

- ▲ **Palabras clave/** Urbano/rural, suburbanización, agricultura industrial, usos del suelo.
- ▲ **Keywords/** Urban/rural, suburbanization, agroindustry, land uses.
- ▲ **Recepción/** 02 de enero 2020
- ▲ **Aceptación/** 05 de marzo 2020

Entre la soja y la casa: Incremento de suelo urbano en el ámbito rural del Gran Rosario, Argentina

Between soja and home: Expansion of the urban land in the rural areas of Greater Rosario, Argentina

Cecilia Galimberti

Doctora en Arquitectura, Universidad Nacional de Rosario, Argentina.
Profesora investigadora del Centro Universitario Rosario de Investigaciones Urbanas y Regionales (CONICET-UNR), Argentina, y del Grupo ARUCO (CUC), Colombia.
cecilia.galimberti@conicet.gov.ar

RESUMEN/ Especialmente a fines del siglo XX, en diversas partes del mundo se identifica un incremento acelerado de suelo urbano sobre zonas tradicionalmente rurales. El presente artículo se propone indagar en las dinámicas espaciales de la dicotomía campo/ciudad, tomando como caso de estudio el cuadrante noroeste del Área Metropolitana de Rosario, Argentina. En décadas recientes, dicho sector registra un rápido incremento demográfico y la transformación de más de 2.500 hectáreas de suelo urbano; mientras que, simultáneamente, el Gran Rosario se posiciona como el principal exportador de oleaginosas y derivados de Argentina. Su desarrollo contribuye al conocimiento de las causas y agentes promotores del incremento acelerado de suelo urbano en las áreas metropolitanas contemporáneas, como también de sus efectos e impactos, tanto en el ambiente como en la sociedad. **ABSTRACT/** Especially at the end of the 20th century, an accelerated increase in urban land over traditionally rural areas has been identified around the world. This article aims at investigating the spatial dynamics of the country / city dichotomy, taking as a case study the northwest quadrant of the Metropolitan Area of Rosario, Argentina. In recent decades, the area registers a fast demographic increase and the transformation of more than 2,500 hectares of urban land. Simultaneously, Greater Rosario positions itself as Argentina's main oilseed and by-product exporter. Its development helps understand the drivers of the accelerated increase of urban land in contemporary metropolitan areas, as well as its impacts, both on the environment and on society.

1. INTRODUCCIÓN

A nivel mundial, especialmente desde las últimas décadas del siglo XX, se desarrollan cambios vinculados a las nuevas lógicas del capital, con un fuerte rol del mercado en torno a políticas neoliberales que ocasionan diversos impactos y características en el espacio geográfico. Siguiendo a diversos autores (Soja 2008; Capel 2010; Brenner 2013), ha habido una urbanización generalizada con nuevas morfologías y dinámicas territoriales, donde los límites tradicionales entre el campo y la ciudad

han sido eliminados, estableciendo nuevos sectores intermedios de urbanización extendida y difusa.

En Argentina, especialmente desde la década de 1990 (y con mayor intensidad en el siglo XXI), tiene lugar un aumento acelerado de cambio de usos de suelo en favor del desarrollo de nuevas urbanizaciones, muchas de ellas privadas, provocando el éxodo de familias que se alejan de los males de las grandes ciudades y adquieren lotes en desarrollos suburbanos conocidos como countries o barrios

cerrados. Como explica Svampa (2004), surge una nueva lógica de ocupación del espacio urbano, mayormente de ingresos altos y medios altos, que deciden habitar de manera permanente en nuevos enclaves cerrados. En este sentido, se evidencia un proceso creciente de "autosegregación" en nuevos fragmentos urbanos esparcidos en la periferia metropolitana, que crece como un archipiélago de manera anárquica (Vidal-Koppmann 2001). Asimismo, también surge una transformación acelerada de las dinámicas

