreno para la ejecución de distintas viviendas fue prohibido a partir del decreto N° 1.379/11. Al respecto, el artículo 1° expresa que: “Dejase establecido que el concepto de vivienda individual admitida en los distritos G3 de acuerdo al cuadro “Clasificación General de los Edificios” de la Sección 6ª del Código Urbano, refiere a la posibilidad de construcción de sólo una unidad de vivienda por lote, no admitiéndose vivienda colectiva” (Decreto N° 1.379, 2011:1).

municipal, el Servicio Público de la Vivienda (SPV)⁸. Estos han realizado distintos emprendimientos de vivienda e infraestructura: Plan Federal y Programa Rosario Hábitat, respectivamente.

h) Asentamientos irregulares

Los asentamientos irregulares son lugares donde se establece una comunidad, por ocupaciones espontáneas de terrenos, públicos o privados, sin reconocimiento legal. Por lo general son densos, con escasa calidad constructiva y sin acceso a los servicios básicos. En 2008 existen en Rosario 91 asentamientos precarios con 19.246 familias que totalizan 96.196 habitantes (Clichevsky, 2009:14). Estos se encuentran distribuidos prácticamente en toda la ciudad, a partir del primer anillo perimetral hasta el límite del Municipio, tanto en la trama urbana consolidada, con la ocupación de intersticios en áreas vacantes (terrenos de ferrocarriles, municipales, inundables, etc.), como en la periferia (ver Anexos Plano 1).

2.2. Composición y sociabilidad de las clases sociales

En los últimas tres décadas en Argentina los grupos sociales sufrieron grandes transformaciones, enmarcadas en el nuevo modelo de desarrollo (desregulación del Estado, economías abiertas y competencia global). Svampa (2004:37) expresa que “desde el punto de vista económico, las clases altas atravesaron un proceso de concentración y de transnacionalización, que dejó afuera a algunos, expandió y consolidó a otros grupos, y sirvió de trampolín a otros más recientes”. Conjuntamente, comenzó a desarrollarse una polarización social creciente, donde las clases medias y bajas son las más desfavorecidas.

En este contexto, la *clase social* es entendida como una forma de estratificación general en la cual un grupo de individuos comparten una particularidad común que los vincula socioeconómicamente. Esta remite a categorías distintivas y perdurables de la población caracterizada por su acceso diferencial a los recursos que otorga el poder y las posibilidades de vida correspondientes. En las sociedades capitalistas estos recursos están relacionados con los mercados y la capacidad para competir en ellos. Al respecto, Portes y Hoffman (2003) expresan que:

“el análisis sistemático de la estructura de clases en las sociedades desarrolladas se ha basado en criterios fundamentales tales como el control de los medios de producción, el control del trabajo de terceros y el control de recursos intelectuales escasos (...) América Latina se diferencia de las sociedades desarrolladas en que una porción importante de su población no ha sido incorporada a relaciones de trabajo mercantilizadas y reguladas legalmente, sino que sobrevive al margen de ella, (...) bajo el concepto de “sector informal” (Portes y Hoffman, 2003:357).

La definición de clase social es fundamental para establecer las relaciones de poder estratégicas, la posición dentro de la burocracia, el conflicto entre los grupos sociales y las formas en que estos obtienen las expectativas de vida de sus miembros.

Las propiedades de las clases se hacen transmisibles de una generación a otra. Sin embargo, estas no son grupos cerrados y un individuo a lo largo de su vida, puede cambiar de condición (Atria, 2004).

La *estratificación social* por ocupación e ingreso es analizada por la CEPAL (2001). La *clase alta* (dominante) se define por su control en los recursos claves que confieren poder en el mercado capitalista, alcanzando menos del 10% de la población. La estructura está dividida en tres, de mayor a menor rango se encuentran

8. El DPVU está orientado a grupos familiares no propietarios de vivienda, mayoritariamente de clase media y media-baja, con posibilidad de justificar sus ingresos (trabajadores en blanco: docentes, comerciantes, obreros, etc.). El financiamiento de la vivienda es con largos períodos de amortización y bajas tasas de interés, utilizando los fondos de FONAVI y de programas especiales de la Nación. El SPV está orientado a mejorar las condiciones de hábitat de la población de bajos recursos, en el menor tiempo posible, destinado hacia las villas concretas. Los recursos son propios, provenientes de un porcentaje de impuestos locales (más la asignación de todos los terrenos comunales sin destino), municipales (obras de infraestructura), Fondo Nacional de Vivienda (créditos canalizados a través de convenios) y externos, a través de donaciones de instituciones o fundaciones privadas. La financiación de la vivienda es en largos períodos y con cuotas muy bajas, de un carácter simbólico.

los propietarios, socios y gerentes de empresas (grande y medianas), luego los ejecutivos y administradores de organismos estatales y empresas privadas y por último, los profesionales asalariados empleados por los mismos organismos o empresas. La *clase media* (pequeña burguesía) está compuesta por profesionales y técnicos independientes y microempresarios con personal supervisado directamente, no pudiéndose distinguir entre los sectores formales e informales (en este último, careciendo de cobertura médica y seguridad social)⁹. Esta cumple la función de vincular a la economía capitalista dirigida por las tres clases dominantes con la clase trabajadora en el tramo inferior del mercado de trabajo, representando el 50% aproximadamente de los individuos (Portes y Hoffman, 2003). La *clase baja* (proletariado) representa el sector más desfavorecido dentro de la estructura social, constituyendo alrededor del 40% de la población. El proletariado formal (manual y no manual) corresponde a los trabajadores de la industria, los servicios y agricultura, los cuales están protegidos por los códigos laborales y sistemas de salud. El proletariado informal corresponde a los trabajadores por cuenta propia o en relación de dependencia (microempresas, establecimientos rurales, personal domestico, etc.) sin cobertura social ni aportes laborales.

En la ciudad de Rosario, no hay un estudio que identifique la estratificación social anteriormente mencionada. Sin embargo, se puede decir que la clase media es la de mayor población, así como que aproximadamente el 25% de las personas se hallan en la clase baja.

Las *formas de sociabilidad* de las diferentes clases sociales son abordadas por Pinçon y Pinçon-Charlot (2000). Los autores desarrollan tres grandes comportamientos generales. Las *clases altas*, pese a que articulan un discurso individualista, centrado en la importancia de la libre competencia, en realidad desarrollan un fuerte colectivismo práctico. Inversamente a ello, las *clases medias* se caracterizan por un discurso individualista, alegando a la libre competencia, y una práctica ligada a la búsqueda del ascenso social mediante su esfuerzo individual. Por último, las *clases bajas* (organizadas) concentrarían un discurso y una práctica comunitaria a través de las redes de proximidad y solidaridad.

Cabe señalar que el colectivismo práctico de las clases altas se evidencia en ciertas estrategias sociales vinculadas a la conservación y reproducción social. Estas comprenden: deportes exclusivos, lugares de encierro (clubes y urbanizaciones privadas), distinguidas instituciones educativas, gestión del matrimonio (encuentro concertado entre hijos, padres y madres en distintos eventos), entre otros. Dicho estilo de vida posee una sociabilidad intensa y homogénea que va adquiriendo rasgos comunitarios a través de la contigüidad de los círculos sociales (Svampa, 2004).

2.3. Sistema de producción de la vivienda: renta, mercado y especulación

El concepto de espacio es entendido como un *medio de producción* y una *mercancía*. Es decir, como un *valor de uso* y un *valor de cambio*. Castells lo define de la siguiente manera:

“El sistema económico se organiza en torno a las relaciones entre la fuerza de trabajo, los medios de producción y el no-trabajo, que se combinan según dos relaciones principales: la relación de la propiedad privada (apropiación del producto) y la relación de apropiación real (proceso técnico de trabajo). La expresión espacial de estos elementos puede encontrarse por medio de la dialéctica entre dos elementos principales: producción (igual expresión espacial de los medios de producción), consumo (igual expresión espacial de la fuerza de trabajo) y un elemento derivado, el intercambio, que resulta de la especialización de las transmisiones entre la producción y el consumo en el interior de la producción y en el interior del consumo. El elemento no-trabajo no tiene expresión espacial específica; se traduce en la manera en que las relaciones de propiedad y de apropiación, se organizan en relación al espacio, así como en la forma de especialización de cada elemento” (Castells, 1989: 52).

A su vez, puntualiza a cada elemento en el espacio de la siguiente manera: la producción como el conjunto de actividades productoras de bienes, servicios e informaciones; el consumo como un conjunto de

9. El modelo neoliberal a través de la implantación de las políticas de ajuste económico disminuyó marcadamente el empleo del sector público, generalmente comprendido por las clases medias. La pérdida no fue compensada por el crecimiento del empleo formal en el sector privado sino que los trabajadores cesantes crearon sus propias soluciones económicas (Portes y Hoffman, 2003).

actividades relativas a la apropiación social, individual y colectiva del producto; el intercambio como la especialización de las transmisiones entre P (producción) y C (consumo) y al interior de cada uno de ellos, y por último, la gestión como el proceso de regulación entre las relaciones de P, C e I (intercambio).

Al respecto, Eckert (1990:2) distingue en forma abreviada los conceptos, expresando que: "(...) el valor de mercado es el más probable de venta de una propiedad en un mercado abierto, tratándose de una transferencia entre personas no conocidas. El valor de uso es el valor de la propiedad para un uso determinado." Es decir que el valor de uso refiere a la utilidad que tiene el suelo como soporte de las actividades humanas y según Harvey (1979:166) "(...) se forma básicamente con respecto a lo que pudiera ser llamado 'sistema de sostén de vida' del individuo". De esta manera, el valor de cambio de la propiedad depende del uso potencial, más que del uso actual, siendo más obvio en el caso de la tierra vacante. Es decir, la tierra vacante en una área urbana tiene mayor valor que en un área rural.

Particularmente, en Rosario además de un valor de uso y de cambio, la tierra y la vivienda se utiliza como resguardo de capital. Esta última modalidad se refiere a la seguridad que otorga destinar el excedente del capital en el mercado inmobiliario, sin necesariamente buscar algo a cambio, pudiendo la propiedad estar desocupada, en alquiler o venta.

La mercancía suelo posee propiedades únicas que la diferencian de otros bienes transables en distintos mercados. Se entiende por mercado, cualquier arreglo mediante el cual vendedores y compradores se unen para determinar un precio en el cual los bienes pueden ser intercambiados; en el caso del suelo, representa un término abstracto que engloba el conjunto de transacciones que se realizan con el bien (Harvey, 1979). No se trata de un único mercado, sino que se encuentra fraccionado en diferentes sub-mercados que identifican las distintas condiciones urbanas, como también los usos a los que puede ser destinado el suelo (residencial, comercial, industrial, etc.).

En Rosario, el mercado residencial estuvo orientado principalmente a los sectores de ingresos altos y medios. La polarización social se continuó agudizando, producto de la concentración del ingreso posibilitando el consumo de viviendas de lujo. La mayor producción de los espacios habitacionales se relaciona asimismo con dos flujos migratorios: hacia la periferia con las nuevas urbanizaciones o hacia el interior de la ciudad con los departamentos de alta gama. Es decir, que en ese período se construyó para el sector de la población que no necesitaba financiamiento por parte del Estado.

La ciudad es ante todo una multitud de procesos privados de apropiación del espacio y cada uno de estos se determinan por las propias reglas de valorización de cada capital particular. Asimismo, estos bienes pueden variar por factores externos como ser económicos, políticos y demográficos dinámicos¹⁰.

El factor económico ha sido el de principal incidencia en la ciudad de Rosario. A partir del 2003, experimentó un rápido crecimiento de la actividad económica motivada, principalmente, por la renta generada en el sector agropecuario. La falta de confianza en el sistema financiero, la devaluación de la moneda y las bajas tasas de interés, determinaron la inversión de estos beneficios extraordinarios en el sector de la industria de la

10. Los factores considerados más relevantes que influyen en los valores del suelo urbano, según Eckert (1990), se pueden dividir en cuatro categorías: a) Factores económicos: se relacionan con el estado general de las economías internacionales, regionales y locales. Las variables de la demanda que afectan los valores incluyen los niveles de empleo, niveles de ingreso y el poder adquisitivo, la disponibilidad de financiamiento, las tasas de interés, y los costos de transacción. Las variables de la oferta incluyen la cantidad disponible de tierra; los costos de desarrollo, construcción y financiamiento; y los impuestos y otros costos de tenencia. b) Factores sociales: explican los patrones de uso de la tierra como así también la demanda y el precio. Los sociólogos sostienen que la gente tiene ciertos deseos básicos de pertenencia a un espacio y de gozar de compañía. El prestigio cumple un rol importante, en la medida en que los individuos y los grupos buscan ciertas localizaciones por razones tanto económicas como sociales. La distribución por edad, la educación, las tasas de criminalidad, y el orgullo de ser propietario son otros factores sociales que afectan los valores. c) Factores legales, gubernamentales y políticos: las políticas públicas pueden incrementar o disminuir la demanda por la tierra. Las políticas favorables promocionan el uso y el desarrollo eficiente de la tierra. A nivel nacional, las políticas económicas, fiscales, y monetarias pueden promover o retardar el crecimiento económico y la demanda por la tierra. Los gobiernos a menudo proveen incentivos o desincentivos específicos para el desarrollo de la tierra a través de mecanismos de grabación impositiva, zonificación, controles del uso de la tierra y de la renta. La calidad de los servicios, equipamientos e infraestructura también afectan la demanda. d) Factores físicos, medioambientales y de localización: explican los valores de la tierra dentro del área de una ciudad o una cierta área del mercado. Resulta útil distinguir los conceptos del "lugar" (tamaño, la topografía, y otros factores físicos) y la "localización" (ubicación de la parcela con respecto a otros lugares). Los atributos del lugar afectan los valores de la tierra dado que los dueños son capaces de usar los recursos inherentes de la tierra; los atributos de localización afectan el valor dada la cercanía o accesibilidad a otros recursos.

construcción. De esta manera, las nuevas unidades edificadas se comportaron como un activo financiero produciendo grandes ganancias para los inversores y un incremento más que significativo en el precio de los inmuebles.

En este contexto, Topalov (1979) y Jaramillo (1994) entienden a la *renta* como un sobrelucro; una ganancia superior a la normal, apropiado por alguien ajeno al proceso de producción y que no tiene su control. Además, la diferencian con la de renta rural, dado que en ella se estructura un proceso productivo “la agricultura” y en la ciudad consiste en soportar un espacio urbano donde se desarrollaran actividades, lo que produce son las edificaciones (Jaramillo, 2003).

Así, mientras que en la tierra rural aparece un solo conjunto de rentas, en la urbana, dada su articulación compleja, aparecen dos familias de rentas: las *rentas primarias*, ligadas a la construcción, y las *rentas secundarias*, vinculadas a las actividades o usos. Ambas rentas influyen y se entrelazan para modular los precios de los lotes en la ciudad. Las rentas primarias se dividen en tres: *absoluta urbana* es el valor que comparten todos los terrenos urbanos, independientemente de sus circunstancias particulares; *diferencial tipo I* es la diferencia en los costos en relación a la constructibilidad (condiciones geomorfológicas de la tierra) y la localización en relación a otros sectores y *diferencial tipo II* se refiere a la intensidad aplicada a los terrenos, la producción en altura. Las rentas secundarias son cuatro: *diferencial de comercio, de industria y de vivienda* se refieren a la distancia de los terrenos a elementos de valor en la ciudad y *monopolio de segregación* se refiere a la disposición de pagar un sobreprecio por un sitio con una determinada identificación o estrato social.

Los precios del suelo urbano dan lugar a una de las prácticas más distinguidas en este mercado la *especulación*. Esta consiste en transacciones de compra y venta de terrenos con el propósito fundamental de capturar estos incrementos en los precios, que desde luego benefician a su propietario jurídico y mueve a diversos agentes. Sin embargo, la práctica no es homogénea, dependiendo en buena parte de los agentes involucrados las acciones tienen lógicas y grados de pertinencia diferentes. A continuación Jaramillo (2003) expone las más importantes:

- *Protoespeculación*: se refiere a la tendencia creciente de los precios de suelo a largo o mediano plazo. A la práctica de simple usuario (propiedad de uso) se le superpone una lógica propiamente pecuniaria, los incrementos de valor del inmueble. La vivienda es simultáneamente en muchos casos un bien “de consumo” y un bien “de inversión”.
- *Especulación pasiva*: se refiere a la apropiación de la diferencia de valor producida por la compra de terrenos antes de los incrementos de precio y a la venta posterior de éstos. Aquí, no media ningún proceso productivo. Los agentes especializados en capturar estos incrementos disponen de gran experiencia, información privilegiada y conocimiento de las pautas de operación de la ciudad.
- *Especulación inductiva*: los agentes productores (promotores o constructores) desarrollan porciones de espacio urbano considerable e inciden con su acción en los lugares obteniendo sobreganancias. Para ello se requiere de una acumulación de capital apreciable. Sin embargo, no escapan a las pautas estructurales de uso del suelo, pero tienen un mayor juego que el especulador pasivo.

En Rosario hay una tendencia creciente de los precios de suelo e inmuebles durante todo el período de estudio. Al mismo tiempo, se han presentado inversores que no obtienen ganancias en la edificación, estos compran los terrenos e inmuebles en construcción (fideicomisos) antes de los incrementos de precio y posteriormente los venden, apropiándose de la diferencia de valor producida (especulación pasiva). Otros inversionistas se caracterizan como pequeños ahorristas o fideicomisos, logrando una especulación inductiva. Los primeros son familias o profesionales independientes que ven a las propiedades como una opción tradicional y segura para la colocación de fondos y de rentabilidad. Los segundos están vinculados a la edificación de viviendas en las nuevas urbanizaciones y en algunos pocos casos en el Parque Empresarial Rosario.

En suma, en el desarrollo dinámico de las ciudades se consideran para la conformación de los precios los factores que afectan a los valores de la tierra y también los distintos movimientos que se producen en ella. Desde aquí es donde se construyen las distintas modalidades de expectativas, produciendo impactos sobre el mercado de tierras, sus agentes y sus prácticas.

CAPÍTULO 3. TRANSFORMACIONES URBANAS EN EL SECTOR NOROESTE DE LA CIUDAD

El presente apartado hace hincapié en el proceso de crecimiento y transformación que experimentó el sector noroeste de la ciudad, en los últimos diez años. Para comprender dichas lógicas de cambio físico no es suficiente mediante el análisis del área de estudio, por lo tanto se incluye, a modo de contexto general, el desarrollo urbano de la totalidad de la periferia rosarina.

Luego se analiza la disponibilidad de suelo y las normas de ordenamiento vigentes (generales y particulares). Posteriormente se clasifican y describen los distintos sistemas generales como ser el vial y transporte, usos de suelo, espacios públicos o infraestructura y servicios, dependiendo de su accesibilidad el nivel de segregación socioespacial. Por último, se estudian los nuevos desarrollos residenciales. Cabe señalar que los conjuntos de vivienda pública y el crecimiento de asentamientos irregulares no se analizarán en la presente investigación, dado que poseen lógicas particulares de estudio en relación a la dinámica inmobiliaria del sector privado (estrategias estatales y mercado informal).

3.1. Periferia y expansión hacia el noroeste de la ciudad

En las últimas décadas, el sector noroeste de la ciudad de Rosario ha continuado completando, y también transformando, su planta urbana. Los diversos cambios transcurridos fueron en términos morfológicos, funcionales y socioeconómicos, indicando nuevas tendencias de urbanización. El área de estudio comprende el sector oriental del distrito noroeste de la ciudad, ocupando el 20 % de total del tejido municipal. Conviene allí, situaciones diversas como ser conjuntos de viviendas sociales, pequeños asentamientos irregulares, nuevas urbanizaciones cerradas y abiertas, áreas residenciales tradicionales, medianos establecimientos productivos, centros de comercialización y recreación, instalaciones deportivas, amplios espacios verdes, entre otros¹¹.

Durante la década de 1970 y 1980, la periferia se caracterizaba por ser el lugar de la ciudad sin valores urbanos positivos. La *suburbanización* comprendía construcciones bajas con escasa calidad de materialización, sin servicios, orientadas a sectores de la población de bajos ingresos. El área estaba constituida por fragmentos atomizados de la ciudad y desconectados entre sí. Al respecto Bragos, Mateos y Pontoni expresan:

“Una ciudad producida, en gran medida, a partir de loteos especulativos, que se planteaban como único objetivo de rentabilidad de la operación, y que eran posibilitados por un marco normativo que habilitaba la urbanización simultánea de todo el distrito sin otra condición que el área en cuestión no se encontrara afectada por inundaciones” (Bragos, Mateos y Pontoni, 2003:112).

Los usos que se desarrollaban eran principalmente residenciales e industriales, no habiendo prácticamente actividad comercial, salvo en pequeños locales para abastecimiento de los vecinos. Asimismo, la periferia contaba con parques huertas, quintas de producción hortícola, áreas rurales, entre otros.

En materia de residencia contenía inversiones privadas de loteos que se iban ocupando lentamente mediante operaciones de autoconstrucción, con escasos servicios de infraestructura y baja calidad urbana, y grandes conjuntos de vivienda pública de más de mil viviendas, con equipamientos y espacios públicos. Existían además, unos pocos asentamientos irregulares, ya que la mayoría estaban localizados en el interior de la ciudad. Solo había un área residencial al noroeste donde se ubicaban sectores de ingresos medios y altos: el casco histórico de Fisherton, Fisherton R y Lomas de Fisherton¹² (Barenboim, 2014).

11. El sector noroeste se encuentra delimitado por la Av. De Circunvalación, al este; la Autopista Che Guevara, al sur; el límite del Municipio, al oeste y el Aeropuerto Internacional Rosario, la calle los Milicianos y el Parque de los Constituyentes, al norte.

12. Fisherton es un barrio de antigua formación surgido como poblado autónomo entorno a la estación Antártida Argentina (ex Ferrocarril Central Argentino). El suburbio es absorbido luego por el crecimiento de la ciudad, manteniendo siempre una excelente calidad ambiental y una identidad muy precisa.

La actividad industrial se refería a establecimientos productivos y depósitos, de distintos tipos y dimensiones, ubicados sobre algunos ejes de articulación territorial o localizada en forma dispersa sobre la Avenida de Circunvalación.

A partir de 1990, la periferia rosarina ha sido escenario de una serie de cambios que han modificado su carácter y su rol (centro-periferia y ciudad-área metropolitana). El borde urbano se valoriza y comienza a entenderse como el lugar donde es posible configurar espacios para nuevas formas de consumo, recreación y particularmente residencia. De acuerdo con los intereses de los distintos actores se realizan distintas inversiones de carácter público y privado:

“Con relación a las inversiones del Estado, el espacio público se amplió a partir de la delimitación de parques regionales (Constituyentes, Regional Sur y el proyecto Balneario Los Ángeles), nuevas plazas y paseos de carácter barrial, las obras de infraestructura (desagües pluviales, apertura y pavimentación de calles, etc.), el saneamiento de la cuenca inundable del arroyo Ludueña, la construcción de barrios de vivienda pública de menor dimensión (entre cincuenta y cuatrocientos cincuenta viviendas).

Con respecto a las inversiones privadas, se verifica la aparición de hechos novedosos como ser la localización de grandes centros comerciales (ubicados en los cruces de Av. Circunvalación y las vías de penetración), una cierta concentración de equipamientos recreativos y deportivos (en algunos casos comprenden pequeños conjuntos residenciales en su interior) y nuevos tipos de urbanizaciones (barrios cerrados y abiertos). Conjuntamente, se han incrementado notablemente los asentamientos irregulares (localizados en lotes vacantes, cruces con líneas ferroviarias y bordes de arroyos)” (Barenboim, 2014: 241).

Cabe señalar que el distrito noroeste ha sido el mayor beneficiario del Municipio, contando con el presupuesto en obra pública más alto (32,54% del total del Municipio en el período 2004-2007)¹³.

El fenómeno de los barrios cerrados no es exclusivo de Rosario, sino que se trata de una modalidad de urbanización que aparece en distintas ciudades del área metropolitana (principalmente Funes y Roldán) y en algunos casos con mayor intensidad, concentrándose sobre el noroeste.

El aumento de la variedad de usos y de formas establecidas en esta área, caracterizadas por ser un mosaico de situaciones heterogéneas y próximas entre sí, acentúan cada vez más la *fragmentación socio-espacial*. Así, en la Periferia se pueden identificar, sintéticamente, grandes áreas que se distinguen según sus modalidades de ocupación y transformación. Hacia el norte viviendas orientadas a sectores de ingresos medios y bajos y de carácter público construidas por el Plan Federal. Hacia el noroeste se concentran la mayoría de las intervenciones residenciales de carácter privado (barrios abiertos y cerrados) y los grandes establecimientos comerciales y recreativos. Hacia el oeste se establece el área fabril y viviendas para población de ingresos medio-bajos. Al suroeste y sur se reúnen también áreas industriales y la mayor cantidad de operaciones de vivienda pública, junto con asentamientos irregulares en sostenido crecimiento y expansión. Las áreas verdes se ubican sobre la Avenida de Circunvalación como ser el Parque de los Constituyentes y Regional Sur (Barenboim, 2014). Asimismo, la localización de las nuevas urbanizaciones en el noroeste rosarino se vinculan según Levin¹⁴ con:

“la mejora de vida entendida hacia el campo, encontrando una mejor calidad de vida en una situación suburbana y no urbanizada. Lo más cerca es el sector noroeste mientras que los otros sectores estaban vinculados a distintos usos. Además, el desarrollo tiene que ver con el territorio metropolitano, es el esca-lón intermedio para salir de la ciudad. No siempre es un fenómeno que alientan los desarrolladores inmobiliarios sino que algo hicimos los urbanistas en la ciudad convencional para que la gente la abandone. Los desarrolladores solo responden a las expectativas de la gente”¹⁵.

13. Durante los años 2004 a 2007, el presupuesto municipal de la gestión del intendente Miguel Lifschitz es de \$106.543.846. El monto se distribuye en los seis distritos: norte 9,47%, centro 15,73%, sur 20,66%, sudoeste 11,69%, oeste 9,91% y noroeste 32,54% (Bragos, 2010: 18).

14. La arquitecta Mirta Levin (ex Secretaria de Planeamiento) es Directora del Ente de Coordinación Metropolitano, Municipalidad de Rosario.

15. Entrevista realizada a Mg. Arq. Mirta Levin. Rosario, 25/04/14.

En la última década, la Periferia Rosarina continúa sufriendo procesos de crecimiento y transformación que modifican la forma urbana. La estructura es prácticamente la misma, incorporándose en algunos casos nuevas arterias. La masa construida se densifica en su totalidad y se expande prácticamente en el área noroeste (ver Fotografías áreas 1 y 2). Dicho sector también toma gran protagonismo a nivel regional. Al respecto Aguirre¹⁶ señala que:

“Hoy el noroeste es la expansión residencial más fuerte que tiene Rosario, de mayor potencial y rentabilidad dentro de toda la periferia. El sector cuenta con buena calidad urbana (espacios verdes, infraestructura y servicios) porque está dentro del marco de contención de la ciudad. Funes en cambio tiene otros servicios, con menor escala. Aquí tenés cosas que buscás en localidades contiguas pero adentro de la ciudad (el verde, la tranquilidad momentánea, lotes a menor costo, etc.). A nivel regional, el sector noroeste tiene más importancia que antes donde era un borde, que en primer momento terminaba en la avenida Circunvalación y luego con el arroyo Ludueña. La ciudad ya no se piensa en si misma sino como una región, en la cual el noroeste es una nueva centralidad. Es decir, se reposicionó la realidad regional. Antes los comerciantes de la zona y municipios aledaños iban al centro ahora eligen ir a los locales de Fisherton. También el nuevo shopping establece un lugar de encuentro para las personas del sector”¹⁷.

Fotografía área 1. Noroeste de la ciudad de Rosario en el año 2003.



Fuente: Google Earth, 2003.

-
16. El arquitecto Gabriel Aguirre es Coordinador de Desarrollo Urbano del Centro de Distrito Noroeste, Municipalidad de Rosario.
17. Entrevista realizada a Arq. Gabriel Aguirre. Rosario, 05/05/14.

Fotografía área 2. Noroeste de la ciudad de Rosario en el año 2012.



Fuente: Google Earth, 2012.

Cada vez más se evidencia una gran *segregación residencial* de los fragmentos de la población con mejor situación socioeconómica, en el sector superior del área noroeste: barrios cerrados de Aldea; barrios abiertos Hostal del Sol Oeste, San Eduardo y Aldea y el proyecto de la urbanización mixta Newbery. Dicha tendencia se acrecienta con el reciente desarrollo del Parque Habitacional Ludueña donde se incorporan, además de otros usos, cuatro barrios cerrados más, en el sector inferior del área noroeste. Al respecto Aguirre señala que: “la segregación se evidencia en los barrios cerrados. Estos rompen la trama urbana y generan conflictos de infraestructura, especialmente de escurrimiento hídrico a cielo abierto. Esto último técnicamente se soluciona, en cambio la continuidad con la trama urbana no (...) Aquí solo entra un grupo de personas que elige vivir ahí”¹⁸. Paradójicamente, los barrios más pobres y de menor desarrollo urbano son 7 de Septiembre, Fisherton Sur y el fragmento superior de Hostal del Sol Este (ver Plano 2).

En suma, la ciudad de Rosario posee una marcada concentración de las clases sociales medias a altas, en un área que tiende a conformarse como cono. El vértice se localiza en el centro y Puerto Norte creciendo hacia el noroeste de la periferia y continua hacia las localidades de Fúnes y Roldán, en el área metropolitana.

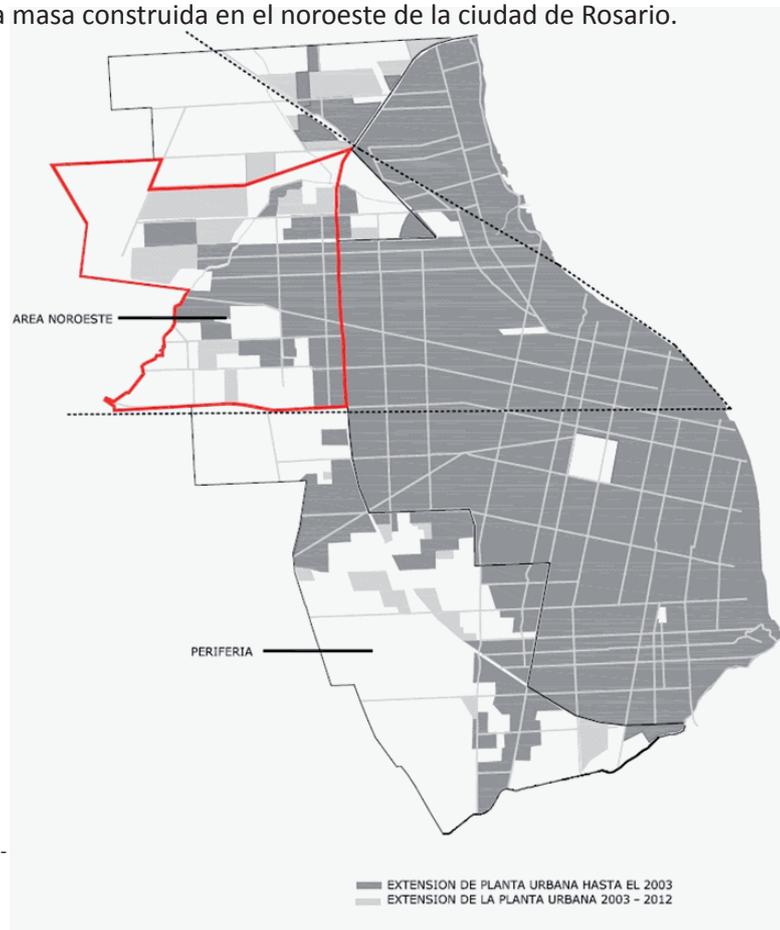
18. Ídem 17.

Plano 2. Barrios que componen el sector noroeste de la ciudad de Rosario



Fuente: elaboración propia en base a la delimitación barrial municipal, 2013.

Plano 3. Evolución de la masa construida en el noroeste de la ciudad de Rosario.



Fuente: elaboración propia sobre fotografías áreas Google Earth, 2003 y 2012.

3.2. Disponibilidad y ordenamiento del suelo

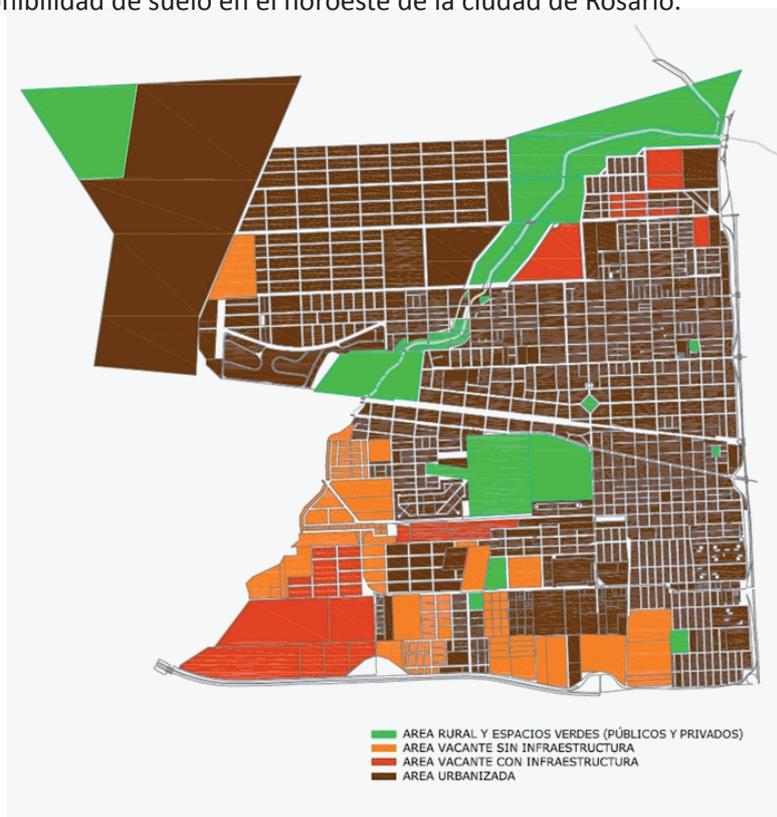
La cantidad de tierra disponible en el sector noroeste de la ciudad se vincula con la oferta de suelo, influyendo sustancialmente en los precios. El suelo urbano es estructuralmente escaso y esto depende principalmente de factores territoriales, como ser la topografía o la hidrografía, y de la presencia insuficiente de terrenos urbanizados, con localización adecuada. La expresión “terrenos urbanizados” se refiere a la dotación de infraestructura dado que el costo de un desarrollo varía sustancialmente al contar o no con ella. Es decir que la disponibilidad de suelo y la cobertura de infraestructura son dos variables inherentes que actúan sobre el precio urbano.

A partir de la lectura de fotografía aérea de Rosario (Google Earth, 2012), se identificó la tierra disponible efectiva y, con los planos de infraestructura, se analizó cobertura de cloacas, agua potable y tendidos eléctricos (Municipalidad de Rosario, 2012). Se verificó si varía el costo del desarrollo de urbanización, incluyendo o no este adicional. En consecuencia, se determinaron cuatro áreas urbanas según la disponibilidad de suelo en la Periferia:

- Área rural y espacios verdes.
- Área vacante sin infraestructura.
- Área vacante con infraestructura.
- Área urbanizada.

La clasificación demuestra que las áreas vacantes con infraestructura generalmente se localizan contiguamente a los sectores urbanizados, más próximos al interior de la ciudad, mientras que las vacantes sin infraestructura se radican hacia el límite suroeste del área de estudio. Por último, el área rural –identificada como Zona IV– se ubica en el límite de la ciudad con el Aeropuerto y los espacios verdes. Estos, tanto sean públicos o privados, se emplazan aleatoriamente en todo el sector, como se observa a continuación en el Plano 4.

Plano 4. Disponibilidad de suelo en el noroeste de la ciudad de Rosario.



Fuente: elaboración propia sobre fotografías áreas Google Earth (2012) y planos de infraestructura de la Dirección de Cartografía, 2013.

La restricción a la urbanización innecesaria y el completamiento o mejora de los sectores no consolidados, son esenciales en la definición de las políticas de ordenamiento territorial. En este sentido, las operaciones públicas o privadas por medio de las cuales se construye el noroeste rosarino, se enmarcan además dentro de planes particulares y regulaciones generales de la ciudad.

a) Instrumentos Generales

El ordenamiento del territorio de la ciudad se lleva adelante a partir de instrumentos de carácter técnico como ser el Plan Urbano, el Código Urbano y demás normas aprobadas por el Concejo Municipal.

El *Plan Urbano Rosario 2007-2017* plantea seis grandes operaciones estructurales, abarcando porciones importantes del territorio y orientando la actuación urbanística local. Aquí el énfasis se pone "(...) para dar impulso a un proceso de cambio apostando a las mayores potencialidades que presentan estas porciones territoriales, pero también reconociendo las problemáticas más importantes de la ciudad que se registran mayoritariamente en estos lugares y que demandan un cuidado y/o resolución prioritaria." El área de estudio se encuentra delimitada en tres de estos proyectos estructurales (ver Plano 5):

- *Eje Metropolitano Este - Oeste*: abarca en sentido este-oeste toda la extensión de la ciudad (desde la costa y el centro hasta el aeropuerto), atravesando por el medio el sector noroeste. Además, aprovecha la reserva de suelo de la vía del ferrocarril Nuevo Central Argentino. Su finalidad es funcionar como corredor de movilidad este-oeste, optimizando la accesibilidad, y promover la renovación urbana de los sectores degradados ubicados sobre los trazados viales y ferroviario.
- *Bordes de los Arroyos*: las intervenciones encuadradas en los arroyos, comprenden actuaciones de diferente carácter que involucran al sector localizado sobre los márgenes de la cuenca del Ludueña. Se propone la preservación paisajística y ambiental mediante la creación de nuevos espacios públicos, recuperación del Bosque los Constituyentes y el reordenamiento de los procesos de urbanización.
- *Nuevo Frente Territorial*: abarca todo el arco oeste de la ciudad de Rosario localizado sobre el límite del municipio, incluyendo dos sectores del área de estudio. Su intención es ordenar los procesos de urbanización, limitando el crecimiento indiscriminado de la planta urbana y regulando los usos de suelo. Las operaciones a desarrollar en el noroeste estarán relacionadas con el sistema de rondas (av. Circunvalación y av. de Segunda Ronda), el Aeropuerto, Parques Habitacionales Ludueña y Newbery y Parque Metropolitano.

El documento del *Código Urbano de Rosario* (1968) se ha actualizado a partir de distintas normas referidas a los sectores de la ciudad (Reordenamiento Urbanístico del Área Central, Primer Anillo Perimetral y Segundo Anillo Perimetral). Actualmente, se ha continuado con la presentación al Concejo Deliberante de los cuatro Cordones Perimetrales, dentro de los cuales se encuentra el Noroeste (ver Plano 6).

El *Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral Noroeste* plantea la modificación principalmente de los indicadores urbanísticos referidos a alturas, características de la edificación, usos, disposiciones para el centro de manzana, retiros y recovas, preservación del patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico, entre otros. Estos indicadores pueden variar de acuerdo a las diferentes Áreas de Tejido, Corredores Urbanos, Áreas de Protección Histórica, Grandes Parcelas y Áreas de Reserva.

b) Instrumentos Particulares

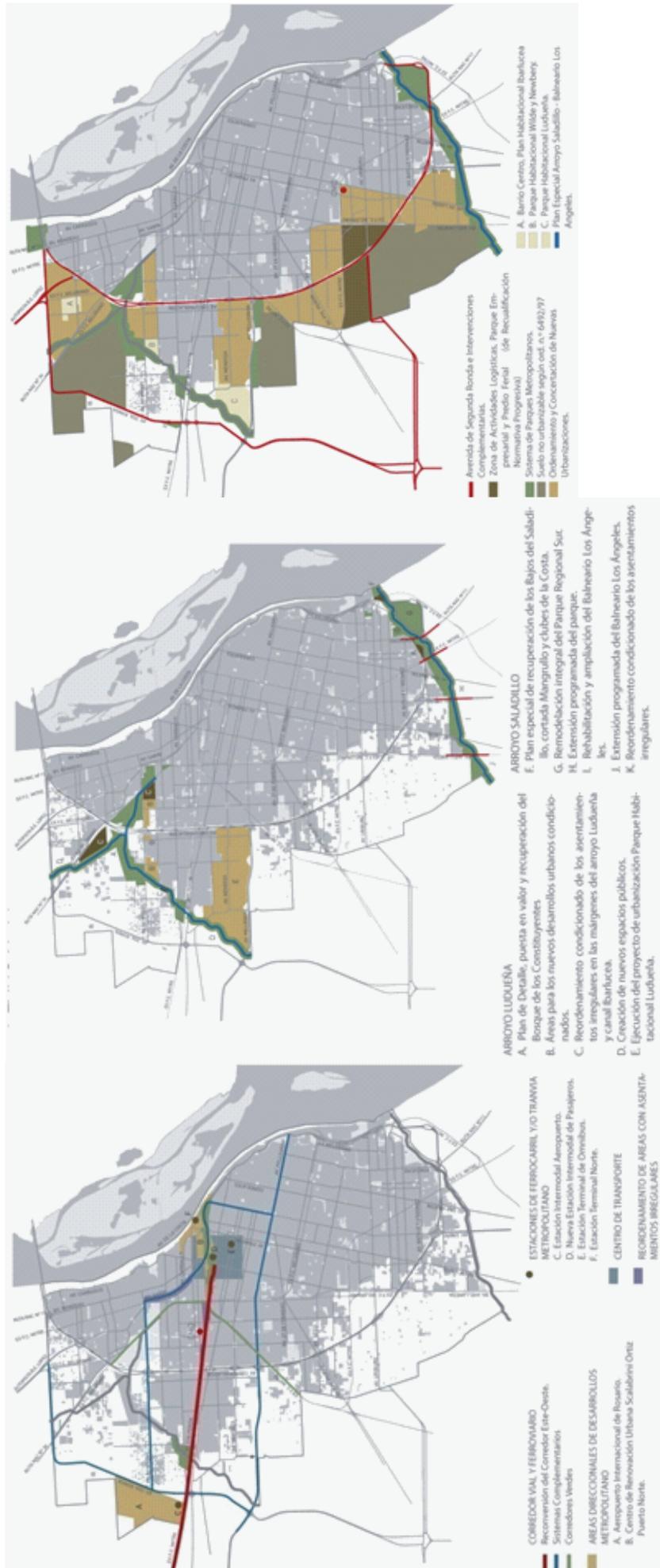
Los instrumentos particulares están orientados a una planificación más específica, de acuerdo a un área más acotada o a una temática. A pesar de los distintos usos de suelo que posee la ciudad, se ha hecho hincapié en la actividad residencial en el noroeste rosarino (ver Plano 7).

Plano 5. Tres proyectos estructurales comprenden el noroeste rosarino:

Nuevo eje metropolitano Este-Oeste

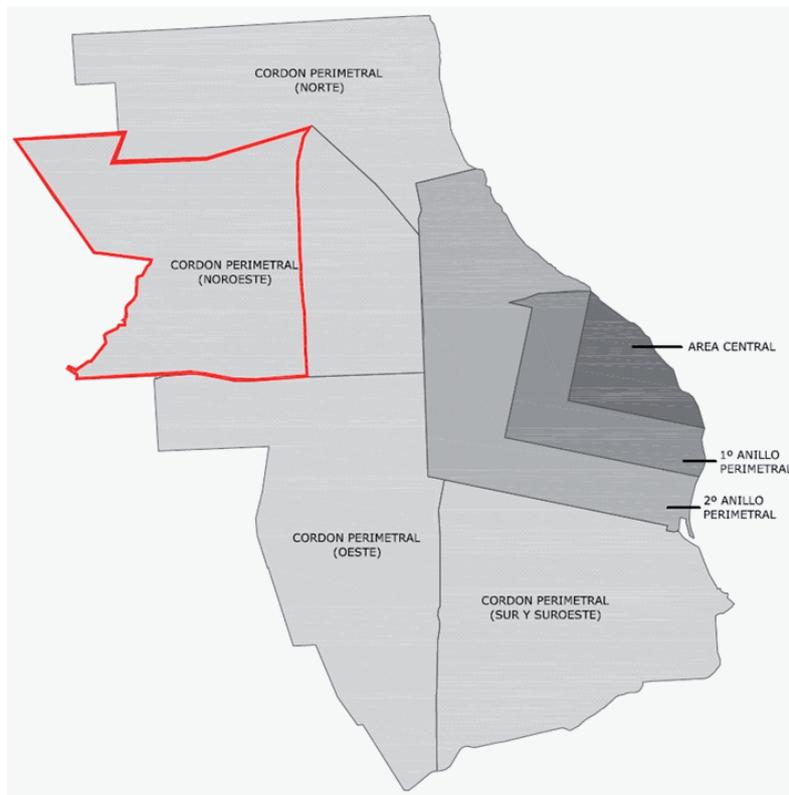
Bordes de los arroyos

Nuevo frente territorial



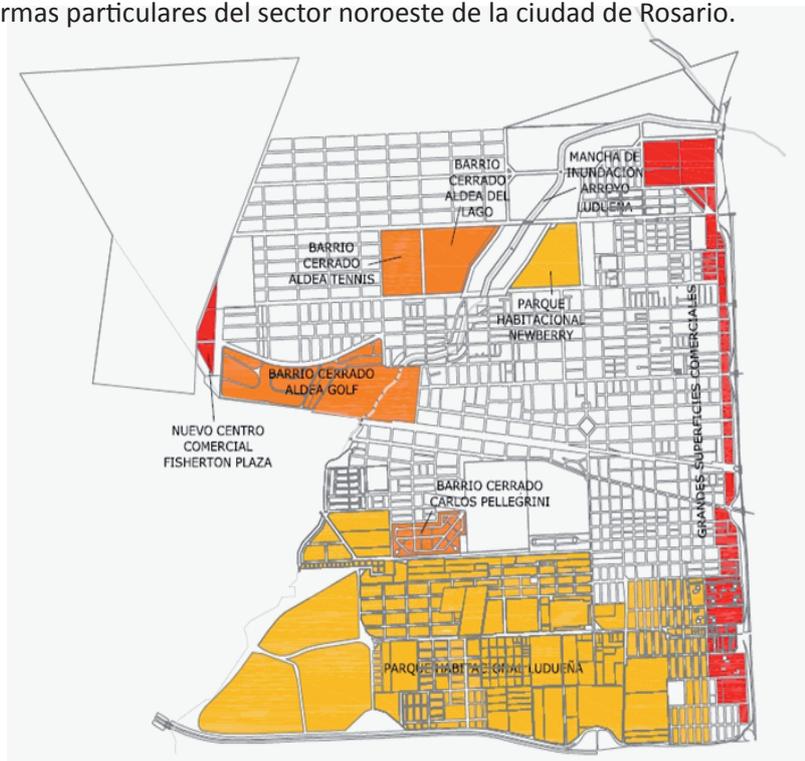
Fuente: Plan urbano Rosario 2007-2017, 2011.

Plano 6. Normas de Tejido Urbano.



Fuente: Plan urbano Rosario 2007 - 2017, 2011.

Plano 7. Normas particulares del sector noroeste de la ciudad de Rosario.



Fuente: elaboración propia sobre normativas particulares de la Municipalidad de Rosario, 2013 (Decreto N° 1.542/00 y Ordenanzas N° 7.477/03, 7.790/04, 7.932/05, 8.431/09, 8.851/11).

Urbanizaciones residenciales

Barrios cerrados

El primer antecedente sobre barrios cerrados es la Ordenanza N° 6.492/97 de Urbanización y División de la Tierra. La norma establece un régimen diferencial para las distintas modalidades de urbanización, incluyendo el permiso de construcción de barrios privados, mediante la utilización de la figura de los “Convenios Urbanísticos”. Además, define la localización dentro de las zonas urbanizables (Zona I, II y III).

Posteriormente surge la necesidad de reglamentar específicamente dicha operatoria y se establece el decreto N° 1.542/00. Aquí el propósito es poder compatibilizar el sistema tradicional de inmuebles residenciales y/o otros usos con los barrios cerrados, para no alterar el desarrollo urbano de la ciudad. La localización solo se limita a las “zonas de borde y potencial expansión” (zonas II1, II2 sólo frentistas al Arroyo Ludueña y II3) y “zonas de integración urbano rural” (zonas III1 y III2). Además, de contar con infraestructura y vías, deberán preverse como mínimo dos accesos-egresos con salidas a diferentes calles públicas y un cerramiento del perímetro transparente. La superficie total de los emprendimientos será entre 5 has. y 50 has. con una dimensión mínima por parcelas, destinadas a vivienda, de 800 m² (Zonas II) y 1.200 m² (Zonas III). Además, deberán cumplir con otros indicadores urbanísticos particulares que expresa la norma. La Comisión Técnica de Urbanización es quien aprueba la propuesta de intervención urbana. En caso de resultar viable, confecciona el anteproyecto de trazados y actas de donación que correspondan, debiendo ser aprobadas por el Concejo Municipal; luego el urbanizador podrá iniciar las obras de infraestructura.

En el Noroeste Rosarino sólo se han aprobado bajo la modalidad de barrios cerrados 271 has. (1,9 % de la superficie urbanizada del Municipio). Entre ellos se encuentran: Carlos Pellegrini (Decreto N° 3820/79), Aldea Tennis (Expediente N° 25.972-A-99); Aldea Golf (Expediente N° 29.387-S-99); Aldea Lago (Expediente N° 25.260-A-99), según Ordenanza N° 6.492/97, y los cuatro de Pasos del Jockey en un sector del Parque Habitacional Ludueña (Ordenanza N° 7.932/05).

A pesar de que es muy escasa la superficie total de los barrios cerrados dentro del Municipio, se evidenció la concentración masiva y excluyente en un sector (de población de un mismo componente socio-económico), como así también una fractura de la planta urbana (interrupción del sistema vial, falta de integración con la ciudad, etc.). En consecuencia, el Municipio para lograr un desarrollo equilibrado y socialmente integrado de la ciudad, sanciona la ordenanza 8.725 a fines del 2010. Dicha norma resuelve la problemática dentro de la ciudad pero no en su área metropolitana. Aquí se verifica un proceso de urbanización de gran escala, sin planificación urbana y, en algunos casos, desprovistos de infraestructuras y servicios adecuados. Esto tendrá repercusiones importantes en Rosario como ser el incremento sustancial de la movilidad, ocasionada por traslados de esta población a la ciudad central, y los efectos significativos en la impermeabilización de suelo, por dificultar el libre escurrimiento de agua en las cuencas de los dos arroyos, entre otros.