rurales. Por un lado, se ocasiona un cambio en los modos de producción dado que, desde las décadas de 1980 y 1990, se tiende a un modelo de monocultivo de soja, junto con la instalación y el desarrollo de industrias vinculadas al agro que se dedican principalmente al procesamiento y la exportación de oleaginosas. En años recientes, el Área Metropolitana de Rosario (AMR) se posiciona como el principal polo exportador mundial de soja (poroto, harina y aceite) y, por ende, del país. De sus puertos sale el 78% de dicha oleaginosa y sus derivados¹. A su vez, el 57% de la producción nacional de soja se cultiva en un radio aproximado de 300 km de las terminales procesadoras y exportadoras del Gran Rosario (Calzada y Rossi 2016). Si bien esta tendencia se identifica en gran parte del AMR, en el presente trabajo nos focalizamos en analizar críticamente el incremento de suelo urbano que registra el cuadrante noroeste, correspondiente a las jurisdicciones de las localidades de Ibarlucea, Funes y Roldán. Dicho cuadrante es representativo del aumento de suelo urbano del Gran Rosario, dado que, según datos del censo 1991 y 2010, la población ha crecido considerablemente, fenómeno que tiene como correlato un aumento en la superficie de suelo urbano. Por ello, nos proponemos como objetivo principal indagar sobre la dimensión espacial de dichas transformaciones, así como identificar la existencia (o ausencia) de instrumentos de ordenamiento urbano-territorial que regulen dichos procesos y/o de herramientas de captación de plusvalía².

2. MARCO TEÓRICO Y METODOLOGÍA

El capitalismo global desempeña actualmente un rol central como constructor de territorios. Es decir, el rol de la economía y del mercado transnacional, como explica

Ciccolella (2014), son los generadores de nuevas realidades territoriales, registrando, a su vez, una notable pérdida de control por parte del Estado. Esto se verifica especialmente en América Latina, donde se manifiesta fuertemente cómo el sector público ha dejado su rol preponderante de estructurador territorial en manos del capital privado, financiero e inmobiliario, con un poder aparentemente ilimitado. En este contexto, la especulación inmobiliaria por parte de propietarios y/o desarrolladores resulta crucial en el proceso de transformación de suelo, siendo protagonistas de la mencionada tendencia de urbanización generalizada. El cambio de uso de suelo, de rural a urbano³, provoca un aumento considerable de los precios en un tiempo relativamente corto porque comienzan a soportar rentas de naturaleza distinta y de mayor magnitud (Jaramillo 2003). Frente al aumento de los agronegocios desde las últimas décadas del siglo XX en Argentina, la producción rural y la exportación de sus productos (en especial la soja y sus derivados) se ha constituido en una de las principales fuentes de excedentes internos de la economía nacional. Si bien parte de esos excedentes se fugaron al exterior, otra porción fue apropiada por el Estado (mayormente por derechos de exportación) y otra parte se canalizó hacia el sector de la construcción (principalmente en viviendas de alta gama), promoviendo fuertes transformaciones urbanas (Lapomarda y Matteucci, 2018). Siguiendo a Guevara (2015), gran parte de los procesos de transformación territorial se encuentra íntimamente ligado a los agronegocios y los cambios de la dinámica agraria, dado que una parte importante de las rentas extraordinarias asociadas a los *commodities*⁴ exportables se ha invertido en la reestructuración del espacio urbano y la construcción (a falta de mejores

alternativas de inversión del sistema financiero argentino).