Parques Habitacionales

En el noroeste se ubican dos parques habitacionales: Ludueña y Newbery destinados básicamente a la construcción de viviendas del sector privado. La intención es ordenar los usos y características de edificación para la urbanización de un área de la ciudad. Las distintas modalidades de vivienda están dentro de barrios abiertos, cerrados o de interés social, dependiendo de lo establecido en cada norma. Además, implica la incorporación de otros usos de carácter secundarios, como ser el comercial, y la provisión de infraestructura y equipamientos. Al respecto Levin expresa que:

“el concepto de parque habitacional debería resolver el proceso de segregación. No solo mejora el área sino todo el entorno, incorporando vivienda, llevando la infraestructura y servicios. No hay mejor forma de que la gente se integre en la trama. Paso a paso se incorpora siempre un porcentaje de esa problemática en la urbanización. Por ejemplo, el Parque Habitacional Ludueña se está expandiendo al norte, no se trasladan los asentamientos, y el urbanizador se encarga de la donación de tierras e infraestructura. El

gobierno local no tiene presupuesto para desarrollar vivienda, sino los programas nacionales por eso se exige al gobierno nacional un porcentaje para construir vivienda”¹⁹.

a) Plan Especial Parque Habitacional Ludueña

El Plan Especial Parque Habitacional Ludueña (Ordenanza N° 7.932/05) tiene por objeto impulsar y regular el desarrollo urbanístico de un sector de aproximadamente 186 has. El desarrollo implica, además de viviendas, la incorporación de nuevas infraestructuras y servicios para un importante sector de la ciudad de 550 has., ubicado al borde del Arroyo Ludueña y al norte de la Autopista Rosario-Córdoba. Este sector ampliado se constituye en ámbito de aplicación del Plan Especial, el cual aborda una transformación normativa que ordena los usos y características de la edificación. Es decir, que los beneficios de la operación exceden ampliamente el sector perteneciente al urbanizador para abarcar un área que hoy presenta grandes carencias y demanda una readecuación normativa.

El Plan Especial Parque Habitacional Ludueña es definido en la ordenanza que dispone su creación (Ordenanza N° 7.932/05) como “(...) el proyecto urbanístico que fija los indicadores urbanísticos, los trazados estructurales y secundarios, los espacios públicos, las unidades de actuación y las áreas de reserva paisajística ambiental para el sector ubicado en la Secciones Catastrales 15 y 16 del Municipio de Rosario”.

Las áreas de actuación son dos: el “Área Fideicomisada”, perteneciente a la firma Proyectos Urbanísticos S. A. y el “Área Complementaria” correspondiente al cuadrante de aplicación del Proyecto Parque Habitacional Ludueña. Asimismo, el Plan se divide en distintos sitios (ver Anexos, Plano 2), asignándole indicadores urbanísticos particulares:

- Parque público Ludueña y de la Autopista.
- Áreas de esparcimiento privado destinada a la práctica de actividades deportivas y recreativas al aire libre (sector 1 y 2).
- Áreas de nuevo desarrollo Residencial (barrios cerrados 1, 2, 3 y 4); área comercial (manzanas 541, 544 y 547) y vivienda colectiva.
- Área de tejido residencial (sector 1 y 2).
- Área de reserva para futuro desarrollo residencial (sector 1, 2 y 3).
- Área de reserva para plataforma productiva.

La forma de llevar a cabo el Plan es a través de la concertación público-privada, cuyo desarrollo invierte los procesos tradicionalmente utilizados en materia de urbanización. El suelo perteneciente a quince propietarios privados sumados a diez inversores, en su mayor parte locales, es unificado mediante la conformación de la figura del fideicomiso Proyectos Urbanísticos S. A. Esta única entidad como unidad de gestión, permite la elaboración e implementación de un proyecto unitario que reporta mayores aprovechamientos desde el punto de vista público y privado. El urbanizador atenderá todas aquellas exigencias establecidas en la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 de acuerdo a lo que dispongan las oficinas municipales; el costo de las infraestructuras, equipamientos y demás exigencias complementarias, determinado en tres etapas. Cabe señalar que el desarrollo de obras en el sector y en el Distrito Oeste, que exceden las exigencias de la Ordenanza de Urbanización y Subdivisión del Suelo, son asumidas por el urbanizador como mecanismo de compensación derivado de los beneficios que reportan los cambios normativos otorgados.

En la actualidad se encuentra finalizado los equipamientos comunitarios (Escuela de Nivel Inicial y EGB, Área de Desarrollo Social, Centro Crecer, Sede Vecinal y Centro de Salud de Atención Primaria), el tendido de infraestructura, la canalización del arroyo Ludueña y la donación de tierras para planes de interés municipal, aportes significativos al sector. Además, se halla en ejecución el reordenamiento y regularización dominial y los trazados oficiales. Se estima que el Plan Especial estará consolidado en un plazo de diez años, culminando en el 2015.

19. Ídem 15.

b) Plan de Detalle Parque Habitacional Newbery

El Plan de Detalle Wilde y Newbery, Ordenanza N° 8.431/09, comprende la única urbanización mixta (básica e integral) de la Periferia Rosarina. Esta tiene por objeto una estrategia de completamiento urbano, a través del desarrollo de una urbanización abierta, que incorpora tres programas de viviendas (unifamiliares, colectivas y de interés social), reordena las preexistentes e implanta equipamiento. La planificación es de forma concertada con un grupo de propietarios e inversores privados.

De la misma forma, la norma sostiene y da continuidad a una política integral de actuación sobre la cuenca del Arroyo Ludueña, incorporando a diez propietarios de suelo que impulsan diferentes operaciones de urbanización en el marco de concertación ya iniciado. En este sentido, se recuperan espacios públicos en sus márgenes, efectuando una conexión y realizando un importante aporte de infraestructuras necesarias en el área, tales como tendidos cloacales, de agua, gas, pavimentos, veredas y luminarias. Además, se construye un equipamiento comercial y una plaza para cubrir las demandas tanto del nuevo barrio como del existente, frente a un parque público de significativa dimensión.

La Ordenanza N° 8.431/09 define al proyecto urbanístico y texto normativo que fija los indicadores urbanísticos, usos, trazados viales y los espacios públicos para los inmuebles empadronados en la Sección Catastral 14, al noroeste de la Periferia. El Parque Habitacional se enmarca en un programa de urbanización mixta dividido en cuatro áreas (ver Anexos, Plano 2), destinando a cada una de ellas indicadores urbanísticos particulares:

- *Área 1:* conformada por Manzanas A destinadas a lote de vivienda individual.
- *Área 2:* conformada por Manzanas B destinadas a lote de vivienda individual.
- *Área 3:* conformada por Manzana C para viviendas de interés social.
- *Área 4:* conformada por Manzana D (vivienda colectiva), Manzana E (área comercial) y Manzana F (área para edificio institucional) es una urbanización integral bajo el régimen de viviendas colectivas o emprendimientos especiales.

El proyecto de urbanización es llevado a cabo a través de un convenio urbanístico entre la Municipalidad de Rosario y el Urbanizador, en el marco de lo establecido por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97. El Urbanizador debe cumplimentar con las exigencias fijadas por dicha norma, el Código Urbano y el Reglamento de Edificación vigentes en todos aquellos aspectos no regulados por el Plan de Detalle. Las etapas de ejecución se definen en tres. El Municipio aceptará como equivalente a la exigencia de donación de tierra y –por el mayor aprovechamiento generado por el cambio normativo– la donación de lotes y la construcción de treinta unidades de vivienda social, la totalidad de las calles, espacios públicos y redes de infraestructura para la urbanización.

El estado de avance es de aprobación del proyecto urbanístico y las mensuras parciales correspondientes a las distintas etapas de ejecución. No se ha comenzado aún con las obras de infraestructura y urbanización, sumado a que el nuevo estudio de inundación del arroyo Ludueña (Ordenanza N° 8.876/11) modifica la zonificación sobre el Parque Habitacional. Esto requiere nuevas obras de adecuación de la canalización y reformas al proyecto inicial que deberán ser aprobadas, a través de una normativa, en el Concejo Municipal.

c) Otras normas que impactan a la vivienda

Protección de áreas inundables

La condicionalidad de urbanizar tierras en todo el área afectada de la ciudad por las inundaciones fueron impuestas por la Ordenanza N° 4.557/89. Luego, se establece una zonificación particularizada para el uso de los suelos comprendidos en el valle de inundación del arroyo Ludueña, y en los respectivos valles de los canales Ibarlucea y Salvat; en los niveles y con las condiciones de alcance para cada uno de ellos (Ord. 7.477/03). La norma define tres áreas con diferentes tipos de restricciones u obligaciones: I) de libre escurrimiento de flujo, II) de impactos mayores y III) de impactos menores (ver Anexos, Plano 3). Asimismo, no otorga permisos de construcción para instalaciones fijas que son un obstáculo de flujo.

En los últimos años, los regímenes de lluvias han aumentando su frecuencia y también se han realizado algunas obras de infraestructura al sur del arroyo Ludueña. Por tal motivo, en el 2008 la Dirección de Hidráulica Municipal encarga un nuevo estudio a la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Rosario que termina aprobándose en el Órgano Legislativo bajo la Ordenanza N° 8.876/11. La norma mantiene la misma clasificación en tres áreas pero se modifica la localización de algunas de ellas. Los riesgos de anegamientos se reducirían cuando se complete la obra de descarga del Aliviador 3 desde la cuenca del arroyo Ludueña hacia el Paraná²⁰.

La zonificación, sumada a la aplicación de condiciones de urbanización, son herramientas de gran utilidad para la defensa de la población afectada por los desbordes de los cursos de agua y para los intereses públicos y privados en general.

Grandes superficies comerciales

Con la finalidad de paliar las consecuencias de la instalación indiscriminada de grandes emprendimientos comerciales, generalmente ubicados sobre la Av. de Circunvalación, el Municipio ha adoptado una ley Provincial N° 12.069/02 y luego sancionado la Ordenanza N° 7.790/04, con ajustes locales.

La ley establece que los establecimientos comerciales de grandes superficies no podrán instalarse dentro de las áreas urbanas o semi-urbanas definidas en la legislación municipal, debiendo hacerlo en áreas complementarias o zonas de usos específicos. Expresa que “hasta tanto los Consejos Asesores Regionales construyan los planes territoriales de equipamientos, los Municipios y Comunas estarán facultados a permitir únicamente la instalación de (...) grandes superficies comerciales como permita el resultado de aplicar el 25% sobre la totalidad del mercado relevante” (Ley N° 12.069, 2002:7). Dicho régimen se refiere a los autoservicios, tiendas de descuentos, supermercados, hipermercados, megamercados, o las que en el futuro las sustituyan, en los rubros de comercialización, elaboración y venta de productos.

Posteriormente, se incorpora la Ordenanza N° 7.790/04 que realiza algunos ajustes a la ley provincial para adaptarla a la realidad de la ciudad. En ese sentido clasifica ciertos rubros particulares, como ser auto-servicio, supermercado y negocio minorista en cadena, fijando las superficies y el requerimiento de estacionamiento. Exige el certificado de calificación urbanística de uso del suelo (licencia de uso y libre afectación), con el fin de analizar previamente si los comercios no superan los topes establecidos en la Ley Provincial N° 12.069.

Hasta el momento se logró reorientar la instalación y garantizar el uso de los grandes comercios en la ciudad de Rosario. Algunos de ellos pertenecían a inversores locales que se vieron amenazados por otros externos que querían posesionar sus cadenas comerciales en la ciudad. En consecuencia, el Municipio con la aplicación de ambas normativas pudo regular la actividad económica y defender las fuentes de trabajo, sumado a un mejor funcionamiento de los locales de acuerdo a las exigencias normativas expuestas (implementación fuera de área urbana o semi-urbana, localización sobre vías importantes, superficies máximas de locales y de cadenas, estacionamientos, etc.).

Nuevo Centro Comercial

La incorporación de un gran equipamiento urbano es planteado por el Plan de detalle Ordenanza N° 8.851/11. El proyecto, financiado por inversionistas privados, es para construir un complejo recreativo-comercial de grandes dimensiones frente al aeropuerto Islas Malvinas. La iniciativa, cuyo nombre público es Centro Abastecimiento Fisherton y su nombre comercial es Fisherton Plaza Open Mall, se ubica en un predio que tiene cerca de 4 hectáreas y que será una continuación de los barrios Aldea, San Eduardo y Hostal del Sol Oeste. En el plan prevé la construcción de un hotel, 45 locales comerciales y gastronómicos, un mercado,

20. La obra del Aliviador 3 posee licitado su primer tramo, el que conecta la embocadura del arroyo Ludueña por la avenida Sorrento con una longitud de 2.300 metros hasta el río Paraná. Para la segunda etapa denominada “Conducto Grandoli” se prevé la captación en el Canal Ibarlucea, con derivación por calle Grandoli hasta avenida Circunvalación “25 de Mayo”, y desde allí por avenida de Circunvalación hasta su descarga en el río Paraná (Aranda, 2011).

un área con consultorios médicos y odontológicos, un sector para entidades financieras y también espacios públicos.

3.3. Característica de los sistemas generales

Los sistemas generales son el conjunto de elementos y redes que asumen un rol estructural en la organización y funcionamiento de la ciudad. La dotación y el estado de los mismos son elementos claves en el análisis de la relación entre la segregación socioespacial y el costo del suelo. De esta manera, la segregación residencial es un proceso paralelo al deterioro del sistema vial, transporte, hábitat, áreas funcionales, infraestructuras y espacios públicos. Redunda en la consolidación de sistemas básicos de calidad solo para aquellos que pueden adquirirlos en el mercado. A su vez, los espacios públicos se degradan y dejan de ser lugares que convocan a todos los sectores sociales. Cabe señalar que la ponencia “Procesos de segregación residencial en el noroeste de Rosario, Argentina” (Barenboim,2014c) ha sido de gran aporte para caracterizar los sistemas generales del sector.

a) Sistema vial y transporte

El considerado acceso al lugar de residencia a través de las distintas vías de comunicación y la importancia de la conectividad con el servicio de transporte público, incrementan el valor del suelo e influyen en la igualdad al interior de la población. Asimismo, el Programa de las Naciones Unidas (2009) dice que:

“(…) el grado de conectividad y accesibilidad (evaluado tanto a partir de las características de la infraestructura vial y ferroviaria como de las vías de conexión intraurbana e interurbana) inciden sobre el espectro de oportunidades que enfrentan los individuos. En el mismo sentido opera el conjunto de dificultades que la población enfrenta para trasladarse a sus lugares de trabajo o a los centros educativos” (Programa de las Naciones Unidas, 2009:7).

En relación a lo antedicho, se determinan cinco categorías de vías y tres de transporte público:

- Vías de acceso regional.
- Vías urbanas primarias.
- Calles de tierra.
- Proyectos de extensión.
- Vías ferroviarias.
- Terminal Aérea.
- Estación de Trenes.
- Cobertura de colectivos.

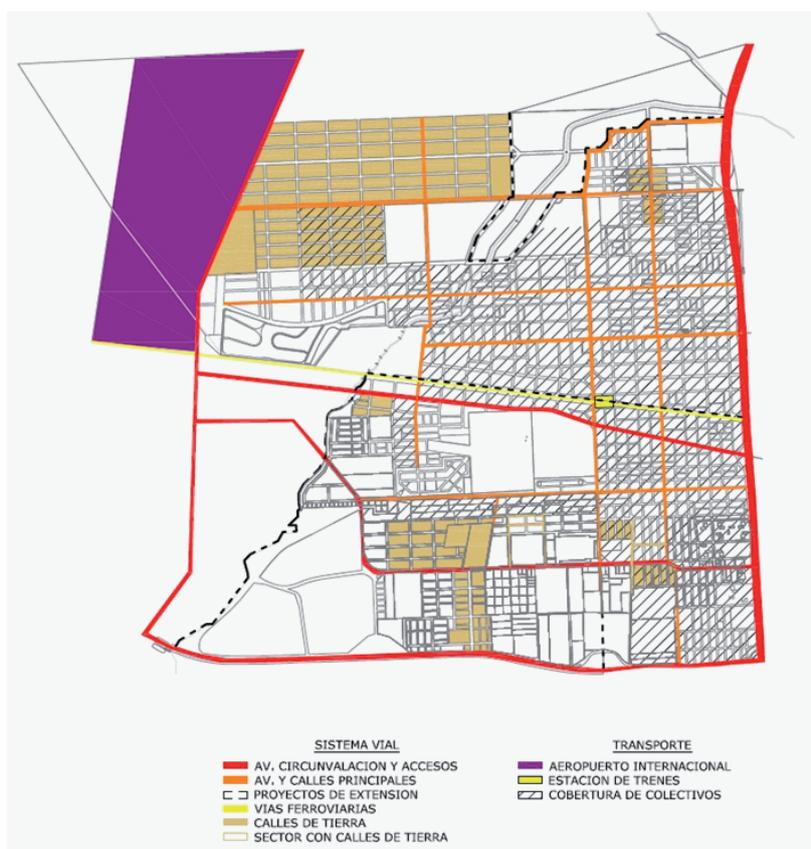
El área noroeste se encuentra delimitada por tres grandes vías regionales, al este la 1er Av. de Circunvalación, al sur la Autopista Ernesto Che Guevara (Rosario-Córdoba) y al oeste la 2ª Av. de Circunvalación, sumado a la Ruta N° 9 y la Av. Mendoza, ofrecen la mejor accesibilidad a la ciudad. En su interior, las avenidas y calles principales penetran en casi todo el sector, salvo al sur donde hay un proyecto de extensión del Bv. Wilde. El 20% del territorio noroeste aún posee calles de tierras, tanto en los barrios más pobres (Fisherton Sur, Hostal del Sol Este, 7 de septiembre, etc.) como en los alejados barrios abiertos (San Eduardo y Hostal del Sol Oeste). Cabe señalar que los barrios cerrados poseen calles pavimentadas debido a que cada fideicomiso se ha hecho cargo de la ejecución y costo de la obra pública.

Las vías del ferrocarril únicamente se emplean para el transporte de cargas. Si bien anteriormente sirvieron de nexo territorial entre la ciudad y el interior del país, hoy son una barrera física que no permite la continua accesibilidad en el sentido norte-sur del sector. Desde el 2007, la Estación Antártida Argentina fue convertida en el Centro Cultural Fisherton.

En relación a la conectividad, la ubicación del Aeropuerto Internacional Rosario Islas Malvinas, terminal de pasajeros y cargas, es uno de los principales motores para el desarrollo económico de Rosario y su zona.

Posee además una excelente ubicación por encontrarse cercano a la Autopista Rosario-Córdoba, al Puente Rosario-Victoria y el Puerto Rosario. La cobertura de transporte público es baja, comprendiendo solamente los barrios más antiguos. La oferta de colectivos urbanos no ingresa a Fisherton Sur, barrios abiertos (Hostal del Sol Oeste y Tango) y barrios cerrados (Aldea, Los Pasos y Carlos Pellegrini)²¹. Lo antedicho, denota una gran proporción de hogares pobres aislados por razones de conectividad y de hogares ricos, que a pesar de que no utilizan dicho transporte, el personal de servicio se ve dificultado para trasladarse a sus lugares de trabajo, como se observa en el Plano 8.

Plano 8. Sistema vial y servicio de transporte público en el noroeste de la ciudad de Rosario.



Fuente: elaboración propia sobre planos de vialidad y de transporte público de la Dirección de Cartografía, 2013.

b) Áreas funcionales

La distribución de las actividades en la ciudad, corresponde a los diversos usos y destinos de cada zona y calles, tanto sea de carácter *público* como *privado*. Estos están regulados por el Estado a través del Código Urbano o de normativas que lo reemplacen, como en el caso de Rosario (Reordenamiento Urbanístico del Área Central, Primer y Segundo Anillo Perimetral).

El área noroeste se caracteriza principalmente por la actividad residencial, a pesar de que se desarrollen distintos usos de suelo. Esta se plasma en el espacio a través de dos tendencias, la de los grupos más pobres a barrios con menor calidad urbana y la autosegregación de los más privilegiados a los barrios con seguridad privada. A partir de aquí se desprenden seis categorías de análisis residencial:

21. En general, en ninguna ciudad del país es permitido el ingreso de colectivos a los barrios cerrados.

- Viviendas en loteo tradicional.
- Barrios Abiertos.
- Barrios Cerrados.
- Parques Habitacionales.
- Vivienda Social.
- Asentamientos irregulares.

De la misma forma, otras seis clasificaciones de distintos usos se exponen de la observación de la fotografía aérea:

- Áreas rurales.
- Parques y Plazas.
- Grandes equipamientos.
- Grandes comercios.
- Locales comerciales.
- Galpones industriales.

En relación al uso residencial, se encuentran los dos extremos de la segregación. En mayor medida, los barrios abiertos, cerrados y también los parques habitacionales que los comprenden y en menor medida, la vivienda social y los asentamientos irregulares. Paradójicamente, estos se establecen en el mismo sector, generalmente separados por un muro, reja o calle. Asimismo, casi el 60% del territorio residencial noroeste conserva los prototipos de vivienda tradicional, extendiéndose de manera espontánea en el sector este.

Los grandes equipamientos urbanos, principalmente clubes privados, y los espacios verdes son de gran jerarquía en este sector de la ciudad²². Por último, los comercios se localizan sobre dos ejes: las cadenas comerciales en la Av. de la Circunvalación y los locales, constituyendo una nueva área comercial barrial, en la Av. Eva Perón. En relación a la actividad industrial es muy escasa, solo se evidencian algunos galpones (depósitos, talleres y pequeñas fabricas alimenticias) al sur cerca del Mercado de Fisherton. Cabe señalar que hay una política de consolidación del sector, destinado a la instalación de industrias alimenticias y farmacológicas (125 has.), con la aplicación de la Plataforma Productiva Sector Ludueña (Prodesi 2008-2018, 2008) (ver Plano 9).

La intención es que el área noroeste en un futuro termine siendo un tejido más mixto, por tal motivo Levin expresa que: “además del uso residencial se fomentan emprendimientos comerciales y educativos conformando su propia unidad de desarrollo, en la normativa del Cordón Noroeste. El área naturalmente necesita desarrollar otras actividades”²³.

c) Espacios públicos abiertos

El espacio público es aquel espacio de propiedad, dominio y uso público ya sea de carácter municipal, provincial o nacional. En cuanto al uso, es el escenario de la interacción social, cultural y política cotidiana, cumpliendo funciones materiales y tangibles, cuyo fin es satisfacer las necesidades urbanas colectivas. Los de carácter abierto están constituidos por todos aquellos sitios del territorio municipal que son usualmente de propiedad pública o de carácter distintivo en cuanto a dimensiones y condiciones paisajísticas, pudiendo ser también privados.

22. Los grandes equipamientos urbanos son conjunto de edificios y espacios destinados a dar servicios especiales a la población donde se realizan actividades comunitarias. Estos pueden ser educacionales, culturales, deportivos y de transporte.

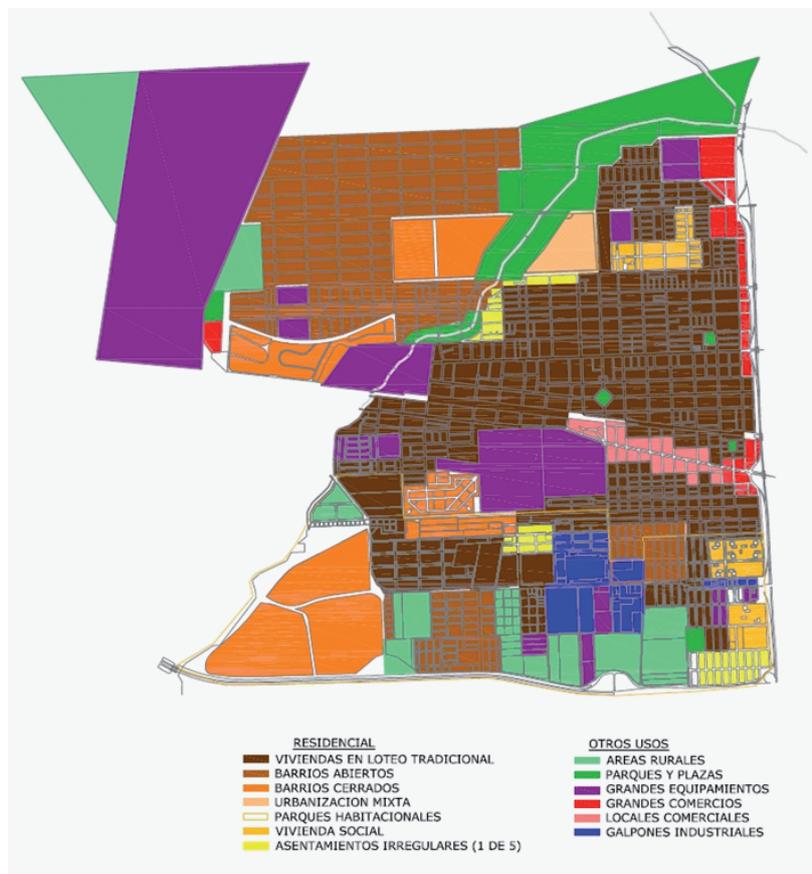
23. Ídem 15.

24. En la actualidad, el verde urbano de la ciudad de Rosario representa alrededor de 10,4 m² por habitantes siendo 12 m² lo indicado por la Organización Mundial de la Salud (Plan Urbano Rosario 2007-2017, 2011).

Las áreas verdes ocupan 9,3 km², es decir el 5,3% de la superficie total del Municipio, de las cuales 7,5 km² corresponden a sectores públicos y 1,8 km² a sectores privados²⁴. El sector noroeste, junto al centro y norte, son los que poseen mayor concentración de verde urbano, registrando una distribución desequilibrada con el resto de la ciudad. Al respecto, el Plan Urbano Rosario 2007-2017 (2011) expresa que:

“En el Norte y Centro tiene una incidencia muy importante la presencia de los proyectos sobre la costa, en el Noroeste el 36% de la superficie corresponde al Bosque de los Constituyentes, el cual ocupa 270 ha” (Plan Urbano Rosario 2007-2017, 2011:55).

Plano 9. Usos de suelo en el noroeste de la ciudad de Rosario.



Fuente: elaboración propia sobre fotografías áreas Google Earth, 2013.

De acuerdo a las características físicas, funcionales y dominiales se determinaron cinco categorías de áreas verdes, no siendo consideradas las áreas rurales:

- Bosque de los Constituyentes.
- Bordes del Arroyo Ludueña.
- Plazas y paseos barriales.
- Áreas verdes privadas.
- Proyecto de Parques: Ludueña y De la Autopista.

La clasificación demuestra la gran magnitud del Bosque de los Constituyentes y los espacios verdes privados, generalmente clubes que no encuentran espacio físico en áreas centrales o que están vinculados a

barrios cerrados (Jockey Club o Golf Aldea). El incremento de estos establecimientos privados, para sectores medios y altos, tiende a aumentar el distanciamiento social.

Las plazas y paseos de escala barrial, no siempre en buen estado, se establecen aleatoriamente del arroyo Ludueña hacia el este. Además, tienen un problema social expresado por Aguirre de la siguiente manera: “los vecinos le quieren dar valor pero a la vez les da miedo por ciertas personas que los visitan, es decir, lo quieren y no lo quieren a estos espacios verdes (...) hay plazas que no están del todo jerarquizadas siendo la más importante y con mejor calidad ambiental la Vicente López y Planes, entre Bv. Argentino y Wilde”²⁵.

Por último, la creación de los nuevos parques del Ludueña –donde se recupera la cuenca del arroyo transformándola en una sistema ambiental natural, de la Autopista y del Aeropuerto, generando nuevos espacios recreativos para el sector– incrementarán la superficie de las áreas públicas verdes en la ciudad, como así también serán nuevos espacios de interacción social (ver Plano 10).

d) Infraestructura y servicios

La disponibilidad de infraestructura y servicios ha condicionado en muchos aspectos y durante varios años el desarrollo de la ciudad, a tal punto de depender del otorgamiento de factibilidad, para proceder a aprobar un emprendimiento determinado (Plan Urbano Rosario 2007-2017, 2011). Al respecto Pérez (2006:44) agrega que “(...) los servicios dejaron de ser públicos en el sentido de un derecho, para ser considerados actividades económicas reguladas para lograr condiciones análogas a la competencia. Se convirtieron en una relación comercial privada (...)”.

El área noroeste no cuenta con una red completa de infraestructura y servicios que garanticen una adecuada calidad de vida en el conjunto de la población de los distintos barrios. Contrariamente los barrios cerrados cuentan con todas las infraestructuras (agua, cloacas, electricidad y gas), provistas por parte de los agentes privados. Es decir que los urbanizadores construyen las troncales, dado que tienen la posibilidad económica de afrontar dichos costos, y luego estas se extienden a otros barrios. En relación al servicio de recolección de basura se designa una empresa privada. Esta recoge la basura dentro del barrio y la pone en un contenedor a fuera para que la municipalidad pueda tomarlo.

Los desagües cloacales son las instalaciones más deficitarias, solo están cubiertos los barrios de Antártida Argentina, partes de Fisherton y Fisherton R, habiendo planes municipales para su expansión a mediano y largo plazo. La cobertura de agua potable es extensa estando prácticamente todo el área cubierta salvo los barrios Hostal del Sol Oeste, San Eduardo y Fisherton Sur. La provisión de energía eléctrica es un tendido aéreo que se ha ampliado en los últimos años con la nueva estación en los Pasos del Jockey. Por último, en relación a la red de gas natural no se pudo obtener información administrativa.

El servicio de recolección de residuos domiciliarios y limpieza de espacios públicos cubre todo el área noroeste, exceptuando los barrios cerrados. Los contenedores solo se ubican sobre las avenidas principales y áreas de vivienda social. Sin embargo, aún quedan basurales a cielo abierto en algunos sitios abandonados (ver Plano 11).

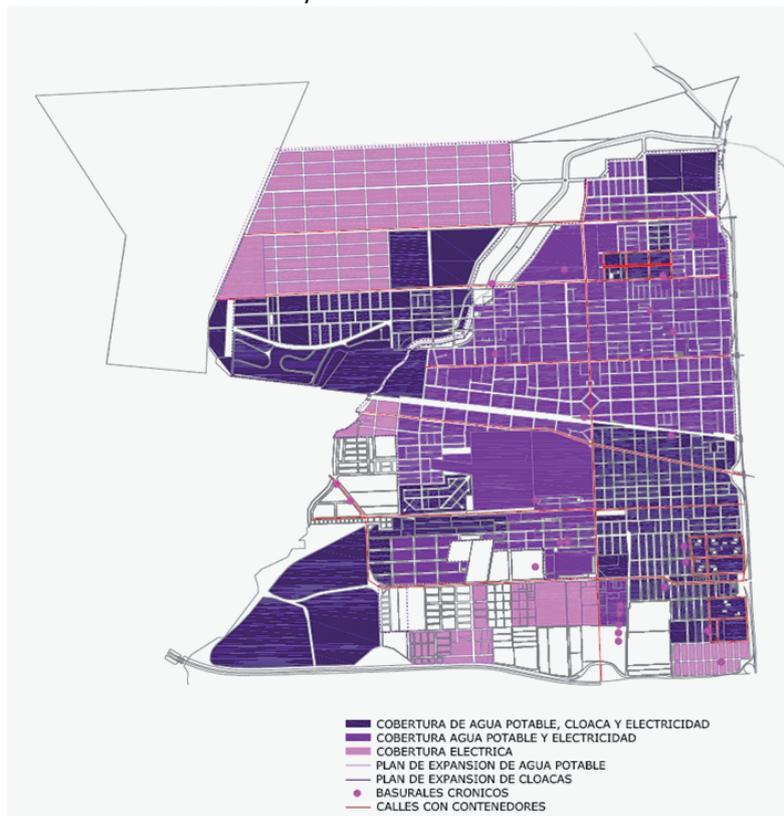
25. Ídem 17.

Plano 10. Sistema de espacios públicos abiertos en el noroeste de la ciudad de Rosario.



Fuente: elaboración propia sobre fotografías áreas Google Earth, 2013.

Plano 11. Provisión de infraestructuras y servicio de recolección de basura en el noroeste de la ciudad de Rosario.



Fuente: elaboración propia sobre planos de infraestructura de la Municipalidad de Rosario, 2013.

3.4. Nuevos desarrollos residenciales

En el último tiempo, el mercado residencial estuvo orientado, principalmente, a sectores de la población con ingresos medios y altos en el noroeste rosarino. La radicación de nuevas formas de urbanización hacia el oeste del área de estudio, provocó una gran valorización inmobiliaria como así también continuó agudizando la polarización social. El resto del área no tuvo grandes inversiones sino construcciones tradicionales que fueron ocupando lentamente –lote a lote– el espacio y construyendo viviendas unifamiliares (en los barrios existentes como Fisherton, Fisherton R y Antártida Argentina). También se dió la permanencia de los conjuntos de vivienda pública y el crecimiento de asentamientos irregulares.

En este contexto interesa analizar los nuevos desarrollos residenciales, particularmente los barrios abiertos, cerrados y urbanización mixta, entendiendo que los pequeños condominios están comprendidos dentro de los barrios abiertos. Cabe señalar que la ponencia “Procesos de segregación residencial en el noroeste de Rosario, Argentina” (Barenboim,2014c) ha sido de gran aporte para caracterizar dichos emprendimientos habitacionales. A continuación se detalla cada uno de ellos.

Barrios abiertos

Los siete barrios abiertos del noroeste se localizan en los extremos del área de estudio, conformando un gran área de expansión y/o completamiento urbano, valorizando ampliamente el territorio. Los calles son ortogonales, prolongando el trazado original en cuadrícula de la ciudad. Algunos poseen equipamientos en su interior como ser el caso de escuelas privadas, clubes, centro comercial o plazas públicas. No todos poseen la infraestructura primaria (por ejemplo, en San Eduardo no hay agua potable y cloacas y en Hostal del Sol Oeste no hay gas natural). En relación a los servicios comunes cuentan con dos: de seguridad y mantenimiento de los espacios públicos (generalmente el mantenimiento de los lotes vacantes).

Las cinco urbanizaciones vinculadas a la expansión urbana, comprenden el sector noroeste del área de estudio, entre el arroyo Ludueña y el Aeropuerto Internacional Islas Malvinas. A continuación se describen las mismas.

Los dos emprendimientos abiertos de Aldea se localizan contiguamente sobre la calle Schewitzer, lindando también con los tres barrios cerrados de la misma empresa. Aldea Abierto se desarrolla a fines de los noventa mientras que Portal de Aldea es un barrio más reciente que ha comenzado a comercializarse en el año 2003. Las dimensiones son similares, 42 y 45 hectáreas respectivamente, sin embargo los lotes son de mayores superficies en el Portal. Asimismo, el grado de consolidación varía en relación a la antigüedad, en el primero alrededor de 80% de las parcelas están ocupadas, con una capacidad de 800 habitantes y en el segundo solamente el 40% de los lotes están ocupados, con una capacidad de 1.500 habitantes. Este último cuenta además con el equipamiento de dos colegios privados en su interior.

El barrio abierto de San Eduardo, al igual que Aldea Abierto, es uno de los desarrollos más antiguos, iniciados en los años noventa. Éste se ubica al lado del barrio cerrado Aldea Tennis sobre la Av. Newbery, contando con 50 hectáreas. El 80% de la urbanización está consolidada (capacidad 1.500 habitantes). Al otro lado de la Av. Newbery, en el límite con el área rural, se encuentra el barrio Hostal del Sol Oeste, desarrollado a principios del milenio. Algunos agentes inmobiliarios los dividen, a partir de la calle Álvarez Condarco, en Hostal del Sol Este y Oeste para su comercialización. Este es el barrio abierto de mayores dimensiones de la ciudad (120 hectáreas). Posee 1.100 parcelas con un 70% de ocupación y una capacidad para 3.500 personas aproximadamente.

Por último, el barrio abierto Greenes de Fisherton, localizado al lado del Aeropuerto Internacional Islas Malvinas, es el barrio abierto más nuevo que ha comenzado a lotearse a partir del año 2007. Éste cuenta con tan solo 10 hectáreas y 140 parcelas, entre 800 y 1.300 m². Actualmente, hay 70 casas construidas representando una ocupación del 50% del área, con capacidad para 500 habitantes.

Los barrios abiertos de completamiento urbano son dos y se ubican en el sector sur del área de estudio, desarrollados a fines de los años noventa. Por un lado, el complejo residencial Lomas de Fisherton es una pequeña operación de 10 hectáreas emplazado sobre la Av. Mendoza entre las calles Furlong y Sánchez de Loria. Éste se va construyendo en la medida que se van concretando las operaciones de venta. Posee 300 lotes considerados de pequeña dimensión en relación a los emprendimientos descriptos anteriormente. La totalidad de la

urbanización está construida (95% de consolidación), viviendo allí alrededor de 650 personas. Al mismo tiempo cuenta con un pequeño centro comercial sobre calle Mendoza. Por el otro, el barrio abierto Tango, ubicado entre la Av. Mendoza y Autopista Ernesto Che Guevara, cuenta con 40 hectáreas y 1.200 lotes de mediano tamaño. Hasta el momento solo se ha edificado el sector oeste del mismo, estando consolidado solamente el 50% del barrio. Cabe señalar que se encuentra en su interior el Club Residencial Fisherton y una plaza pública.

Tabla 1. Características físicas de los barrios abiertos en el noroeste de Rosario.

Barrios abiertos	Sup. barrio ha	Número lote	Sup. lote m ²	Situación actual
Portal de Aldea	45	250	600 y 1.200	Consolidado
Aldea Abierto	42	550	450 y 900	Consolidado
San Eduardo	65	520	1.032	Consolidado
Greenes de Fisherton	10	140	800 y 1.300	Consolidado
Hostal del Sol Oeste	120	1.100	1.040 y 2.080	Consolidado
Lomas de Fisherton	10	220	300	Consolidado
Barrio Tango	40	1.200	300 y 600	Consolidado

Fuente: elaboración propia sobre datos de Dirección de Cartografía de la Municipalidad de Rosario, 2013.

Los barrios abiertos presentan una gran homogeneidad en su conjunto. Los requisitos para la construcción de las viviendas son los mismos que se fijan para los barrios cerrados. En el caso de Lomas de Fisherton el desarrollador planteó trece prototipos de vivienda a ser elegidos por los compradores como se ve en las fotografías 1 y 2.

Fotografías 1 y 2. Casas en los barrios abiertos Lomas de Fisherton y Hostal del Sol.



Fuente: Catálogos inmobiliarios, 2013.

Barrios cerrados

La mayoría de los barrios cerrados se concentran en el área de estudio, es decir que de nueve urbanizaciones cerradas que posee la ciudad, solamente una se localiza en el norte y ocho en el noroeste rosarino. Asimismo, los emprendimientos se ubican sobre el arroyo Ludueña, antes inundable y que hoy, debido a la construcción de la presa de retención de crecientes, se ha valorizado como lugar de residencia. Los equipamientos

no son tan variados como en el caso de los barrios abiertos y están vinculados a materias deportivas como ser canchas de tenis, golf, etc.; no habiendo club house en la mayoría de ellos porque se relacionan a clubes existentes. En lo que concierne a la infraestructura y servicios, Pizzolo (2012) expresa que cuentan con los primarios: tendido de cloacas, red de agua potable, electricidad, gas natural en forma subterránea (contrariamente al resto de la ciudad) para que no perjudiquen al paisaje. Para la recolección de residuos, como son barrios privados, la municipalidad no puede ingresar entonces contratan una empresa privada. No accede el transporte público. Por último, todos estos barrios tienen servicio de seguridad y control de ingreso.

El barrio Carlos Pellegrini, establecido contiguamente al Jockey Club Rosario sobre el Camino de las Carretas, fue el primero de estos emprendimientos en la ciudad, iniciado en el año 1978 y aprobado recién por la municipalidad en 1994. El trazado de sus calles es distinto al de su entorno, habiendo diagonales en su interior (ver Anexos, Plano 4). La urbanización cuenta 22 hectáreas y un total de 226 lotes, donde algunas viviendas ocupan más de un lote. Actualmente, se encuentra completamente consolidado estimándose una población de 600 habitantes. En lo que concierne a los espacios comunes, no posee construcciones de uso común pero si hay tres áreas verdes y una cancha de tenis que sumado a las calles, representan el 31% del barrio como espacios públicos.

Los tres emprendimientos de Aldea se desarrollan en los noventa e inauguran a principios del milenio, entre los años 2001 y 2005. Los barrios cerrados Aldea del Lago y Tenis están más relacionados, ubicados uno enfrente del otro sobre la calle Álvarez Condarco. El trazado de las calles tiene una lógica propia, en la primera se adaptan al entorno físico, rodeando al lago, y en la segunda hay diagonales (ver Anexos, Plano 4). Las dimensiones son similares, entre 21 y 28 hectáreas, estando medianamente consolidados, alrededor de 50% de los lotes están ocupados, con una capacidad de 500 habitantes para cada uno. El equipamiento también es equivalente contando con club house e instalaciones para deportes (tenis, futbol, etc.). Por último, Aldea Golf se localiza al lado del Rosario Golf Club y el Aeropuerto Internacional Islas Malvinas. Las calles son en curvas, lo que permite que casi todas las casas tengan una vista sobre la cancha de golf dentro del barrio. Éste es de mayores superficies, 43 hectáreas, y lotes que llegan a los 2.900 m², siendo los más grandes de los barrios cerrados de Rosario. Actualmente hay 170 casas construidas representando una ocupación del 75% del área, con capacidad para 900 habitantes. En lo que concierne los tipos de espacio común, hay espacios verdes, una cancha de tenis y una de golf adentro, sumado a las calles es el 35% de espacios comunes.

Los cuatro barrios cerrados de los Pasos del Jockey se localizan sobre la Autopista 9 Rosario-Córdoba y en el límite del Municipio, formando parte de la urbanización pública-privada del "Parque Habitacional Ludueña". Estos son emprendimientos separados debido al decreto 1.542/2000 que impuso una superficie máxima por barrio cerrado de 50 ha, iniciando su comercialización en el año 2007. A pesar de que los terrenos son irregulares, el trazado de las calles es ortogonal (ver Anexos, Plano 4). El Paso del Country es el más próximo y con acceso directo al Jockey Club Rosario (pensado como el barrio de los socios del Club), estando vendidos prácticamente la totalidad de los lotes (quedan el 6,25% de lotes disponibles en el 2012). Es una zona de 13 hectáreas con un total de 104 lotes de tamaño entre 450 m² y 650m². Solo tiene seis casas construidas pero cuenta con una capacidad para 350 habitantes. El Paso del Golf posee 38 hectáreas con un total de 104 lotes (lotes entre 800 m² y 1.300 m²). Hay pocas casas en construcción estando el 75% de los lotes vendidos. La capacidad es de 400 habitantes aproximadamente, con una densidad muy baja debido a que la mitad del barrio es parte de la cancha de Golf. Por último, se encuentran los Pasos del Arroyo y del Puente, de dimensiones similares (51 ha y 46 ha respectivamente), contando con cerca de 300 lotes cada uno. Todavía no hay viviendas en construcción y se han vendido el 50% de las parcelas. Para la vida en comunidad, las cuatro urbanizaciones comparten los espacios comunes. Tiene una cancha de golf a lo largo del arroyo Ludueña y el proyecto de una pileta climatizada. No hay Club house, al igual que el Carlos Pellegrini, dado que se vinculan directamente con el Jockey Club.

Cabe señalar que en el perímetro de ciertos barrios cerrados, como ser el Carlos Pellegrini y Paso del Golf, se localizan asentamientos irregulares o barrios carenciados. De este modo, un muro o un simple alambrado ejemplifican la brutal frontera entre dos clases sociales: los ricos y los pobres.

Tabla 2. Características físicas de los barrios cerrados en el noroeste de Rosario.

Barrios cerrados	Sup. barrio ha	Número lotes	Sup. lotes m ²	Espacios comunes	Situación actual
Carlos Pellegrini	22	226	470 a 950	31	Consolidado
Aldea Golf	43	262	900 a 2900	35	Consolidado
Aldea Tenis	21	115	11185 a 2350	29	Consolidado
Aldea Lago	28	122	1200 a 1600	44	Consolidado
Paso del Country	13	104	450 a 650	57	En construcción
Paso del Golf	38	104	800 a 1300	61	En construcción
Paso del Arroyo	50	308	800 a 1100	38	En construcción
Paso del Puente	46	312	800 a 1 17	27	En construcción

Fuente: elaboración propia sobre datos de Dirección de Cartografía de la Municipalidad de Rosario, 2013.

Las exigencias en relación a la construcción responden a un reglamento interno, no existen barrios con un estilo particular; cuanto más reciente es el barrio hay más viviendas minimalistas y cuanto más antiguo es el emprendimiento se encuentran estilos tradicionales recurriendo al chalet inglés (ver fotografías de 3 al 7).

Fotografías 3 y 4. Viviendas en los barrios cerrados Carlos Pellegrini y Aldea Golf.



Fuente: Catálogos inmobiliarios, 2013.

Fotografías 5, 6 y 7. Ingreso de Aldea Tennis, Club House en Aldea del Lago y puente de los Pasos del Jockey.



Fuente: Catálogos inmobiliarios, 2013.

Urbanización mixta básica e integral

El único caso que se encuentra en ejecución en el noroeste rosarino es el Parque Habitacional Newbery (Ordenanza N° 8.431/09). El desarrollo es de carácter abierto y con continuidad del trazado oficial, pero con un proyecto unitario de vivienda, infraestructura y equipamiento, comprendiendo 26 hectáreas.

La urbanización abierta posee tres programas de viviendas diferentes: uno de viviendas unifamiliares organizado mediante un loteo de distintas dimensiones, otro bajo el régimen de viviendas colectivas o emprendimientos especiales y un tercero de viviendas de interés social. Además, la cesión del Municipio de cien lotes afectados al desarrollo de este último. Por último, un área comercial y un edificio institucional (ver Plano 12).

Los lotes de las viviendas individuales (4 y 6, según indica el plano) son 138 de mayores dimensiones equivalentes a 400 m² (capacidad de 450 habitantes aprox.) y 192 lotes de menor tamaño de 225 m² (capacidad de 600 habitantes aproximadamente). En relación al emprendimiento colectivo y la vivienda social no se puede estimar la capacidad total de habitantes dado que aún no se publicaron los proyectos completos. Las unidades no están construidas, por tal motivo no se ha comenzado aún su comercialización en el mercado (ver fotografías 8 y 9).

Cabe señalar, que no se ha considerado en esta categoría al Parque Habitacional Ludueña debido a que el área fideicomisada fue tratada con los barrios cerrados (Pasos del Jockey: Golf, Arroyo, Puente y Country) y el resto es en un área complementaria de loteo tradicional, con algunas zonas de reserva.

Fotografías 8 y 9. Terreno actual y proyecto de la urbanización mixta Newbery.



Fuente: Municipalidad de Rosario, 2013.

Plano 12. Urbanización mixta Newbery.



Fuente: Municipalidad de Rosario, 2013.

CAPÍTULO 4. CARACTERIZACIÓN SOCIAL DE LA POBLACIÓN EN EL AREA DE ESTUDIO

En las últimas décadas han cambiado los grupos sociales que residen en el noroeste rosarino, principalmente vinculado al proceso de transformación y valorización del sector.

En este contexto interesa reconocer las características de la población (cantidad de habitantes, franja etaria, composición familiar, nivel de ingreso, ocupaciones, necesidades básicas insatisfechas), el sistema dotacional de servicios básicos como ser seguridad, educación y salud y también la accesibilidad a los mismos. Luego, las distintas clases sociales, su localización en los barrios y las formas de socialización entre los grupos. Por último, la reciente tendencia a la homogeneidad social producto de las nuevas urbanizaciones, como ser los barrios cerrados y abiertos.

4.1. Caracterización de la población

Las características poblacionales son el punto de partida para comprender las distintas dimensiones del proceso de segregación espacial.

La distribución poblacional en el Municipio evidencia que el Distrito Noroeste (17% del total) es el segundo, después del Distrito Centro (26% del total), en cantidad de habitantes. A lo largo del periodo de estudio se indica un leve y continuo crecimiento de la población partiendo de 155.805 habitantes (2003) a 155.886 habitantes (2012). Cabe señalar que el área de estudio comprende el 70% de la superficie total del Distrito Noroeste, siendo menor la cantidad de habitantes. En este sentido, se estima que posee aproximadamente 109.120 habitantes en el año 2012. La densidad de población es de 3.557 hab/km².

La estructura etaria presenta la existencia de una población más joven que la del promedio de la ciudad. El porcentaje de la población de 0 a 59 años es del 86% del total e incluso si se considerara de 0 a 40 años es del 65% del total en el Distrito Noroeste (Observatorio Social, 2010). Los actores centrales de la autosegregación, es decir los grupos más privilegiados –que se localizan en los barrios cerrados, abiertos y/o pequeños condominios– están compuestos por matrimonios jóvenes, entre 30 y 45 años, generalmente con dos a cuatro hijos en edad escolar. Al respecto Svampa expresa que:

“(...) en el centro de este nuevo estilo de vida está la imagen de la familia joven y nuclear, cuya preocupación central es la socialización de los hijos en un contexto de seguridad (...) predomina un modelo moderno de pareja, donde es frecuente encontrar que ambos conyugues desarrollan actividades laborales (...)” (Svampa, 2004:33).

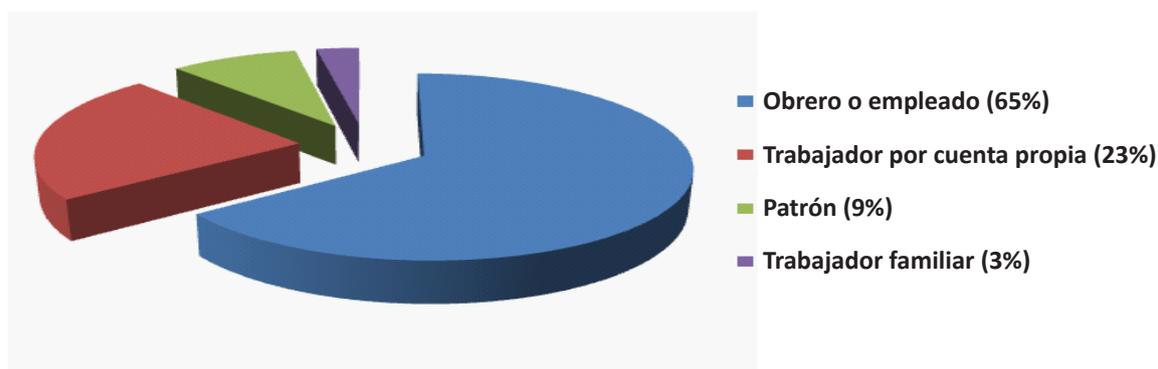
Cabe señalar que en muchos casos las mujeres brindan servicios técnicos o profesionales al interior de los barrios privados (clases de gimnasia, inglés, decoración, guardería de niños, etc.). Así el fenómeno va configurando un nuevo modelo de mujer que Svampa (2004: 52) lo define como: “(...) el de trabajadora a tiempo parcial, que apunta a conciliar los dos roles, el de madre y el de proveedora (secundaria), dentro del nuevo estilo de vida donde el núcleo central continua siendo la familia”.

Además, hay una fuerte demanda de empleo de las clases medias-altas y altas, hacia los barrios aledaños, orientada a personas de baja educación para trabajos de servicio (limpieza, seguridad, mantenimiento, jardinería, etc.). En este sentido, las urbanizaciones privadas son generadoras de empleo. Tal es el caso de los habitantes de los barrios Siete de Septiembre o Hostal del Sol Este donde se localiza gran parte del personal de Aldea, Hostal del Sol Oeste, San Eduardo y Fisherton, entre otros.

El ingreso de los hogares es un indicador de calidad de vida en la medida que refleja la posibilidad de acceder a elementos necesarios para el desarrollo personal y social, en un tiempo y espacio determinado. Así quienes poseen menores ingresos se encuentran en una situación de mayor vulnerabilidad social. De acuerdo a entrevistas realizadas al azar a vecinos del lugar, se estima que el ingreso promedio familiar mensual de las clases más favorecidas se encuentra entre \$27.000 a \$17.000, de las clases medias alrededor de \$9.000 y de las clases bajas desde \$3.900 hacia abajo, para el año 2012.

De acuerdo a las condiciones en las que se inserten en el ámbito laboral, al menos uno de sus miembros, se encontrarán en situaciones de mayor o menor vulnerabilidad respecto del proceso inclusión-exclusión. En este sentido, se analizan las categorías ocupacionales según datos del Observatorio Social (2010). De las personas ocupadas en el área de estudio, la mayor parte, es decir el 65%, trabajan en relación de dependencia (obreros o empleados) mientras que el 23% por cuenta propia o como patrones (9%). Por último, se encuentran los trabajadores sin remuneración (3%).

Gráfico 1. Categorías ocupacionales en el Noroeste de la ciudad de Rosario.



Fuente: elaboración propia en base a datos del Observatorio Social, 2010.

El análisis de las necesidades básicas insatisfechas (NBI) (Ver Plano 13) muestra un sector heterogéneo en cuanto a las condiciones de vida. Los mejores indicadores se establecen sobre el eje principal de Av. Perón en los barrios de Fisherton y Fisherton R, como así también hacia el oeste en las nuevas urbanizaciones. El promedio de hogares con NBI 13,5% en los barrios aledaños. Los indicadores más bajos entre 20 y 50% de hogares con NBI se localizan en el barrio Hostal del Sol Este y en sectores de Fisherton Sur y Altos de Mendoza. Cabe señalar que en esta categoría se encuentran los barrios cerrados de los Pasos que en este momento estaban en construcción y todavía no se ha relevado sus indicadores. Los asentamientos irregulares no presentan valoración siendo identificados en el mapa.

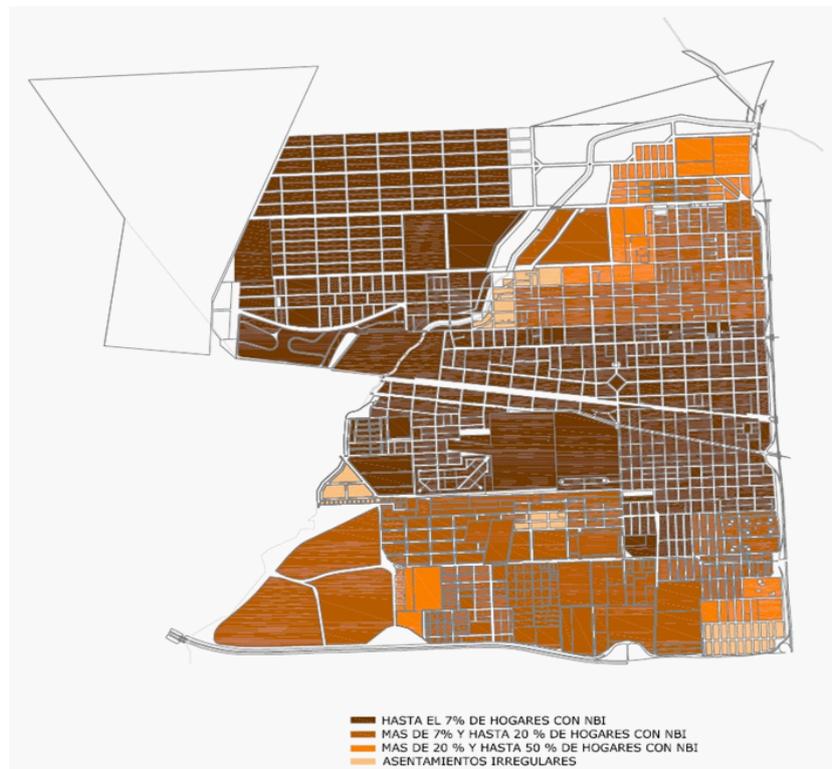
4.2 Sistema dotacional de servicios y nivel de accesibilidad

La segregación residencial se vincula directamente con la accesibilidad y calidad de los servicios básicos como ser seguridad, educación y salud. Cabe señalar que el sistema de transporte fue tratado en el capítulo anterior (ver 3.3. Característica de los sistemas generales).

La seguridad es cada vez más un factor de elección del barrio donde vivir, más allá de la clase social a la que pertenezcan las personas. De acuerdo al informe de Rosario Delitos (2012) los barrios más peligrosos en el área de estudio son Hostal del Sol Este y Siete de Septiembre. En menor grado, Fisherton, Antártida Argentina, Lomas de Fisherton y por último, algunos casos aislados en el barrio abierto Hostal del Sol Oeste. Las agresiones tienen que ver con robos, peleas y también drogas. Cabe señalar que, paradójicamente, el centro es el barrio más inseguro, representando el 16 % de los delitos de la ciudad.

En los últimos años, la seguridad misma se convirtió en un estilo de vida y de diferenciación social para las clases medias ascendentes y altas. Así, es frecuente que los residentes de los barrios cerrados, u otros que presten servicio de vigilancia, demuestren un sentimiento fuerte de libertad (no siendo necesario la colocación de rejas en las aberturas, cerrar el auto frente a la vivienda, entre otros cuidados habituales de la ciudad abierta).

Plano 13. Necesidades básicas insatisfechas (NBI)



Fuente: elaboración propia en base a Censo Nacional de Población y Vivienda, 2010.

Este modo de habitar implica una frontera espacial, enfatizando la separación entre el adentro y el afuera. Svampa señala que:

“La rigidez de esa frontera espacial acentuó los contrastes sociales ya existentes, desdibujando los matices propios del espacio urbano abierto: así, hacia adentro, se extiende el espacio cerrado, seguro y protegido; pero hacia afuera, el espacio abierto aparece como inseguro y desprotegido. Por ende, esta experiencia de seguridad intramuros (...) tuvo su contracara inevitable en la potenciación del sentimiento de la inseguridad y vulnerabilidad, puertas afuera” (Svampa, 2004:48).

Particularmente sobre el límite, Aguirre afirma que: “Todo muro ciego sobre la línea municipal es un ámbito inseguro en el trayecto hacia la casa, no es lo mismo que los frentes residenciales. El borde de los barrios cerrados genera más inseguridad”²⁶.

En relación a la educación, herramienta de inclusión social y derecho exclusivo del ser humano, el Distrito Noroeste (15,8% del total) concentra la mayor cantidad de escuelas públicas y privadas de la ciudad de Rosario, luego del Distrito Centro (34,6% del total). El área de estudio cuenta con jardines de infantes, escuelas primarias, secundarias y EEMPAS. No posee establecimientos a nivel terciario o universitario, teniendo que desplazarse los habitantes hacia áreas centrales.

Las escuelas generalmente públicas se localizan, en su gran mayoría, sobre el sector este en los barrios Siete de Septiembre, Fisherton, Lomas de Fisherton, Altos de Mendoza mientras que al oeste, solo hay dos escuelas privadas en el barrio abierto de Aldea. El resto de los barrios no cuenta con establecimientos educativos. Cabe señalar que en el sector se encuentran centros culturales y bibliotecas que también contribuyen al desarrollo formativo de los habitantes.

26. Ídem 17.

La mayoría de los niños y jóvenes acceden al sistema educativo elemental, siendo el 60% de la población en el Distrito Noroeste, de acuerdo a datos del Observatorio Social (2010). Solamente el 9% de ellos no poseen instrucción o primario completo, arrastrando dicho déficit a la vida adulta y afectando su futuro desempeño laboral. Las familias pobres urbanas enfrentan crecientes impedimentos para complementar el rol de la escuela. Diversos estudios han puesto en evidencia que ser miembro de un hogar de bajos ingresos suele ir acompañado de menores posibilidades educacionales. A su vez, asistir a escuelas de circuitos educativos donde se concentran falencias en recursos humanos y de infraestructura redundan en un peor desempeño escolar (Programa de las Naciones Unidas, 2009).

La atención a la salud es fundamental para garantizar condiciones de vida digna a la población. La accesibilidad no solo se refiere a disponibilidad físicas de las instituciones sino también a la calidad del servicio. En el año 2011, del total de centros asistenciales de la ciudad de Rosario, el 19% se encuentra en el Distrito Noroeste. El Municipio trata de integrar el sistema de salud hacia todos los vecinos, no habiendo segregación. Particularmente, el sistema de salud del área de estudio está cubierto por centros municipales, provinciales y comunitarios localizados en los barrios orientados a las clases medias y bajas como el Siete de Septiembre, Altos de Mendoza y Fisherton Sur. La tasa de mortalidad infantil alcanza un valor del 9% en el Distrito Noroeste (Observatorio Social, 2010). También cuenta con algunas clínicas privadas de servicios ambulatorios, principalmente sobre el eje principal de Av. Perón, orientadas a los sectores de clase alta y media, localizándose los centros más importantes en áreas centrales de la ciudad.

Asimismo, el sector noroeste cuenta con asociaciones vecinales, donde más de la mitad de ellas, brindan a sus socios servicios de atención para la salud. Algunas poseen dispensarios con servicios de clínica, pediatría y otras especialidades asociadas a la Secretaría de Salud Pública. También la prestación de servicios educativos y culturales como ser jardines de infantes, apoyo escolar, talleres, bibliotecas, entre otras. (Municipalidad de Rosario, 1999).

Tabla 3. Sistema dotacional de servicios en el Noroeste de la ciudad de Rosario.

Sistema dotacional de servicios		Cantidad	Total
Seguridad	Seccionales policiales	3	17
	Barrios cerrados con seguridad	8	
	Barrios abiertos con seguridad	6	
Salud	Centro de Salud Municipales	3	23
	Centro de Salud Provinciales	3	
	Centros Comunitarios	13	
	Clínicas privadas	4	
Educación	Jardines de infantes	8	28
	Escuelas primarias	12	
	Escuelas secundarias	6	
	EEMPAS	2	
Cultura	Centros culturales	3	6
	Bibliotecas	2	
	Iglesias	1	
Institucional	Vecinales	7	25
	Organizaciones civiles y sociales	7	
	Clubes	11	

Fuente: elaboración propia en base a datos de Guía telefónica Rosario, 2012.

De acuerdo a la información revelada lo que se puede observar es que el Estado provee de servicios de seguridad, salud, educación y cultura a los ciudadanos del sector noroeste de la ciudad de Rosario. Sin embargo, en los sectores más desfavorecidos, sin evaluar la calidad de los establecimientos, se localizan la mayor cantidad de escuelas y centros de salud. Contrariamente, los sectores más ricos conciben servicios de seguridad propios y establecimientos educativos privados. En el caso de la cobertura de salud se trasladan al centro de la ciudad. No sucede lo mismo en lo que refiere a la cultura donde asisten distintos sectores sociales como por ejemplo en el Centro Cultural de la Estación de Fisherton. En este sentido, se reflexiona que la diversidad social en los barrios ampliaría las ventajas de vivir en comunidad, evitando la segregación residencial, permitiendo un uso más equitativo de los servicios de educación, cultura, salud, seguridad, entre otros.

4.3. Estratificación y formas de sociabilización

El entorno socioeconómico constituye un fuerte factor explicativo del uso, demanda y precio del suelo urbano como así también de la segregación residencial. A fin de poder analizar la incidencia de dicha variable fue necesario recopilar información adecuada recurriendo al Observatorio Social (2010) que dispone de datos sobre: nivel de educación, cobertura del sistema de salud, tasa de empleo y hogares residentes en casas propias. A partir de allí, se identificaron cinco áreas urbanas según la distribución de los estratos socioeconómicos en el noroeste de Rosario:

- *Predominio de clase alta:* 42% de población con secundario completo y terciario o universitario incompleto, 4% sin cobertura de salud, 25% de patronos y 57% de obreros o empleados y 95% hogares residentes en casas propias.
- *Predominio de clase media-alta y media:* 30% de población con secundario completo y terciario o universitario incompleto, 15% sin cobertura de salud, 20% de patronos y 67% de obreros o empleados y 85 % hogares residentes en casas propias.
- *Predominio de clase media:* 20% población con secundario completo y terciario o universitario incompleto, 25% sin cobertura de salud, 15% de patronos y 72% de obreros o empleados y 70% hogares residentes en casas propias.
- *Predominio de clase media y media-baja:* 10% población con secundario completo y terciario o universitario incompleto, 40% sin cobertura de salud, 5% de patronos y 75% de obreros o empleados y 50% hogares residentes en casas propias.
- *Predominio de clase baja:* 5% de población con secundario completo y terciario o universitario incompleto, 55% sin cobertura de salud, 0% de patronos y 80% de obreros o empleados y 22% hogares residentes en casas propias.
- *Sin población:* no hay clasificación.

La clasificación de las áreas según nivel socioeconómico evidencia una clase alta localizada en los barrios cerrados y abiertos de Aldea y Carlos Pellegrini, al noroeste; la clase media alta y media se localiza en el centro (Fisherton y Fisherton R) y hacia el oeste en los barrios abiertos (Greenes de Fisherton, San Eduardo, Hostal del Sol Oeste y Lomas de Fisherton) y cerrados (Los Pasos) siendo la de mayor jerarquía del área de estudio; la clase media se distribuye hacia el sur (Antártida Argentina y Tango); la clase media baja en los extremos como ser los barrios Siete de Septiembre, Hostal del Sol Este y Altos de Mendoza y por último, la clase baja se encuentra donde está la vivienda social y los asentamientos irregulares. Las áreas rurales no poseen usualmente población permanente (ver Plano 14).

Las distintas clases sociales que componen el área noroeste de la ciudad de Rosario, poseen un comportamiento hacia adentro, entre las personas del mismo estrato, y un comportamiento hacia afuera (con los otros grupos sociales).

Las clases altas y media altas desarrollan un fuerte colectivismo práctico. Así los barrios cerrados, con mayor intensidad, y los barrios abiertos y pequeños condominios (con servicios en común), en menor grado, tienen un modelo de socialización homogéneo. Los habitantes comparten los mismos lugares y ambientes

sociales como ser clubes, escuelas, amistades, etc. siendo espacios de conservación y reproducción social. Por ejemplo, vecinos de Aldea envían a sus hijos al colegio privado Los Arroyos y comparten el Golf Club Aldea. En este sentido, los barrios privados influyen en la producción de estilos de vida estandarizados, en términos de seguridad privada, calidad de vida, relaciones sociales, etc.

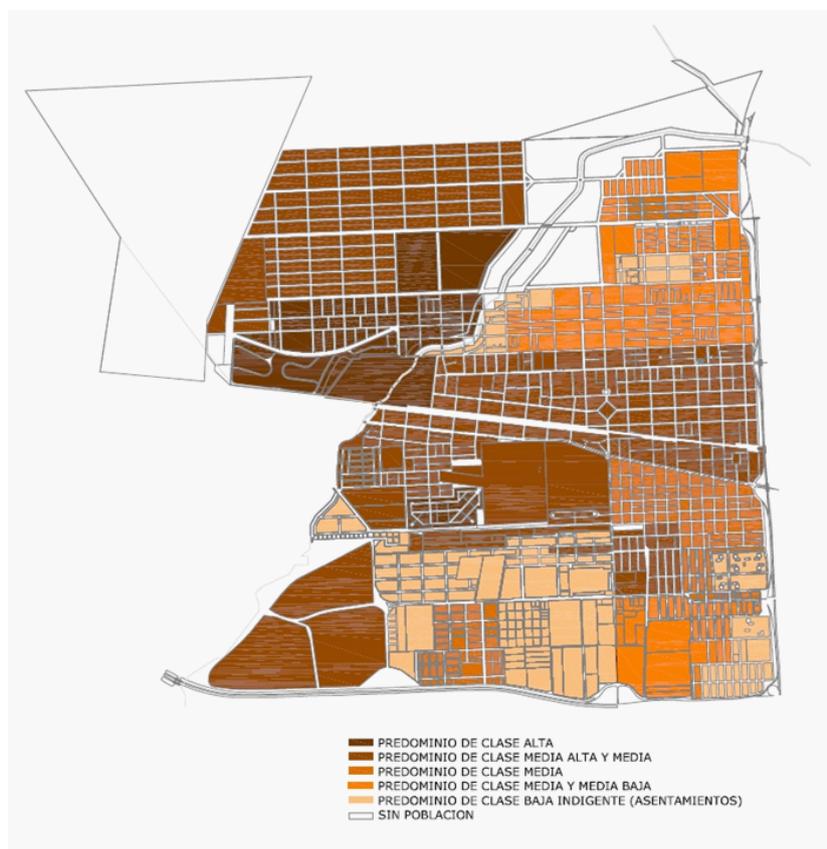
La relación con otra clase social en las urbanizaciones privadas se introduce como dice Amendola (2000) a través del concepto del control de la diferencia. El personal de servicio aparece generalmente uniformado haciendo explícita las distintas posiciones, acentuando los contrastes sociales. Asimismo, en el caso de los barrios cerrados la seguridad está en gran parte orientada hacia el personal que ingresa diariamente a estos sitios.

Los habitantes de las viviendas en el loteo tradicional, como ser en el barrio de Fisherton, tienden a ser un poco más heterogéneos desde el punto de vista socio-económico, yendo desde una clase alta a media baja. Justamente, la ciudad abierta combina los espacios de mixtura con aquellos de la diferenciación social, exponiéndose a las ineludibles confusiones de roles y estatus de las personas.

En general las clases medias son las que más se relacionan con los distintos sectores sociales, caracterizadas por una práctica individual. Sin embargo, en ciertos barrios se evidencia una clara correlación entre los lugares de residencia y sectores sociales, como por ejemplo el barrio Siete de Septiembre donde predomina uniformemente una clase media baja.

En relación a las clases bajas se parecen a las clases altas dado que tienen una sociabilidad intensa, adquiriendo rasgos comunitarios quizás no tanto por elección sino por supervivencia. En este sentido, habitantes del Fonavi A (Donado y Mendoza), en el sector este del barrio Altos de Mendoza, comparten la escuela Doctor Maradona, el Centro Comunitario y la Iglesia. La persistencia de la exclusión social y la falta de políticas que enfrenten verdaderamente los distintos niveles de pobreza, generan un impacto negativo en las condiciones de sociabilidad en relación a otros sectores de la población (resentimiento, agresiones, etc.).

Plano 14. Estructura social del sector noroeste de la ciudad de Rosario.



Fuente: elaboración propia sobre el Observatorio Social de la Municipalidad de Rosario, 2013.

4.4. Tendencia a la homogeneidad social en las nuevas urbanizaciones

La fragmentación social en el noroeste rosarino exterioriza una nueva modalidad con la aparición de grupos humanos altamente homogéneos, tanto desde el punto de vista del sector social al que pertenecen (alto y medio-alto), como el nivel educativo, composición familiar e incluso con los ideales compartidos sobre un estilo de vida en particular. Estos grupos conviven con los barrios tradicionales de clases media y media-baja, como con los conjuntos de vivienda pública y algunos asentamientos irregulares.

La población de mejores ingresos ha sido de alguna manera expulsada espontáneamente de las áreas centrales hacia el área de estudio consecuencia de las altas rentas urbanas, falta de terrenos y mejor calidad de vida. Asimismo, pocos residentes de bajos recursos que vivían allí han sido expulsados por la valorización de las tierras. Todo esto genera un proceso de gentrificación. Al respecto Aguirre dice que:

“(…) en general no había residentes en el área de las nuevas urbanizaciones. Solo se presentan casos puntuales donde los desarrolladores pagan a los residentes para que se trasladen como ser en Aldea Abierto y del Lago con la villa Santa Rita (…) fue un trabajo que se venía haciendo de mucho tiempo y también en los Pasos del Jockey con el asentamiento Juntos Podemos”²⁷.

Los barrios cerrados están relacionados con una voluntad notoria de autoexclusión y diferenciación de un grupo de personas, acentuando cada vez más la tendencia a la homogeneidad social en la ciudad. Los residentes se encuentran en un ambiente protegido, con grandes superficies y verde, estando en algunos casos vinculado directamente a un club de gran actividad social y deportiva (Aldea Golf, Carlos Pellegrini). La exclusión se evidencia también por su forma urbana, es decir, el muro perimetral. La socialización entre semejantes se brinda a través de la práctica de algún deporte, participación de actividades sociales y comisiones internas, entre otras. Al respecto, Svampa señala que:

“la voluntad de encierro, propia de estos espacios más elitistas, se combina todavía con la multiplicación de las afiliaciones parciales, buscando mantener un equilibrio, a veces inestable y no siempre planificado, entre la vida de “adentro” y la de “afuera”, esto es, entre la aspiración de mantener las antiguas amistades extra-muros y la exigencia de integrarse a los nuevos vínculos sociales” (Svampa: 2004, 60).

La tendencia a la homogeneidad social es aún mayor en la ciudad de Buenos Aires donde se encuentran *countries* con características poblacionales excluyentes en cuanto al culto religioso, actividad profesional, nivel de ingreso, etc.

En el noroeste rosarino Aguirre explica que: “por un lado se acentúa la segregación principalmente por el miedo y la inseguridad y por otro lado comienza haber un replanteo de ciertas personas si dicho mundo artificial de los barrios cerrados es tan feliz como se pensó”²⁸.

A pesar de la semejanza social predominante en su interior, se visualizan algunas características diferentes entre los ocho barrios cerrados que se localizan en el sector de estudio. El Carlos Pellegrini, dado que es el más antiguo de la ciudad, tuvo un cambio generacional y social de sus residentes. Los originales pertenecen predominantemente a sectores de clase alta y media-alta consolidadas, constituida por matrimonios adultos, con un alto nivel de instrucción y desarrollo profesional. Los nuevos habitantes son familias jóvenes, hijos de los anteriores matrimonios o provenientes de sectores medios altos con cargos directivos. Asimismo, ciertas viviendas son alquiladas para el personal gerencial de empresas multinacionales.

Los tres barrios cerrados de Aldea (Tenis, Lago y Golf) poseen características sociales similares. Están compuestos por familias jóvenes con hijos, de clase media-alta que buscan estar en un sitio seguro en contacto con la naturaleza y el paisaje. Bragos, Mateos y Pontoni (2003: 120) expresan que “(…) muchos de ellos son miembros de familias residentes en Fisherton, que desean vivir cerca de sus padres, manteniendo el mismo estilo de vida de su infancia y que no encuentran parcelas en ese tradicional suburbio jardín de la ciudad”.

27. Ídem 17.

28. Ídem 17.

Por último, los cuatro barrios cerrados de los Pasos del Jockey (Country, Golf, Arroyo y Puente), aún en construcción, se abocan a familias de clase media y media-alta, teniendo algunos de ellos acceso a una financiación del urbanizador o crédito bancario. Los compradores actualmente viven en el área central, generalmente departamentos en altura, y buscan espacios de mayores dimensiones, con naturaleza y seguridad.

Los barrios abiertos si bien comparten con los barrios cerrados ciertas condiciones de homogeneidad social y morfológica, están directamente relacionados con el deseo de mejorar la calidad de vida urbana, con la mayor cantidad de espacio en relación al costo de otras áreas urbanas y con las oportunidades financieras que le permiten acceder a ella. De todas maneras y de acuerdo a entrevistas realizadas a los residentes, en el texto de Bragos, Mateos y Pontoni (2003: 126) se expresa que "(...) existe un deseo de ascenso social, propio de las clases medias, y una búsqueda de prestigio social que tiene como modelo ideal al corriente denominado barrio residencial".

En el área de estudio se identifican siete barrios abiertos de características sociales similares. Aldea Abierta y Portal de Aldea están destinados a un sector poblacional similar al de los barrios cerrados pero que eligen vivir en un sitio con servicio de seguridad sin muros. Están compuestos por familias jóvenes de clase alta y media-alta con un estilo de vida similar al del tradicional barrio de Fisherton. Este último, se caracteriza también por contar con colegios católicos, estando los colegios Mirasoles y los Arroyos en su interior. Luego se encuentra Greenes de Fisherton, Lomas de Fisherton y San Eduardo integrados por familias generalmente de profesionales y/o comerciantes de alto rango, de clase media-alta y media, con demanda de espacio de mayores dimensiones (que en áreas centrales) y grandes espacios verdes. Luego, el barrio abierto Hostal de Sol es el más heterogéneo, dado que el bajo valor y las grandes dimensiones de los terrenos brindan la posibilidad de construcciones orientadas a sectores desde clase alta, media-alta a media. Por último, el barrio Tango destinado a una clase media trabajadora que aspira a tener su vivienda propia con jardín, resultando difícil dicha posibilidad en otras áreas de la ciudad.

En recapitulación, realizando una reflexión sobre la elección de vivir en los barrios cerrados y/o abiertos, Levin explica que:

"la gente busca principalmente condiciones de vida favorables y agradables, no hay una lucha entre los que están en situaciones abiertas o cerrados. La cuestión de distinguirse es menor en Rosario que en otras ciudades siendo pocos los barrios cerrados en la ciudad. Si puedo decir que los barrios cerrados permiten formas de segregación y no estoy de acuerdo con ellos pero son respuesta de una realidad social para contemplar. Hay que dar garantías de integración y seguridad a las personas que si tuvieran una oferta abierta similar lo hubieran aceptado. Por tal motivo, la claves son la integración social, garantías de seguridad, calidad paisajística, entre otras cuestiones, es lo que se intenta hacer con los nuevos parques habitacionales"²⁹.

A lo largo del periodo de estudio la tendencia a la homogenización social se ha ido intensificando y modificando. A principios del 2003, los barrios cerrados del noroeste prácticamente no habían tenido éxito en relación a la gran ocupación de los barrios abiertos (el Estado tiene la responsabilidad de brindar todos los servicios), quedando muchos de ellos vacíos. Solamente el Carlos Pellegrini poseía el 95% de los lotes edificados. La demanda estaba más orientada a la búsqueda de mayor cantidad de superficie y espacios verdes que a la seguridad, sumado a la influencia de la reciente crisis económica y el encuadre jurídico que garantice la estabilidad de la situación dominial.

En los últimos años, vinculado principalmente con el incremento de los niveles de inseguridad y el mejoramiento de la economía, las personas encuentran en el encierro mejores condiciones de seguridad y una cierta diferenciación social que generalmente está vinculada a pequeños círculos sociales de clubes prestigiosos locales. Tal es la expectativa sobre las urbanizaciones cerradas que en el año 2007 se inició la comercialización de cuatro nuevos barrios, Pasos del Jockey, formando parte del Plan Parque Habitacional Ludueña. Esto ha sido duramente cuestionado por algunas organizaciones sociales, como ser el Grupo Giros, quienes manifiestan que la posición del Municipio frente a estos procesos de alguna manera fortalece a la segregación social.

29. Ídem 15.

CAPÍTULO 5. MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL EN EL NOROESTE ROSARINO

El capítulo aborda el tema del sector inmobiliario y su relación con el mercado de tierras, en el ámbito particularizado de la vivienda en el noroeste de la ciudad de Rosario. Las modalidades de vivienda pública y asentamientos irregulares no se analizarán en la presente investigación, dado que corresponden a un mercado particular del Estado (no comercial) y al mercado informal. Aquí son de gran aporte, para registrar el mercado formal, la información de fuentes primarias (relevamiento de los avisos de venta de terrenos e inmuebles durante cada año del diario local *La Capital*), las entrevistas de los agentes inmobiliarios y el *Estudio del mercado inmobiliario en el sector residencial. El caso del Noroeste Rosario* (Barenboim, 2014a).

En un primer momento se ilustra la situación económica vinculada al desarrollo inmobiliario en general en el noroeste rosarino (oferta efectiva y la demanda real). Luego se describen los tipos de emprendimientos y agentes involucrados. Posteriormente, se analizan los valores de todos los terrenos, de acuerdo con los distintos barrios (ver Plano 2), y se relevan los precios de los inmuebles referido solo a las viviendas unifamiliares. Por último, se hace énfasis en los nuevos desarrollos inmobiliarios con sus estrategias de acción-comercialización.

5.1. Dinámica del mercado residencial en el sector

La dinámica inmobiliaria del sector noroeste de la ciudad posee características particulares, siendo más intensa que en otros sectores de Rosario. La oferta efectiva es tan heterogénea como la cantidad misma de lotes que se venden. Los terrenos más propuestos son de mediana y grandes dimensiones, superiores a los 300 m² (60%). La residencia no se presenta en edificios, salvo en algunos casos sobre las avenidas o en los parques habitacionales, sino a través de la vivienda familiar de dos, tres y cuatros dormitorios (habiendo muy pocas de un dormitorio). Por lo que se podría decir que el tamaño y la cantidad de las residencias es mayor a las de los barrios centrales. La demanda se concentra en el sector lindante con Fúnes; delimitado por el arroyo Ludueña, Ruta N 9, Aeropuerto Internacional y Av. Milicianos Rosarinos. En general, los inversores son locales y tienen las propiedades para uso personal, renta o venta.

A pesar de la gran disponibilidad de terrenos y casas, el excedido aumento del valor dificulta su acceso, habiendo aún una gran demanda insatisfecha en los sectores de bajos y medios ingresos. Por un lado, la totalidad de la población pobre no logra ser absorbida en los conjuntos de vivienda pública producidos por el Estado, al mismo tiempo que continúan incrementándose viviendas sin servicios y con escasa calidad constructiva. Por otro lado los sectores medios, particularmente los medios-bajos, no pueden acceder a su primera vivienda. El aumento del precio de los terrenos y de las viviendas (nuevas y usadas) no se relaciona con los ingresos. Se podría decir que hay un crecimiento cada vez más asimétrico entre los sueldos y los inmuebles (Barenboim, 2013).

En este contexto, se pretende analizar el desarrollo inmobiliario residencial a partir de la división en dos grandes momentos durante los últimos diez años. El primer quinquenio (2003-2007) fue de gran crecimiento en todo el área noroeste, orientado a los distintos fragmentos sociales de la población, y el segundo quinquenio (2008-2012) solo tuvo desarrollo en las zonas de expansión, vinculadas a los sectores de mayor poder adquisitivo.

A partir del año 2003, la fuerte crisis que había sufrido el país y la ciudad comienza a superarse. El mejoramiento de la economía –principalmente en el sector agropecuario– la concreción de importantes obras de infraestructura, el proceso de sustitución de importaciones, el aumento del turismo; sumado al gran déficit habitacional, la devaluación de la moneda y la falta de confianza en otras modalidades de inversión, concibieron un fuerte impulso de la construcción en Rosario. Los destinos de los fondos excedentes de las empresas, y también de las familias, registraron una considerable transformación. De este modo, se pasó de la especulación financiera de los años ochenta y noventa a la inmobiliaria, cuya actividad tuvo un crecimiento continuo hasta el 2007. Los bienes inmuebles comenzaron a comportarse como un activo financiero produciendo, por un lado, grandes ganancias y por otro, un incremento más que significativo en el precio de los inmuebles (Barenboim, 2010).

El primer quinquenio fue de gran crecimiento en la ciudad y también en el sector. Aquí se completó la planta urbana a partir de operaciones de obra nueva y/o ampliación de los barrios tradicionales de Fisherton, Fisherton R y Antártida Argentina, y de las nuevas urbanizaciones de Aldea, San Eduardo, Hostal del Sol Oeste y Tango. Cabe señalar que en ese momento el principal barrio cerrado, Carlos Pellegrini, y el barrio abierto de Lomas de Fisherton ya estaban prácticamente consolidados. Martinucci³⁰ afirma que:

“Desde el 2003 en adelante se evidencia un gran desarrollo en el noroeste rosarino, fundamentalmente a nivel inmobiliario con la venta de terrenos donde luego la gente construye. Hay un cambio en la tendencia de los gustos habitacionales de las familias donde los barrios centrales han dejado de ser elegidos. Allí, los edificios tapan las casas, los jardines pierden la privacidad y el asoleamiento. Los lotes que eran para vivienda familiar se emplean para edificios dado que los precios de estos se fijan de acuerdo al FOS. Esto expulsa a las familias a la periferia, hacia áreas más verdes y con espacios vacantes. También hay factores tecnológicos y comunicacionales, cobertura de transporte urbano, grandes equipamientos, entre otros que lo favorecen la elección”³¹.

El incremento de la construcción generó también una gran cantidad de inmuebles para la comercialización, en mayor proporción para la venta y en menor grado para el alquiler, debido a los altos precios que demandan las viviendas de similares características en la ciudad central. Al respecto Martinucci agrega: “no hay muchas casas para alquiler sino para la venta, cuando aparece una, esta se alquila rápidamente. Hay una cierta demanda de viviendas para alquiler en el noroeste. Las cuantiosas casas ofertadas son consecuencia de la falta de realismo en la fijación de precios de venta, lo que hace que las personas terminen construyendo su vivienda”³².

También se encuentra un mercado chico donde se dan situaciones de alquiler como casa de fin de semana o para estadías cortas, generalmente en el verano. Aquí toma la modalidad de *alquiler temporario* siendo una consecuencia directa de las mayores rentabilidades que identifican los propietarios, aun asumiendo el costo de mantenimiento que supone la propiedad desocupada. Dicha modalidad se emplea principalmente en los barrios de San Eduardo, Hostal del Sol Oeste y Fisherton.

La comercialización de los terrenos e inmuebles se realiza en dólares, generalmente sin financiamiento bancario pero con mayor cantidad de cuotas a los propietarios que en las áreas centrales de la ciudad. Los terrenos e inmuebles estaban poco valorizados y fueron vendidos a bajo precio, debido a la crisis económica, alcanzando hacia fines del quinquenio altas tasas de rentabilidad. Es así como el precio promedio del suelo tuvo su valor más bajo 20 U\$/m² (barrio 7 de Septiembre) en el 2003, adquiriendo un monto de 84 U\$/m² (country Aldea Golf) en el 2007.

Entre los años 2008 a 2012, la actividad económica y el desarrollo inmobiliario no es constante, presentando algunas situaciones de vacilación. En un primer momento, debido a la posible aplicación de una norma sobre retenciones a las exportaciones de granos, los problemas derivados de la sequía y la crisis mundial producto del quiebre de grandes bancos en los EEUU. Esto se registra en la poca oferta de lotes en el tejido tradicional siendo la más baja del período. Tanto los propietarios como los compradores estaban a la expectativa de la resolución de dicho contexto político-económico, sin realizar prácticamente ninguna transacción (Barenboim, 2010). Sin embargo, la mejora meteorológica concibió una buena cosecha, el escaso impacto de la crisis internacional, el crecimiento del PBI a 9,2% en Santa Fe (INDEC, 2010), el lanzamiento por parte del gobierno de créditos hipotecarios, tanto nacionales como provinciales hacia algunos sectores de clases media-bajas, generaron una cierta estabilidad en Rosario³³. En un segundo momento, comienza a evidenciarse

30. El contador público Daniel Martinucci es titular de GAMA Inmobiliaria y miembro de las Comisiones Directivas de la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CADEIROS) y de la Federación Inmobiliaria de la República Argentina (FIRA).

31. Entrevista realizada a CPN Daniel Martinucci. Rosario, 21/04/14.

32. Ídem 31.

33. Los créditos nacionales están destinados a la adquisición de casas nuevas o usadas, así como para la construcción, ampliación o terminación de unidades habitacionales. Para acceder a estas líneas se requiere contar con un ingreso mínimo de dos mil pesos mensuales. La cuota mensual no puede superar el cuarenta por ciento del ingreso familiar mensual, por sobre el veinticinco por ciento que requieren las líneas convencionales. El plazo de los créditos para la construcción es de hasta doscientos cuarenta meses, con tasa de diez por ciento, y para la ampliación o terminación, de hasta ciento ochenta meses, con tasa de diez por ciento.

la inflación monetaria marcando una preocupación general, sobre todo porque la suba de precios impacta más en los sectores medios y pobres. A esto se suman las medidas de pesificación aplicadas para las transacciones de compra-venta en el 2012. La nueva política cambiaria exigió a quienes deciden vender un inmueble aceptar su pesificación y/o corrección de precio en virtud de la brecha entre el dólar oficial y el marginal o en su defecto dilatar su realización en el mercado.

El segundo quinquenio tuvo inversiones inmobiliarias principalmente en nuevas áreas de extensión del sector noroeste. Tal es así que se evidencian operaciones de obra nueva en los recientes barrios cerrados de los Pasos del Jockey y el barrio abierto Greenes de Fisherton. El área continúa completándose en las urbanizaciones de Aldea, San Eduardo, Hostal del Sol Oeste y Tango. Además, dentro del barrio Hostal del Sol Este, sobre la Av. Newbery, en nueve manzanas comienzan a edificarse viviendas de alto nivel, revalorizando la zona contigua al arroyo Ludueña.

Las nuevas urbanizaciones de los Pasos del Jockey y Greenes de Fisherton aumentan notablemente la oferta de terrenos de grandes dimensiones. Asimismo, la actividad de la construcción generó nuevos inmuebles, principalmente para uso propio de los propietarios y en menor grado para la comercialización a través de venta, alquiler y/o alquiler temporario. Cabe señalar que la venta de inmuebles es principalmente de viviendas usadas (promedio de 5 años de antigüedad) a diferencia del área central. Al respecto Martinucci expresa que:

“ En este periodo se siguió construyendo abarcando sectores sociales medios y medio-altos. El famoso fenómeno del cepo cambiario ha lentificado las ventas de unidades terminadas pero no de lotes. La construcción se realiza en pesos, es una forma de ahorro segura y de valorización del capital. Al no haber créditos viables, tasas bajas, restricción en la compra de dólares, algunos sectores eligen construir. Además, el costo de la unidad terminada en el noroeste es superior al de la construcción lo que invita a construir la vivienda propia. Allí, podés ir dosificando la obra en base a tus ingresos, invirtiendo los excedentes en algo solido y seguro”³⁴.

La comercialización de los bienes en los primeros años se realiza en dólares mientras que en los últimos años es en pesos, con ciertas cuotas establecidas por los propietarios, generalmente sin financiamiento bancario. Los terrenos e inmuebles a pesar de los momentos de estancamiento continúan incrementando sus precios dado que sigue habiendo una fuerte demanda. Es así como el precio promedio del suelo tuvo su valor más bajo 44 U\$s/m² (barrio 7 de Septiembre) en el 2008, adquiriendo un monto de 164 U\$s/m² (country Aldea Golf) en el 2012.

5.2. Agentes relevantes y tipos de emprendimientos

En el área noroeste de Rosario se presentan los mismos agentes que en el resto de la ciudad. Sin embargo, se encuentran emprendimientos residenciales de gran y mediana envergadura. Los promotores –empresas constructoras e inmobiliarias– son principalmente locales habiendo, en algunos casos y de acuerdo al proyecto en cuestión, de otras regiones (por ejemplo Buenos Aires).

Los desarrolladores, formados por un grupo integral técnico, administrativo y comercial, detectan, diseñan y producen un producto comercial. En el noroeste rosarino hay cinco de estos agentes involucrados para las nuevas formas de la urbanización residencial.

En tanto, para la adquisición de vivienda nueva, de hasta ciento ochenta meses con tasa de trece por ciento, y para la compra de vivienda usada es de hasta ciento ochenta meses con tasa de quince por ciento. El monto máximo de adquisición es de trescientos mil pesos, mientras quien pretenda construir deberá tener terreno disponible (Banco Hipotecario, 2009). Los créditos provinciales se otorgan para la construcción de la primera vivienda. Los interesados deben tener el terreno, que se hipoteca y el grupo familiar o de “convivientes” debe acreditar un ingreso mensual mínimo de tres mil quinientos pesos. Los montos a otorgar están entre los noventa y cien mil pesos. Los créditos pueden ser totales o parciales, y se pagan a tasa fija en cuotas de seiscientos y mil pesos. Además de la devolución del dinero, también se exige y verifica como contraprestación la real ejecución de la obra a través del monitoreo de las etapas (DERF Agencia Federal de Noticias, 2009).

34. Ídem 31.

En el caso de los barrios cerrados hay tres agentes locales. Primero, la empresa local Vanzini S.A. que compró a Ing. Spirandelli S.A. el barrio Carlos Pellegrini, dando un gran impulso a partir de una serie de inversiones y una nueva estrategia de comercialización abriendo la campaña publicitaria también a los no socios del Jockey Club Rosario. En segundo lugar, Aldea S.A. lleva adelante tres countries (Aldea Lago, Aldea Tenis y Aldea Golf) que en su conjunto suman más de 200 hectáreas. Este agente ha estado actuando en la ciudad durante los últimos veinte años, abocado exclusivamente a las operaciones residenciales no tradicionales. En tercer término, el reciente Proyectos Urbanísticos S.A. controlado por los directivos del Jockey Club y el Fideicomiso del Jockey. Aquí, ocho empresarios locales donan las tierras, participando como beneficiarios y los fiduciantes (socios y no socios) compran metros cuadrados indivisos y hacen los aportes para la infraestructura³⁵. El proyecto consta de cuatro barrios de características diferentes: Paso del Golf, Paso del Arroyo, Paso del Puente y Paso del Country (190 hectáreas).

Los barrios abiertos cuentan con cuatro agentes. Portal de Aldea y Aldea Abierto corresponden a Aldea S.A. mencionada en el apartado anterior. La empresa Greenville Desarrollos Inmobiliarios, de la ciudad de Buenos Aires, está realizando Greenes de Fisherton. La compañía Vanzini S.A. ofrece todo tipo de administración de propiedades inmobiliarias y servicios de desarrollo, particularmente especializada en loteos, entre ellos los barrios Tango, Lomas de Fisherton y Hostal del Sol Oeste. La empresa rosarina ASS, a cargo de Porcel y Remolini, quien compra el terreno a una antigua inmobiliaria llamada Echesortu y Casas, para dotar de infraestructura y lotear lo que actualmente es San Eduardo.

La urbanización mixta básica e integral Newbery será desarrollada y comercializada también por Aldea S.A. Cabe señalar que la empresa aún no ha lanzado al mercado dicho emprendimiento.

Entre los estudios de arquitectura y empresas constructoras más conocidos que han trabajado en el sitio, se encuentran en relación a los primeros, Proyectta, Ramiro Sanso, Palombo y a los segundos, Ecos del Sol, Ascheri y Lombardo S.R.L., Agra Construcciones, Fundar. Esta última constructora también realiza proyectos en la zona. Todos ellos son profesionales y/o equipos de trabajo de gran trayectoria en la ciudad de Rosario.

Los agentes inmobiliarios que comprenden el mercado residencial son diversos, no hay inmobiliarias exclusivas para este sector. A partir del relevamiento de avisos publicados en el diario *La Capital*, las que con mayor frecuencia aparecen son las siguientes: Grandinetti Negocios Inmobiliarios, Estudio Parque, Uno Propiedades, Niza, Vanzini y Aldea. La venta directa por parte de particulares es alrededor del 30% de los inmuebles ofertados en el sector.

5.3. Precios de Terrenos en el sector noroeste de la ciudad

El noroeste rosarino no presenta características homogéneas, conviviendo allí situaciones que pueden identificarse sintéticamente a través de las distintas modalidades de ocupación y transformación en los barrios. El análisis de los precios de los lotes comprende la totalidad de su extensión física. Lo que se busca en este procedimiento de zonificación es un promedio flotante aproximado de los precios de los terrenos que por supuesto no va a ser exacto al valor, debido a que en cada barrio va haber situaciones puntuales diferenciales.

Para obtener el valor base de un lote tipo (U\$S/m²) de los distintos barrios, a lo largo del período de estudio, se realizó el relevamiento de los avisos de venta de terrenos publicados por el diario de la ciudad, *La Capital*³⁶. La superficie del terreno varía: para viviendas u otras actividades establecidas en el loteo tradicional se toma como unidad de análisis a un terreno tipo de 8,66 m x 25 m (sup. 216,5 m²) y en las nuevas urbanizaciones (barrios cerrados y abiertos) de 20 m x 30 m (sup. 600 m²). Además, la información se completó con los estudios de las Guías de Tasaciones Anuales de la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario (2005 y 2006) y entrevistas efectuadas a agentes inmobiliarios.

35. El emprendimiento se enfoca a todo tipo de público. Sin embargo, las mayores ventajas están dadas para los socios del Jockey Club de Rosario, ya que pueden entrar y salir del club sin pasar por la vía pública.

36. Los clasificados analizados corresponden a los días domingos durante el mes de abril de cada año. Se analizó ese momento debido a que es un período posterior a las vacaciones y de comienzo de año, con gran movimiento en la dinámica inmobiliaria. Se realizaron planillas de cálculo mediante el software Excel conteniendo los siguientes datos: año de publicación, ubicación de lote (distrito y dirección), características de lote (ancho, largo, superficie y ubicación en la cuadra), precio del lote (Unidad y m²) y oferente (inmobiliaria o dueño).

Cabe mencionar que cuando un terreno se encontraba en distinta situación a la del lote prototipo, se tomaron diferentes índices para transformar su valor. Por ejemplo, cuando poseían superficies equivalentes pero cambiaba su ubicación –para terrenos en esquina el valor base aumenta entre 15% y 20%– cuando es ofertado por una inmobiliaria tiene un incremento del 5% y por último, el tamaño es otra variable que influye: a menor superficie mayor precio por m². En el sector noroeste prácticamente no hay lotes internos; los pocos casos encontrados fueron desechados dado que no son representativos del estudio.

Los precios promedios de los terrenos en el Noroeste Rosarino han tenido cambios sustanciales a lo largo del período, teniendo una evolución similar a los del resto de la ciudad. Es decir que desde el 2003 a la actualidad, los valores ascienden en forma continua, tal vez con mayor fuerza en los primeros años. Cabe señalar que la tasa de crecimiento ha sido mayor en el Noroeste, prácticamente cuadruplicándose los valores (389%) mientras que en el resto de la ciudad se han triplicado (297%).

Tabla 4. Comparación entre los precios promedios de terrenos en la ciudad y en el noroeste de Rosario (U\$s/m²). Período 2003-2012.

Año	Precio promedio Rosario (U\$s/m ²)	Precio promedio Periferia (U\$s/m ²)
2003	175	28
2004	205	34
2005	240	41
2006	280	49
2007	325	60
2008	370	70
2009	400	80
2010	440	91
2011	485	101
2012	520	109
Variación 03-12	297%	389%

Fuente: elaboración propia sobre entrevistas a agentes inmobiliarios y avisos del diario La Capital, abril 2003 a 2012.

Los terrenos de mayor precio por m² en el noroeste rosarino se presentan en el sector superior oeste, entre el arroyo Ludueña y el Aeropuerto Internacional, particularmente en los barrios cerrados de Aldea Golf, Tenis y del Lago y barrios abiertos Aldea, Portal de Aldea, Greenes de Fisherton, San Eduardo y Hostal del Sol Oeste. Cabe señalar que el country Carlos Pellegrini es el único de gran valor inmobiliario que no se encuentra en dicho sector.

Otros casos de revalorización, en menor orden, son el barrio Hostal del Sol Este y los cuatro barrios cerrados de los Pasos del Jockey. El primero ha incrementado su valor debido al saneamiento del arroyo Ludueña, logrando una localización estratégica, y los últimos a partir de la sanción del Plan Especial Parque Habitacional Ludueña donde se modifican los indicadores urbanos permitiendo el desarrollo de distintas urbanizaciones.

Por otro lado, algunos sectores no han tenido grandes modificaciones en relación al resto, ubicados en los rangos intermedios de precio por m². Tal es el caso de Fisherton, Fisherton R, Antártida Argentina y Lomas de Fisherton, principalmente localizados en el centro del área de estudio. Si se destaca en el caso de Fisherton –que anteriormente era un barrio más prestigioso– una cierta desvalorización y mayor oferta de terrenos en los últimos años.

Por último, los barrios Altos de Mendoza, Fisherton Sur y 7 de Septiembre, principalmente conformados por vivienda social, asentamientos irregulares e industrias se mantuvieron en los precios más bajos (ver Tabla 5).

Tabla 5. Precio promedio de lote tipo en los distintos barrios del noroeste rosarino. Periodo 2003-2012.

Barrios	Precio Promedio lote tipo (U\$s/m ²) por año									
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Aldea Golf	38	50	60	70	84	99	115	130	148	164
Carlos Pellegrini	37	48	55	67	83	97	114	128	145	160
Aldea Tenis - Lago	35	45	51	62	79	94	108	125	140	150
Portal de Aldea	33	43	49	60	76	93	103	122	130	140
Aldea Abierto	32	41	47	58	74	91	100	120	128	135
Greenes Fisherton	32	40	47	58	74	90	99	118	125	130
San Eduardo	30	37	42	50	60	74	90	99	118	125
Hostal del Sol Oeste	29	36	42	48	58	72	82	98	110	122
Fisherton	33	43	49	60	76	84	90	99	107	115
Paso Country	20	26	34	40	50	70	80	90	100	106
Paso Golf - Arroyo	20	26	34	40	50	60	70	80	90	100
Paso Puente	20	26	34	40	50	58	68	78	85	92
Lomas Fisherton	28	32	38	46	53	58	64	72	80	90
Fisherton R	28	32	38	46	53	58	63	71	79	88
Antártida Argentina	26	30	36	44	51	56	60	70	78	85
Altos de Mendoza	25	28	34	42	48	54	59	67	75	82
Hostal del Sol Este	22	25	32	39	44	54	60	66	72	80
Tango	24	27	36	41	47	53	60	66	72	78
Fisherton Sur	22	26	34	40	45	50	56	63	66	72
7 de Septiembre	20	24	30	35	40	44	49	55	61	66
Promedio noroeste	28	34	41	49	60	70	80	91	101	109

Fuente: elaboración propia sobre entrevistas a agentes inmobiliarios y avisos del diario La Capital, abril 2003 a 2012.

El estudio del incremento de valor de los precios de los terrenos entre el año 2003 y 2012 constata que se han triplicado, cuádruplicado y quintuplicado los precios según el barrio correspondiente. El Plano 15 expone que las zonas más valorizadas son los cuatros barrios cerrados del Jockey (Country, Golf, Puente y Arroyo), favorecidos por el cambio normativo, y las zonas de menor incidencia son los barrios que poseen vivienda social, asentamientos irregulares e industrias (Altos de Mendoza, Fisherton Sur y 7 de Septiembre).

En suma, durante los años 2003 y 2012 la evolución de los precios de los terrenos en el Noroeste Rosarino han sido muy variados. Estos oscilan entre 20 U\$s (7 de Septiembre, 2003) a 164 U\$s (Aldea Golf, 2012) el m², respectivamente. El promedio general es de 66,2 U\$s/m².

5.4. Precios de viviendas unifamiliares en los barrios abiertos y cerrados

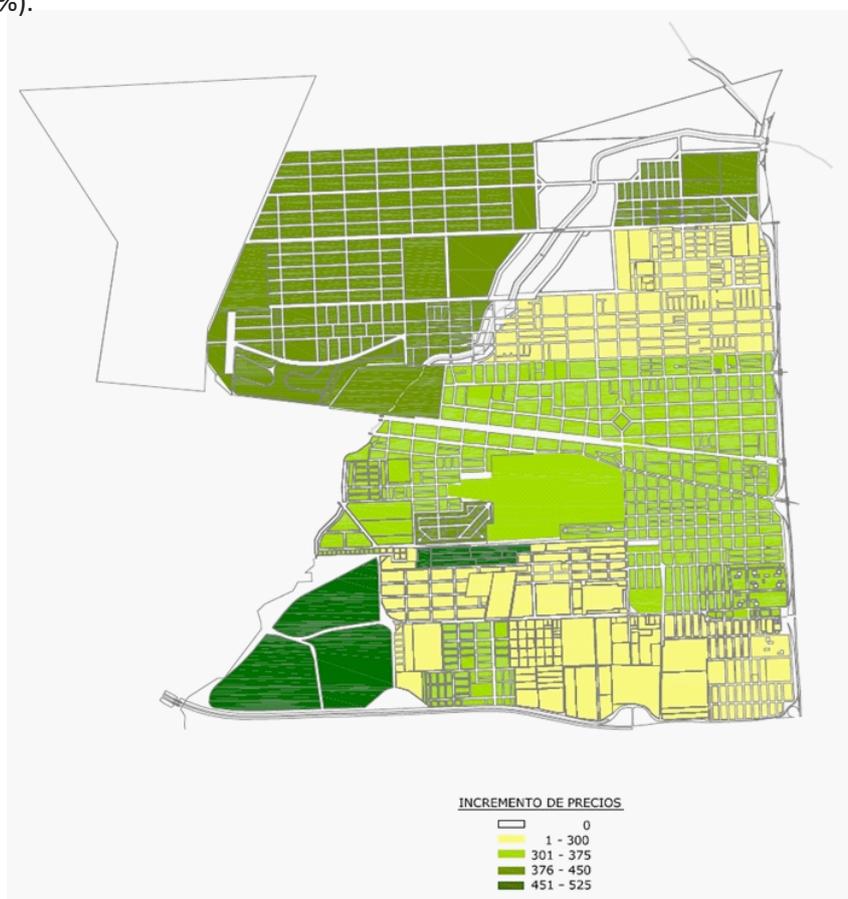
El valor de las propiedades se incrementa considerablemente en el noroeste rosarino desde el año 2003 al 2012. Esto es debido al contexto físico, normativo, social y económico, como así también a las variadas características que presentan cada uno de los inmuebles. Las operaciones de compra-venta que se registran son de viviendas en los barrios abiertos y cerrados, reflejando la mayor disposición de pago de los usuarios urbanos para acceder a las mismas. En este sentido, el mercado de suelo urbano, es un mercado de preferencias y capacidades de localización dando como resultado una ciudad fragmentada.

Los prototipos edilicios que se comercializan en las nuevas urbanizaciones son la vivienda unifamiliar generalmente usada (en buen estado), con una antigüedad entre dos y ocho años. Los casos de residencias nuevas son muy pocos, debido a que el mercado presenta características particulares y en general las perso-

nas que optan por esa opción compran el terreno y se encargan ellos mismos del diseño y construcción. Las unidades se han presentado generalmente como un bien de uso y no de cambio en el noroeste rosarino. Por tal motivo, solo se relevó el precio de los avisos de ventas de viviendas unifamiliares de dos, tres y cuatro o más dormitorios, identificando su estado³⁷. Los valores se obtuvieron del diario *La Capital*, durante el mes de abril entre los años 2003 y 2012. Además, para completar y corroborar la información se realizó entrevistas a agentes inmobiliarios.

En el estudio de precios del mercado residencial, se observa que no todos los barrios comercializan los tres tipos de viviendas unifamiliares usadas, siendo el más requerido el de tres dormitorios (superficie 100 m²). Asimismo algunos muy recientes, como es el caso de los barrios cerrados Pasos del Jockey (Golf, Arroyo, Puente y Country) no presentan unidades a la venta o el barrio abierto Greenes de Fisherton las comercializa a partir del año 2008.

Plano 15. Incremento de precios de terrenos en los distintos barrios del noroeste rosarino entre los años 2003-2012 (%).



Fuente: elaboración propia sobre entrevistas a agentes inmobiliarios y avisos del diario *La Capital*, abril 2003 a 2012.

El mercado residencial de vivienda unifamiliar usada con una superficie cubierta promedio de 75 m²; consta de dos dormitorios, cocina, living-comedor, garaje y un baño. Generalmente, las unidades cuentan con superficies abiertas (patio o jardín) de aproximadamente 50 m². Estas solo se registran en los barrios abiertos, ofreciendo los barrios cerrados unidades de mayor dimensión.

37. El relevamiento de viviendas unifamiliares también se realizó por medio de planillas de cálculo mediante el software Excel conteniendo los siguientes datos: año de publicación, zona y dirección, ubicación (esquina, tramo), dimensiones (ancho, largo y superficie), cantidad de dormitorios (2, 3 y 4 o más), estado (nuevo y usado), precio del lote (Unidad y m²) y oferente (inmobiliaria o dueño).

Las de mayor precio se presentan en los barrios Portal de Aldea y Aldea Abierto, al noroeste del área de estudio y las de menor valor en Lomas de Fisherton y Tango, al sur del sector. Los precios de las viviendas usadas de dos dormitorios, oscilan entre 270 U\$^s/m² (precio más bajo en el 2003) a 1.300 U\$^s/m² (precio más alto en el 2012), dependiendo de su localización. El promedio general es de 49.125 U\$^s, estando el valor del m² a 655 U\$^s. Las propiedades en estos diez años han triplicado su valor (ver Tabla 6).

Tabla 6. Precios promedio de vivienda unifamiliar usada de dos dormitorios (75 m²) en los distintos barrios del noroeste rosarino. Periodo 2003-2012.

Barrios	Precio Promedio vivienda usada dos dormitorios (U\$ ^s /m ²) por año									
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Portal de Aldea	440	520	605	710	830	940	1040	1130	1220	1300
Aldea Abierto	390	470	550	630	710	810	900	1000	1120	1240
Greenes de Fisherton	---	---	---	---	---	790	870	950	1030	1170
San Eduardo	360	410	450	540	650	710	800	890	980	1090
Hostal del Sol Oeste	340	375	410	450	540	650	710	800	890	980
Lomas de Fisherton	295	320	345	375	410	450	500	650	700	800
Tango	270	300	330	360	380	415	450	500	650	720
Promedio noroeste	349	399	448	511	587	681	753	846	941	1043

Fuente: elaboración propia sobre entrevistas a agentes inmobiliarios y avisos del diario La Capital, abril 2003 a 2012.

La oferta de vivienda unifamiliar usada de tres dormitorios posee una superficie cubierta promedio de 120 m². Las unidades poseen además cocina, living-comedor, dos baños, garage y quincho. Cabe aclarar que estas generalmente cuentan con jardines de aproximadamente 100 m², tanto en barrios abiertos y cerrados.

Las de mayor precio se presentan en los barrios Aldea Golf y Carlos Pellegrini, al noroeste del área de estudio, y las de menor valor en Lomas de Fisherton y Tango, al sur del sector. Los precios de las viviendas usadas de tres dormitorios oscilan entre 250 U\$^s/m² (precio más bajo en el 2003) a 1.680 U\$^s/m² (precio más alto en el 2012), dependiendo de su localización. El promedio general de una vivienda tipo es de 86.760 U\$^s, estando el valor del m² a 723 U\$^s. Cabe señalar que en este promedio se han incorporado las viviendas de los barrios cerrados, de mayor calidad constructiva y orientadas a una clase media-alta. Ahora si se tomara solo el valor de los barrios abiertos, como en las viviendas de dos dormitorios, el m² se reduce a 585 U\$^s. Esto es debido a que en una misma calidad constructiva al incrementar la superficie de construcción el valor se reduce. Las propiedades en estos diez años han triplicado su valor (ver Tabla 7).

Por último, el prototipo habitacional correspondiente a una vivienda unifamiliar usada (en buen estado) con una superficie cubierta promedio de 180 m², constan de cuatro o más dormitorios, estudio, cocina-comedor, living-comedor, tres o más baños, lavadero, doble cochera y quincho. Asimismo cuentan con superficies abiertas de más de 150 m².

La localización de acuerdo al valor de los inmuebles coincide con las de tres dormitorios, estando las de mayor precio en los barrios Aldea Golf y Carlos Pellegrini, y las de menor valor en Lomas de Fisherton y Tango. Los precios de las viviendas usadas de cuatro dormitorios oscilan entre 230 U\$^s/m² (precio más bajo en el 2003) a 1.520 U\$^s/m² (precio más alto en el 2012), dependiendo de su localización. El promedio general de una vivienda tipo es de 116.640 U\$^s, estando el valor del m² a 648 U\$^s. Cabe señalar que este promedio es menor que el de las viviendas de tres dormitorios, debido a que en una misma calidad constructiva al incrementar la superficie de construcción el valor se reduce. Las propiedades en estos diez años han triplicado su valor (ver Tabla 8).

Tabla 7. Precios promedio de vivienda unifamiliar usada de tres dormitorios (120 m²) en los distintos barrios del noroeste rosarino. Periodo 2003-2012.

Barrios	Precio Promedio vivienda usada tres dormitorios (U\$s/m ²) por año									
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Aldea Golf	550	650	750	820	930	1080	1220	1380	1500	1680
Carlos Pellegrini	530	620	730	800	920	1070	1200	1370	1500	1620
Aldea Tennis - Lago	500	600	700	790	890	1050	1170	1340	1420	1500
Portal de Aldea	400	440	520	605	710	830	940	1040	1130	1220
Aldea Abierto	350	390	470	550	630	710	810	900	1000	1120
Greenes de Fisherton	---	---	---	---	---	700	790	870	950	1030
San Eduardo	330	360	410	450	540	650	710	800	890	980
Hostal del Sol Oeste	320	340	375	410	450	540	650	710	800	890
Lomas de Fisherton	270	295	320	345	375	410	450	500	650	700
Tango	250	270	300	330	360	380	415	450	500	650
Promedio noroeste	389	441	508	567	645	742	836	936	1034	1139

Fuente: elaboración propia sobre entrevistas a agentes inmobiliarios y avisos del diario La Capital, abril 2003 a 2012.

Tabla 8. Precios promedio de vivienda unifamiliar usada de cuatro o más dormitorios (180 m²) en los distintos barrios del noroeste rosarino. Periodo 2003-2012.

Barrios	Precio Promedio vivienda usada cuatro o más dormitorios (U\$s/m ²) por año									
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Aldea Golf	520	570	650	750	820	930	1080	1220	1380	1520
Carlos Pellegrini	500	550	620	730	800	920	1070	1200	1370	1480
Aldea Tennis - Lago	460	520	600	700	790	890	1050	1170	1340	1400
Portal de Aldea	380	430	470	520	605	710	830	940	1040	1150
Aldea Abierto	320	350	400	470	550	640	710	810	900	1040
Lomas de Fisherton	---	---	---	---	---	620	700	790	870	950
San Eduardo	300	330	360	410	450	540	650	710	800	890
Hostal del Sol Oeste	290	320	340	375	410	450	540	650	710	800
Lomas de Fisherton	250	270	295	320	345	375	410	450	500	650
Tango	230	250	270	300	330	360	380	415	450	550
Promedio noroeste	361	399	445	508	567	644	742	836	936	1043

Fuente: elaboración propia sobre entrevistas a agentes inmobiliarios y avisos del diario La Capital, abril 2003 a 2012.

En suma, entre los años 2003 y 2012, la evolución de los precios de suelo en los distintos barrios ha sido similar para las distintas modalidades de vivienda unifamiliar usada, tanto sea de dos, tres y cuatro más dormitorios. Se evidenció que los inmuebles de mayores precios se concentran al noroeste. El tamaño de las unidades es una variable que ha influido cuando evaluamos una misma categoría. Las viviendas más pequeñas de menor superficie, poseen mayor precio por m² y las de mayores superficies poseen costos menores. Igualmente, el valor de los inmuebles no se ha incrementado tanto como en el caso de los terrenos. Éste solo se ha triplicado mientras que algunos lotes han cuadruplicado o quintuplicado su valor.

5.5. Estrategias de comercialización y tendencias del mercado

La inversión en inmuebles realizada en Rosario y particularmente en el noroeste de la ciudad, ha concedido una rentabilidad atractiva (e inclusive superior a la financiera) en los últimos años.

Hay una gran cantidad de emprendimientos residenciales que se están terminando (barrios cerrados y abiertos de Aldea, Hostal del Sol Oeste y San Eduardo) y otros que se inician (parques habitacionales Ludueña y Newbery). El impacto que tendrán dichas urbanizaciones se pondera positivamente entre los distintos actores de la ciudad.

Las maneras de comercialización que se desarrollan en el noroeste se basa en transacciones de compra y venta de terrenos e inmuebles (principalmente usados), a diferencia que en el área central, donde dicha práctica se extiende a la producción de inmuebles. La expectativa de venta de los desarrolladores es de la totalidad del emprendimiento. Martinucci expresa: “los lotes que van quedando sin vender son los más caros, siendo a veces más negocio para los vendedores los lotes del final que los primeros que están al costo donde se benefician los compradores (...) es un proceso lento que dura más de 10 años”³⁸.

El mercado se expresa, generalmente en los últimos años, en la venta de los bienes en pesos y con mayor cantidad de cuotas a los propietarios. Al respecto, Picasso³⁹ explica que: “en la Periferia el mercado es más amplio, hay distintos sub-mercados y gran diversidad de inmuebles, las operaciones pueden realizarse en pesos, accediendo generalmente a un público de familias jóvenes mientras que las personas mayores deciden volver al centro de la ciudad”⁴⁰.

Los operadores tienen modalidades, tiempos, medios de gestión, anuncios publicitarios parecidos para concretar las operaciones –entre otras cuestiones– en toda la ciudad. En el caso de los barrios cerrados Pizzolo (2012) expresa que:

“Todos los barrios cerrados de Rosario promueven las mismas cosas, es decir, la proximidad a la ciudad, la vida cerca de la naturaleza y al aire libre y la seguridad. Después, según el barrio se promueve un deporte o un entorno particular, como ser un lago o una cancha de golf. Los Pasos del Jockey presentan además mayor posibilidad de sociabilizar a los niños y los padres con gente del mismo nivel social. Como es un conjunto de cuatro barrios cerrados es una oportunidad de tener más amigos y poder visitarlos sin salir, tomando los puentes interiores” (Pizzolo, 2012:49).

Particularmente, en la comercialización de los barrios cerrados Carlos Pellegrini y los cuatro correspondientes a los Pasos de Jockey, se promueve también el “acceso al Jockey Club Rosario”, dado que hay un ingreso privado. El primero estaba orientado solo a sus socios pero después hubo una apertura a las clases altas y media-altas.

En las publicidades son frecuentes slogans como: “privacidad, seguridad, aire puro y contacto con la naturaleza a solo 15 minutos del microcentro de Rosario”, “poder vivir en un típico paisaje de una cancha de golf, especialmente pensada para deportistas que quieran unir plenamente su vida al deporte” o “el lugar ideal donde amarrar tu vida”. También promocionan la integración solo con personas del mismo nivel social como en el caso de los Pasos del Jockey: “los barrios favorecerán los vínculos sociales con espacios de encuentro que permiten que la comunicación entre los propietarios tengan puntos en común (...) las mejores amistad para tus hijos (...) en los barrios privados del Fideicomiso del Jockey tendrán un entorno que favorecerá la integración social”.

Los usuarios finales cada vez exigen mejores condiciones y están más informados: estudian el mercado, comparan los precios y las distintas características de los bienes, y saben que tienen el poder de concretar la operación.

38. Ídem 31.

39. El Arq. Jorge Picasso es el presidente de la Subcomisión y Tribunal de Tasaciones de la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario y docente de posgrado del curso de Tasaciones de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, UNR.

40. Entrevista realizada al Arq. Jorge Picasso. Rosario, 30/05/12.

Las acciones de especulación que se despliegan en la Periferia poseen tres modalidades distintas: en mayor medida, la protoespeculación y la especulación pasiva y en menor orden, la especulación inductiva (Barenboim, 2013).

La primera está provocada por la tendencia creciente de los precios de suelo, desde el año 2003 a la actualidad. A la práctica de simple usuario (propiedad de uso) se le superpone una lógica propiamente pecuniaria, los incrementos de valor del inmueble. La vivienda es simultáneamente en muchos casos un bien “de consumo” y un bien “de inversión”.

La segunda se refiere a la apropiación de la diferencia de valor producida por la compra de terrenos antes de los incrementos de precio y a la venta posterior de estos. Aquí, no media ningún proceso productivo. Los agentes especializados en capturar estos incrementos se localizaron en zonas de revalorización, como por ejemplo, en los nuevos barrios cerrados de los Pasos del Jockey (Golf, Arroyo, Puente y Country) o en el Parque Habitacional Newbery. Dichos emprendimientos se encuentran en ejecución y cuentan con lotes vacantes en su interior, para la compra y posterior venta.

La tercera es cuando los agentes productores desarrollan porciones de espacio urbano considerable, incidiendo con su acción en los lugares y obteniendo sobreganancias. Las construcciones son más específicas, de acuerdo a las demandas del propietario y se destinan generalmente como un bien de uso. En la Periferia, se han construido pequeños condominios en los barrios abiertos de Hostal del Sol Oeste y San Eduardo y dos edificios en altura en el barrio abierto de Aldea, con vista al lago del barrio cerrado aledaño, a través de la figura de fideicomiso. Con respecto a este último, es interesante destacar como un emprendimiento privado (barrio cerrado Aldea del Lago) por sus características, principalmente el lago artificial, le genero plusvalor a otro (edificio en altura: Aldea Dock). Los nuevos emprendimientos de los parques habitacionales de Ludueña y Newbery también van a desarrollar viviendas colectivas para su posterior venta.

El mercado inmobiliario y de la construcción se estima continuará desarrollándose, quizás por debajo del índice de crecimiento que tuvo en años anteriores. La tendencia de las inversiones continuará completando y densificando la planta urbana hacia el noroeste, pudiendo acelerarse con la asignación de créditos viables, y con expectativa para los agentes inmobiliarios de los Parques Habitacionales Ludueña y Newbery, sumado a la incorporación del nuevo centro comercial, Fisherton Plaza Open Mall, enfrente del aeropuerto. También hay otras cuestiones que habrá que solucionar en relación al futuro incremento del flujo de personas, expresa Aguirre:

“el Aeropuerto Internacional no se utiliza como internacional, al bosque de los Constituyentes todavía no se recurre tanto (faltan realizar obras y garantizar la seguridad interna y externa) y los accesos este-oeste (Av. Newbery, Av. Córdoba, Av. Mendoza y Au. Che Guevara) son insuficientes en relación a la conexión norte-sur con la ampliación de la Av. de Circunvalación”⁴¹.

No hay perspectivas de crecimiento de la ciudad hacia el oeste y sur/suroeste, solamente hacia el norte se ha presentado un proyecto del Parque Habitacional Bouchard. Asimismo, el mercado residencial se segmenta cada vez más incorporando en algunos sectores la densificación vertical a los distintos sub-mercados existentes (viviendas en el loteo tradicional, barrios abiertos, pequeños condominios, barrios cerrados, urbanizaciones mixtas y viviendas de carácter social) moviéndose todos los productos de manera despareja y con diversas modalidades de comercialización. Esto exige cada vez más un mercado crecientemente profesionalizado y con exigentes demandas que estén a la altura de la situación actual.

41. Ídem 17.

CONCLUSIONES GENERALES

La investigación realizada constituye un acercamiento inicial sobre el proceso de segregación socioespacial y revalorización inmobiliaria en el noroeste de la ciudad de Rosario, entre los años 2003 y 2012. Las tendencias a la homogenización social, la versátil dinámica inmobiliaria, la expansión de infraestructuras y servicios, junto con la permanente actualización normativa local, continúan modificando su configuración (nuevo centro comercial Fisherton Plaza Open Mall, terminación del Parque Habitacional Ludueña y Newbery, entre otros emprendimientos). Por tal motivo, el estudio es una tarea inconclusa, debiéndose extender en trabajos posteriores.

A partir de analizar los resultados más importantes, a lo largo de los cinco capítulos del libro, surgen las siguientes reflexiones con el fin de contribuir al desarrollo de nuevas políticas urbanas para un ordenamiento socioespacial más equitativo:

La fragmentación urbana pareciera ser una característica cada vez más destacada en las principales ciudades argentinas en los últimos años. Particularmente, Rosario posee una mayor concentración de los grupos de elite, en un área que tiende a conformarse como un cono, donde el vértice se localiza en el centro creciendo hacia el noroeste de la periferia, continuando hacia el área metropolitana.

Las operaciones de construcción, enmarcadas dentro de las regulaciones generales, estuvieron orientadas principalmente a viviendas para familias jóvenes, con ingresos medios y altos. A su vez el área de estudio no es homogénea, conviviendo allí situaciones que pueden identificarse a través de las distintas modalidades de ocupación y transformación en los barrios. Hacia el oeste se encuentran las nuevas urbanizaciones (barrios abiertos, cerrados y pequeños condominios) mientras que el resto tuvo construcciones tradicionales que fueron ocupando lentamente lote a lote. También permanecen los conjuntos de vivienda pública y los asentamientos irregulares, reflejando un sector de la población de bajo poder adquisitivo.

El crecimiento urbano de este área no fue producto exclusivo de la libre relación entre la oferta y la demanda del mercado sino que el Estado local promovió dichos sectores a través de distintas normativas particulares (Decreto N° 1.542/00 de barrios cerrados y Ordenanzas N°7.932/05 y 8.431/09 para parques habitacionales) y la provisión de determinadas obras de infraestructura.

La dinámica inmobiliaria del noroeste posee características particulares, siendo más intensa que en otros sectores de Rosario y produciendo una transformación acelerada del territorio. La oferta efectiva es tan heterogénea como la cantidad misma de lotes que se venden. Los terrenos más propuestos son de mediana y grandes dimensiones. La residencia se presenta a través de la vivienda familiar de dos, tres y cuatro dormitorios (habiendo muy pocas de un dormitorio). Por lo que se podría decir que el tamaño y la cantidad de las viviendas es mayor a las de los barrios centrales. La demanda se concentra en el sector lindante con Funes, quedando aún insatisfecho el acceso, por el excedido aumento del valor, a los sectores de bajos y medios ingresos. La segregación de estos nuevos emprendimientos quebranta la integración de los nuevos habitantes con los antiguos pobladores de la zona. En general, los inversores son locales y tienen las propiedades para uso personal, renta o venta.

La evolución de los precios de suelo en los barrios ha sido similar para las distintas modalidades de vivienda unifamiliar usada, entre los años 2003 y 2012. Se evidenció que los inmuebles de mayores precios se concentran entre el arroyo Ludueña y Funes. El tamaño de las unidades es una variable que ha influido cuando evaluamos una misma categoría, las viviendas más pequeñas de menor superficie, poseen mayor precio por m² y las de mayores superficies poseen costos menores. Igualmente, el valor de los inmuebles no se ha incrementado tanto como el de los terrenos. Este solo se ha triplicado mientras que algunos lotes han cuadruplicado o quintuplicado su valor.

A pesar de que el distrito noroeste ha sido el mayor beneficiario del Municipio, por obtener el presupuesto en obra pública más alto, se evidencia que es insuficiente y presenta algunas deficiencias. El sistema vial posee todavía calles de tierra, los espacios públicos son numerosos y de grandes dimensiones pero falta su jerarquización, dejando de ser lugares para todos los sectores sociales, y la red de infraestructuras es incompleta, especialmente lo referido a los desagües cloacales. En relación a los servicios el transporte tiene

una cobertura baja (no ingresa en todos los barrios) y el incremento de la inseguridad genera que éste sea un factor esencial en la elección del barrio para vivir. Contrariamente, el sistema de salud, educación y cultura tienen una alta cobertura.

La consolidación de sistemas básicos de calidad solo se evidencia en aquellos que pueden adquirirlos en el mercado. Tal es el caso de los barrios cerrados que cuentan con todas las infraestructuras (agua, cloacas, electricidad y gas) provistas por parte de los agentes privados. Además, dichos sectores sociales conciben servicios de seguridad propios, áreas deportivas y establecimientos educativos privados, convirtiéndose en elementos de diferenciación social. Es decir que la autosuficiencia de las nuevas urbanizaciones no contribuye a acrecentar la relación y el incremento de la oferta de infraestructura y servicios con los otros barrios existentes.

El comportamiento general que dichas clases desarrollan posee un fuerte colectivismo práctico. Así los barrios cerrados, con mayor intensidad, y los barrios abiertos y pequeños condominios (con servicios en común), en menor grado, tienen un modelo de socialización homogéneo. Los habitantes participan en los mismos lugares y ambientes sociales como ser clubes, escuelas, amistades, etc. siendo espacios de conservación y reproducción social. En este sentido, las nuevas urbanizaciones influyen en la producción de estilos de vida estandarizados, en términos de seguridad privada, calidad de vida, relaciones sociales, etc.

A lo largo del período de estudio dicha tendencia a la homogenización social se ha ido intensificando y modificando. A principios del 2003, los barrios cerrados prácticamente no habían tenido éxito en relación a la gran ocupación de los barrios abiertos quedando muchos de ellos vacíos. La búsqueda estaba más orientada a la mayor cantidad de superficie y espacios verdes que a la seguridad, sumado a la influencia de la reciente crisis económica. Desde el 2008 en adelante, vinculado principalmente con el incremento de los niveles de inseguridad y el mejoramiento de la economía, las personas encuentran en el encierro mejores condiciones de seguridad y una cierta distinción social, generalmente asociada a pequeños círculos sociales de clubes prestigiosos locales. Esta cuestión relacionada con las preferencias sociales, la pertenencia a determinado grupo social y las modas inmobiliarias explican la elección de algunas zonas y la consiguiente autosegregación, incrementando los precios de los terrenos e inmuebles.

En resumen, el noroeste rosarino es un lugar de grandes transformaciones urbanas y gran valorización inmobiliaria, donde se impregna el mayor contraste social con el resto de la ciudad (sin considerar las áreas centrales). Los fenómenos que se han producido plantean una serie de potencialidades y debilidades. Los aspectos positivos se vinculan con las zonas para crecimiento residencial, con buena calidad urbana dentro del marco de contención de la ciudad; zonas vacantes (sobre el arroyo, bordes y áreas sin urbanizar) para transformar con servicios, infraestructura y equipamientos, generando una nueva centralidad que aprovecha un recurso natural; lotes y viviendas con precios más bajos que en otras áreas. Los aspectos negativos se vinculan con la conectividad, atravesamiento este-oeste, que deberá revisarse a causa del aumento automotriz; la incesante inseguridad, la falta de infraestructura (cloacas, agua potable, gas, pavimentación de calles), las áreas en procesos de degradación y la continua tendencia a la homogenización social.

Especialmente, las nuevas urbanizaciones se localizan en espacios con buenas condiciones paisajísticas, impulsan el desarrollo de infraestructuras, equipamientos y servicios, incrementan los procesos de segregación social y fragmentación urbana, marcando profundas diferencias con la población que vive afuera de ellos.

En este contexto, se hace cada vez más importante contar con políticas de suelo urbano integrales que brinden un ordenamiento socioespacial más equitativo, donde se garantice el acceso al suelo, la vivienda y las correspondientes infraestructuras, servicios y equipamientos urbanos a toda la población. La dotación de ciudad, particularmente de espacio público, enfrenta el aislamiento social, atrayendo nuevamente a aquellos sectores de la población que se autoexcluyeron. Es decir que la diversidad social en los barrios genera beneficios de vivir en comunidad, permitiendo un uso más eficiente de recursos urbanos.

BIBLIOGRAFÍA

a) Aportes teóricos generales

- AMENDOLA, Giandomenico. 2000. *La ciudad postmoderna*. Madrid: Celeste.
- ATRIA, Raúl. 2004. "Equidad y estructura de oportunidades: las clases sociales y la estratificación social", en *Estructura ocupacional, estructura social y clases sociales. Serie Políticas Sociales N° 96*. Santiago de Chile, CEPAL.
- BORSODORF, Axel. 2003. "Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana", en *Revista EURE N° 86*. Santiago de Chile: PUCC Editora.
- BORJA, Jordi y CASTELLS, Manuel. 1997. "Local y Global", en *La gestión de las ciudades en la era de información*. Madrid: Ediciones Taurus.
- CÁCERES, Gonzalo y SABATINI, Francisco. 2005. "Relación entre promoción inmobiliaria y segregación residencial", en *Territorio y Suelo*. Bogota: Fedevivienda.
- CASTELLS, Manuel. 1989. *The Informational City*. London: Blackwell.
- DE MATTOS, Carlos. 2002. "Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización?", en *Revista EURE N° 85*. Santiago de Chile: PUCC Editora.
- ECKERT, Joseph. 1990. "Capítulo 7: Valuación de la tierra", en *Tasación de la propiedad y administración de la evaluación*. Chicago: Asociación Internacional de Oficiales de la Evaluación.
- FERNÁNDEZ WAGNER, Raúl. 2009. "La administración de una ciudad más justa e inclusiva. Nuevos instrumentos de planificación y desarrollo urbano", en *X Seminario Red-Muni*. Buenos Aires: Secretaría de Gestión Pública.
- GONÇALVES MENDES, Luis Felipe. 2009. "Gentrificación y rehabilitación urbana: la ambigüedad y la certeza en la afirmación de la ciudad contemporánea", en *Revista UPC N° 5*. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya.
- HARDOY, Jorge Enrique. 1997. "Investigaciones sobre estudios, políticas y administración pública", en *Serie Investigaciones en Administración Pública – FCE / UBA*. Bs. As: Ediciones CBC.
- HARVEY, David. 1979. *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo Veintiuno de España editores.
- JANOSCHKA, Michael. 2002. "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización", en *Revista EURE N° 85*. Santiago de Chile: PUCC Editora.
- JARGOWSKY, Paul. 1996. "Take the money and run: economic segregation in U. S. Metropolitan areas", en *American Sociological Review N° 61*. Estados Unidos : EU editorial.
- JARAMILLO, Samuel. 1994. *Hacia una teoría de la renta del espacio urbano*. Instituto de Geografía Agustín Codazzi. Bogota: Ediciones Uniandes.
- JARAMILLO, Samuel. 2003. "Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías", en *Curso de Educación a Distancia sobre Mercados del Suelo Urbano en Ciudades Latinoamericanas*. Buenos Aires: Lincoln Institute of Land Policy.
- MARCUSE, Peter y VAN KEMPEN, Ronald. 2000. "Introduction", en *Globalizing Cities: a new spatial order?*. Oxford: Blackwell.
- MARMOLEJO, Carlos y STALLBOHM, Mariana. 2008. "En contra de la ciudad fragmentada: ¿Hacia un cambio de paradigma urbanístico en la Región Metropolitana de Barcelona?", en *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales N° 270* [on line]. Barcelona: Universidad de Barcelona. Disponible en: www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-65.htm
- MALIZIA, Matilde. 2011. "Enfoque teórico y conceptual para el estudio de las urbanizaciones cerradas", en *Andes N° 2* [online]. Tucumán: UNT. Disponible en: www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S166880902011000200005&lng=es&nrm=iso.
- PÉREZ CAMPUZANO, Enrique y SANTOS CERQUERA, Clemencia. 2011. «Diferenciación socioespacial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México», en *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía N° 74*. México: UNAM.

- PINÇON, Michel y PINÇON-CHARLOT, Monique. 2000. *Sociologie de la bourgeoisie*. París: La Découverte Re-pères.
- PORTES, Alejandro y HOFFMAN, Kelly. 2003. "La estructura de clases en América Latina: composición y cambios durante la era liberal", en *Desarrollo Económico* N° 71. Buenos Aires: Ides.
- PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS. 2009. *Aportes para el desarrollo humano en Argentina. Segregación residencial en Argentina*. Buenos Aires: PNUD.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro. 2000. "Cidade desigual ou cidade partida? Tendências da metrópole do Rio de Janeiro", en *O Futuro das Metrôpoles*. Rio de Janeiro: UFRJ.
- SASSEN, Saskia. 1998. "Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos", en *Revista EURE* N° 71. Santiago de Chile: PUCC Editora.
- SMOLKA, Martim. 2002. "Regularización de la ocupación del suelo urbano: el problema que es parte de la solución, la solución que es parte del problema.
- SVAMPA, Maristella. 2004. *La brecha urbana. Countries y barrios privados*. Buenos Aires: Capital Intelectual.
- SMITH, Neil y WILLIAMS, Peter. 1988. *Gentrification of the City*. Boston. Estados Unidos: Unwin Hyman.
- TOPALOV, Cristian. 1979. *La urbanización capitalista*. México: Editorial Edicol.
- VALLEJOS, María Jose. 2004. Privatización de la ciudad y fragmentación social. El caso de los barrios fortificados en Santiago. Santiago de Chile: Ucentral.

b) Estudios locales

- ADASZKO, Dan. 2013. "Segregación residencial socioeconómica en 5 grandes aglomerados urbanos de la Argentina, 2010, 2011 y 2012", en *X Jornadas de Sociología*. Buenos Aires: Facultad de Ciencias Sociales, UBA.
- AGUSTI MORENO, Alejandro. 2004. "Rosario: La "ghettización" como muerte de lo urbano. La negación de la ciudad", en *Treballs Academics UPC* [online]. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya. Disponible en: www.upcommons.upc.edu/pfc/handle/2099.1/3344
- BARENBOIM, Cintia Ariana. 2010. "Dinámica inmobiliaria en la ciudad de Rosario (Período 1998-2009)", en *Revista Proyección* N° 8. Mendoza: CIFOT.
- BARENBOIM, Cintia Ariana. 2011. "Estructuración, crecimiento y transformación urbana en la ciudad de Rosario", en *Revista Proyección* N° 10. Mendoza: CIFOT.
- BARENBOIM, Cintia Ariana. 2013. *Mercado de suelo y su ordenamiento en la periferia de las ciudades. El caso de Rosario, Argentina*. Buenos Aires: Editorial Teseo.
- BARENBOIM, Cintia Ariana. 2014a. *Estudio del mercado inmobiliario en el sector residencial. El caso del Noroeste Rosarino*. Trabajo final en Programa de Infraestructura Regional para la Integración. Rosario: Universidad Nacional de Rosario.
- BARENBOIM, Cintia Ariana. 2014b. *Mercado inmobiliario, normativas e impacto territorial: Rosario y su periferia*. Rosario: UNR Editora.
- BARENBOIM, Cintia Ariana. 2014c. "Procesos de segregación residencial en el noroeste de Rosario, Argentina", en *X Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales*. Córdoba: AGUM.
- BRAGOS, Oscar; MATEOS, Alicia y PONTONI, Silvina. 2003. "Procesos de segregación social y espacial en el oeste rosarino", en *Territorios en transición: políticas públicas y transformaciones territoriales*. Rosario: UNR Editora.
- BRAGOS, Oscar y otros. 2011. "Fragmentación socio-funcional en el Frente Territorial de Rosario. Tendencias recientes del proceso de valorización", en *4to Seminario de Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el desarrollo local*. Chaco: IPUR, UNNE.
- CASTAGNA, Alicia. 2006. *El mercado de suelo en Rosario*. Rosario: FCEE- UNR.
- LEVIN, Mirta. 2013. "La transformación urbanística en la ciudad de Rosario", en *Proyecto Revitalización socio-urbana y articulación de políticas hacia la integración social en áreas centrales degradadas. Experiencias de Montevideo, Florida y Rosario*. Montevideo: Artes Gráficas S.A.
- MUNICIPALIDAD DE ROSARIO. 1999. *Distrito Noroeste. Situación actual y potencialidades*. Rosario: Editorial Municipalidad de Rosario.

PIZZOLO, Pauline. 2012. *Análisis de las distintas modalidades socioespaciales de barrios cerrados en la ciudad de Rosario, Argentina*. Pasantía profesional en ordenamiento territorial. Lyon: Ecole National des Travaux Publics de l'Etat.

c) Fuentes documentales

Normativas de ordenamiento y gestión de suelo

CÓDIGO URBANO DE LA CIUDAD DE ROSARIO de 1968 y su actualización de 2001.
DECRETO N° 1.379/11. Construcción de sólo una unidad de vivienda por lote en distritos G3 del Código Urbano de la ciudad de Rosario.
DECRETO N° 1.542/00. Reglamentación de los barrios cerrados en la ciudad.
LEY N° 12.069/02. Régimen Legal para Grandes Superficies Comerciales en la Provincia de Santa Fe.
NUEVO PLAN DIRECTOR ROSARIO.1999. Bases para el Acuerdo. Rosario: Secretaria de Planeamiento, Dirección General del Plan Director.
ORDENANZA N° 4.557/89. Prohibición de urbanizaciones y amezanamientos en zonas inundadas de 1986 en Rosario.
ORDENANZA N° 6.492/97. Urbanización y división de la tierra en la ciudad de Rosario.
ORDENANZA N° 7.477/03. Nueva zonificación para el valle de inundación del arroyo Ludueña y canales Ibarlucea y Salvat.
ORDENANZA N° 7.790/04. Adaptación local de la ley provincial sobre grandes superficies comerciales.
ORDENANZA N° 7.932/05. Plan Especial Parque Habitacional Ludueña.
ORDENANZA N° 8.431/09. Plan de detalle Wilde y Newbery.
ORDENANZA N° 8.725/10. Prohibición de barrios cerrados en Rosario.
ORDENANZA N° 8.851/11. Plan de detalle Centro Abastecimiento Fisherton.
ORDENANZA N° 8.876/11. Cambio en la zonificación para el valle de inundación del arroyo Ludueña y canales Ibarlucea y Salvat.
PLAN URBANO ROSARIO 2007-2017. 2011. Rosario: Secretaria de Planeamiento, Dirección General del Plan Director.
PROGRAMA DE DESARROLLO DE SUELO INDUSTRIAL, ROSARIO 2008-2018. 2008. Rosario: Municipalidad de Rosario.

Valor del suelo e inmuebles

BOSCH, Adrián; PICASSO, Jorge y otros. 2005 y 2006. *Guía de Tasaciones, Actualización 2005 y 2006*. Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario. Rosario: editorial San Patricio.
CÁMARA DE EMPRESAS INMOBILIARIAS DE ROSARIO y CORPORACIÓN EMPRESAS INMOBILIARIAS DE ROSARIO. 2003 - 2012. *Revista Mercado inmobiliario de Rosario*. Rosario: CADEIROS y CEIR.
LA CAPITAL. 2003-2012, abril. *Suplemento de clasificados de inmuebles*. Relevamiento de la Periferia. Rosario: La Capital.

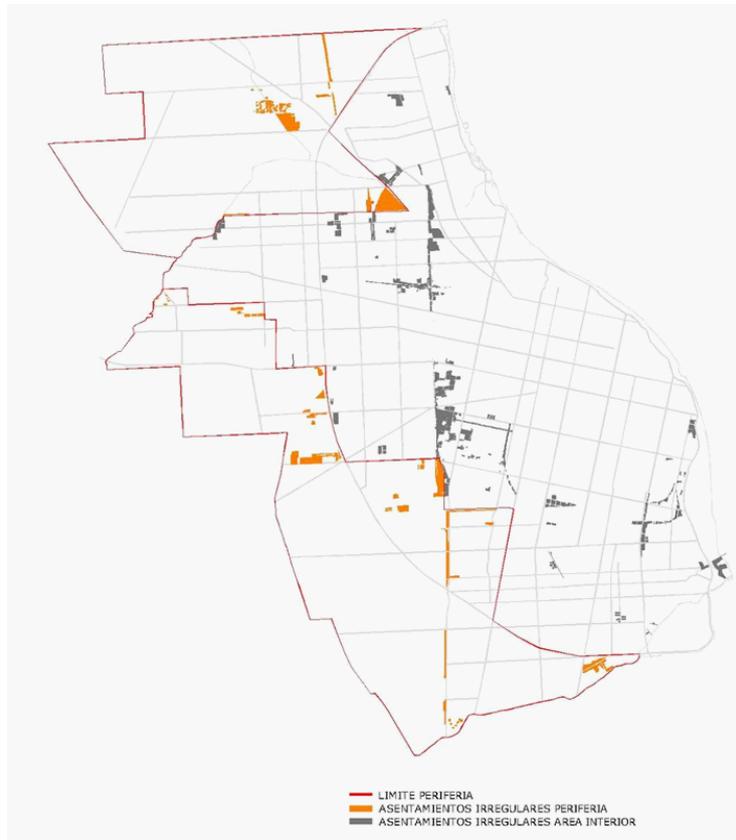
Datos oficiales

DIRECCIÓN DE CARTOGRAFÍA. 2013. *Infomapa de la ciudad de Rosario* [on line]. Rosario: Municipalidad de Rosario. Disponible en: www.infomapa.rosario.gov.ar/emapa/mapa.htm
DIRECCION DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO. 2013. *Observatorio Social* [on line]. Rosario: Municipalidad de Rosario. Disponible en: www.rosario.gov.ar/sitio/rrii/observatorio/obs_dimension1.jsp
ROSARIO DELITOS. 2012. El mapa del delito de la ciudad de Rosario, en Rosario Delitos [on line]. Rosario: Rosariodelitos. Disponible en: www.rosariodelitos.com/mapa-delitos.asp
INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS. 2010. *Provincia de Santa Fe crecimiento del PBI* [on line]. Santa Fe: INDEC. Disponible en: www.indec.gov.ar

ANEXOS

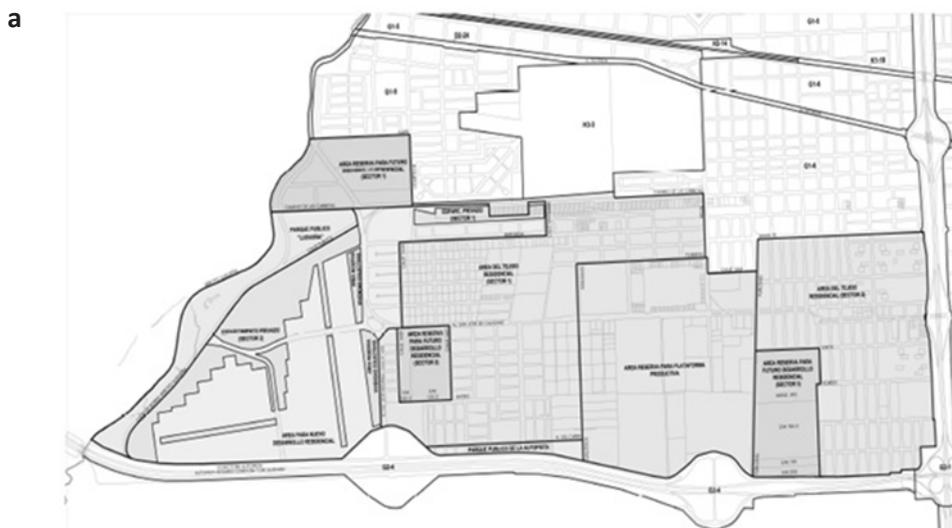
GRÁFICOS SECUNDARIOS

Plano 1. Localización de asentamientos irregulares de la ciudad de Rosario.



Fuente: elaboración propia sobre datos del Servicio Público de la Vivienda de la Municipalidad de Rosario, 2010.

Plano 2 a y b. Sectorización de Parques Habitacionales Ludueña y Newbery

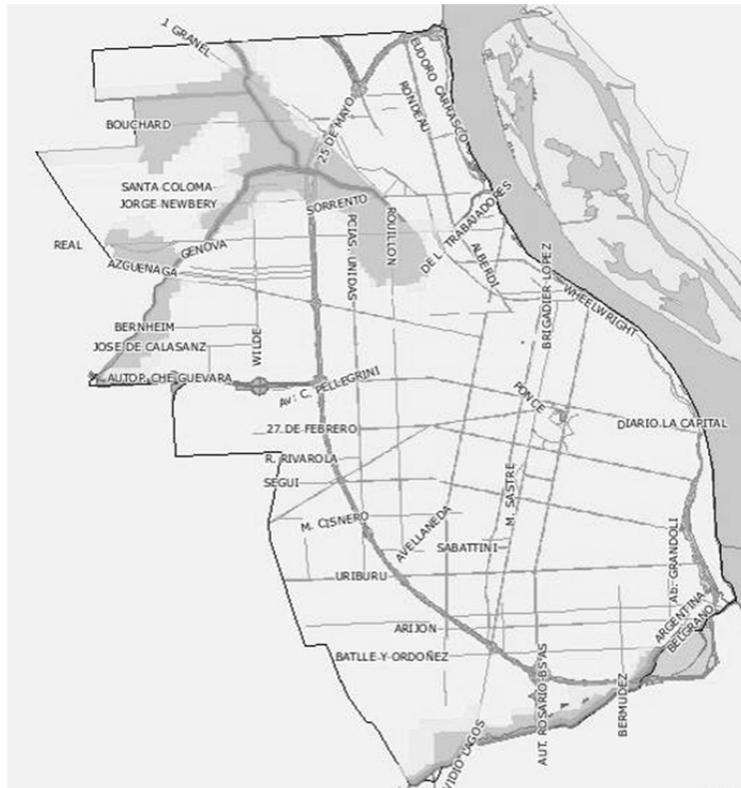


Fuentes: Ordenanza N° 7.932, 2005 y Ordenanza N° 8.431, 2009.



Fuentes: Ordenanza N° 7.932, 2005 y Ordenanza N° 8.431, 2009.

Plano 3. Zonas de áreas inundables de los arroyos Saladillo (Ord. N° 7.336/02) y Ludueña (Ord. N° 8.876/11)

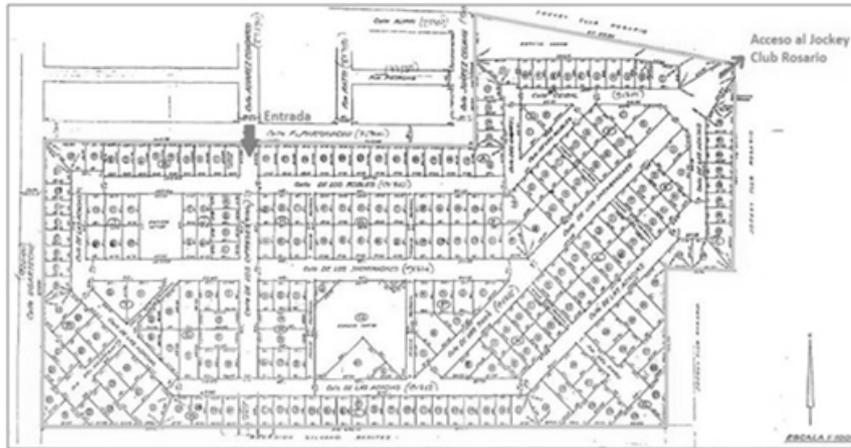


■ ZONA 1 / ZONA A ■ ZONA 2 / ZONA B ■ ZONA 3 / ZONA C ■ ZONA D/ ARROYOS Y CANALES

Fuente: Infomapa de la Municipalidad de Rosario, 2011.

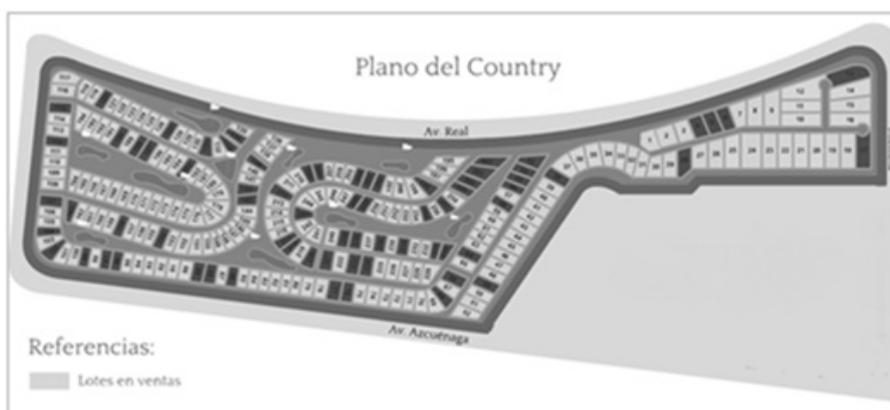
Plano 4. Loteo en los barrios cerrados

Carlos Pellegrini



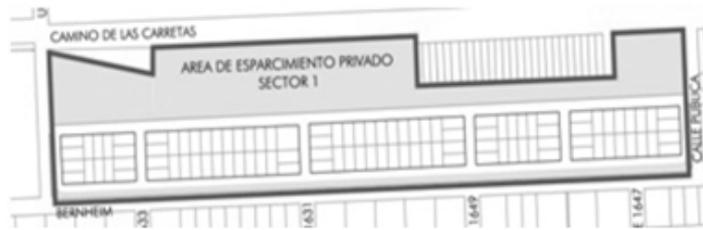
Fuente: Dirección de Cartografía de la Municipalidad de Rosario, 2013.

Aldea Tennis, Del Lago y Golf



Fuentes: Dirección de Cartografía de la Municipalidad de Rosario y Catalogo inmobiliaria, 2013.

Paso del Country, Golf, Del Arroyo y Del Puente



Fuente: Ordenanza N° 7.932 del Plan Especial Parque Habitacional Ludueña, 2005.

PROCESO DE SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL Y REVALORIZACIÓN INMOBILIARIA
El caso de Rosario, Argentina

Procesado gráfico integral UNR Editora
EDITORIAL DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO
Secretaría de Extensión Universitaria

Urquiza 2050 - S2000AOB - Rosario - Santa Fe
República Argentina
2016

Cintia Ariana Barenboim es 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 Asistente del CONICET. Docente Titular de Planeamiento y Urbanismo (FCEIA-UNR), Planeamiento Urbano y Territorial II, Análisis del Mercado Inmobiliario y estrategias de inversión (FA-UAI), Arquitectura y Urbanismo (FDyCP-UAI). Directora y co-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. Co-directora de tesis académicas de grado y posgrado. Asesoró al Concejo Deliberante de Rosario, la Dirección de Habilitación de Industrias, Comercios y Servicios de la Municipalidad de Rosario y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación. 3° Premio Investigadores en Formación ARQUISUR 2009. Autora de diversas publicaciones locales e internacionales.

arq.barenboim@gmail.com

La presente investigación se aboca a la incidencia de las desigualdades sociales en el crecimiento urbano de las ciudades intermedias, desde un análisis de los procesos segregativos y su consecuente impacto en la valorización de las rentas de la tierra. Los grupos de elite eligen concentrarse en un área que generalmente se conforma en cono, desde el centro hacia una dirección definida de la periferia. Estos grupos cerrados, socialmente homogéneos, conforman elementos centrales del nuevo tipo societal. En este contexto, la intención es vincular la temática partiendo desde un marco teórico - conceptual a un encuadre en la ciudad de Rosario; particularmente el sector noroeste que ha sido el de mayor transformación edilicia y funcional de la periferia, a partir de la reactivación del mercado inmobiliario local. Dicho fragmento urbano ha quedado determinado por grandes operaciones de tipo comerciales, recreativas, industriales y principalmente residenciales, orientados a sectores de ingresos medios y altos de la población. Las determinadas condiciones que tienen que ver con las preferencias, los vínculos sociales y la pertenencia a un grupo social, explican en gran parte la elección de las zonas y la calificación mercantil de los terrenos. Además, dicho proceso de valorización del suelo forzó a familias residentes a moverse hacia sectores de menor renta.



UNR
EDITORIA

EDITORIAL DE LA
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO
SECRETARÍA DE EXTENSIÓN UNIVERSITARIA

ISBN 978-987-702-152-3