La especulación se ha extendido en grandes porciones territoriales (especialmente en las periferias de las áreas metropolitanas de relevancia), donde los propietarios del suelo, y/o promotores asociados con estos exigen su recalificación, especulando con las grandes ganancias que dicho cambio normativo implica para su propio bolsillo. En ese marco, el capital financiero actúa como especulador (bajo la figura de inversores, prestamistas, compradores del suelo) y el Estado (principalmente municipal), pasa a ser cómplice del proceso, dado que sus políticas de obras públicas (como carreteras y autopistas) y sus legislaciones urbanísticas permisivas, débiles o inexistentes son centrales para posibilitar dichos cambios y facilitar la difusión urbana, con profundos impactos socio territoriales (Borja 2012). Los ámbitos rurales próximos a las ciudades suelen ser los más afectados de la expansión urbana dado que, a pesar de registrar excelentes aptitudes para las prácticas agrícolas, se tienden a convertir en áreas suburbanas para viviendas de fines de semana, permanentes o para actividades conflictivas que se expulsan de los centros urbanos, y sujetas a gran presión económica (Arango-Escobar 2013). No obstante, además del impacto del avance de la urbanización sobre ámbitos tradicionalmente rurales, se denota una profunda reconversión del mundo rural (incremento de exportaciones, tendencia al monocultivo, aumento de procesos industriales) que contribuyen a que muchos de los espacios que solían ser agropecuarios, frente a la baja rentabilidad, se vuelvan zonas residenciales (Olivera Lozano 2005). Si bien la dicotomía entre “campo y ciudad” y la expansión urbana junto con la regulación de la tierra son, como explica Lungo (2004), “viejos

¹ Según datos de la Bolsa de Comercio de Rosario, en el año 2016 el complejo agroexportador localizado en el AMR exportó 39,36 millones de toneladas de soja y derivados. Los puertos del Gran Rosario abastecieron el 44% del comercio mundial de harina de soja y el 50% del aceite de soja en todo el planeta (Calzada y Di Yenno 2017).

² Nos referimos a instrumentos específicos y directos de captación de plusvalía por cambio de uso del suelo y de normativa. Se reconoce que existen otros mecanismos indirectos y posteriores de captación como, por ejemplo, la estructura impositiva.

³ Es importante remarcar que la enorme presión de cambio de uso de suelo, de rural a urbano, se debe a la gran desproporción existente entre ambos tipos de renta. Cualquier ingreso neto que pueda producir una propiedad agropecuaria (cualquiera sea su producción), no se compara con los ingresos obtenidos por los propietarios de suelo urbano. A su vez, a lo largo del tiempo, los aumentos de la renta agrícola son muy relativos, dependientes de diversas condiciones del suelo, clima, etc.; mientras que los incrementos de la renta urbana generalmente están asegurados y son de gran relevancia (Campos Venuti 1976).

⁴ Como explica la Real Academia Española, este término se emplea en referencia a las materias primas o a los productos básicos. En Argentina, principalmente hace referencia a los productos agrícolas.

problemas”, el proceso de globalización introduce nuevos desafíos que es necesario conocer e indagar a fin de desarrollar territorios más sostenibles y equitativos. La presente investigación recurre a una metodología cuali-cuantitativa dado que propone comprender los procesos y agentes involucrados, para lo cual realiza el relevamiento y el análisis crítico de diversas fuentes cartográficas (destacan, en especial, aquellas realizadas por el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe), imágenes satelitales y fotografías aéreas de distintos momentos históricos (registros de 1991 y 2018). También se comparan los datos de incremento poblacional de los Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas de 1991, 2001 y 2010, realizados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC). Asimismo, se identifican las normativas e instrumentos de planeamiento urbano-territorial en las localidades correspondientes al AMR (en especial la existencia o no de planes urbanos locales) y se coteja el mencionado análisis con recorridos exploratorios del territorio estudiado.

3. LA REGIÓN DE ESTUDIO

Desde sus orígenes, el Gran Rosario (región a la vera del río Paraná) ha estado vinculado a la producción agropecuaria debido a la fertilidad de sus tierras y el clima húmedo, así como también por las características de puerto natural de las barrancas y el profundo calado del río Paraná (figura 1). No obstante, es a partir de las últimas décadas del siglo XX que, frente a la demanda internacional de agroalimentos, sumado a los cambios políticos-económicos en Argentina durante dicho período, se consolida como polo de producción, procesamiento y exportación de oleaginosas. La producción de soja ha crecido de manera notable en Argentina desde 1970 y ha continuado su expansión en las décadas

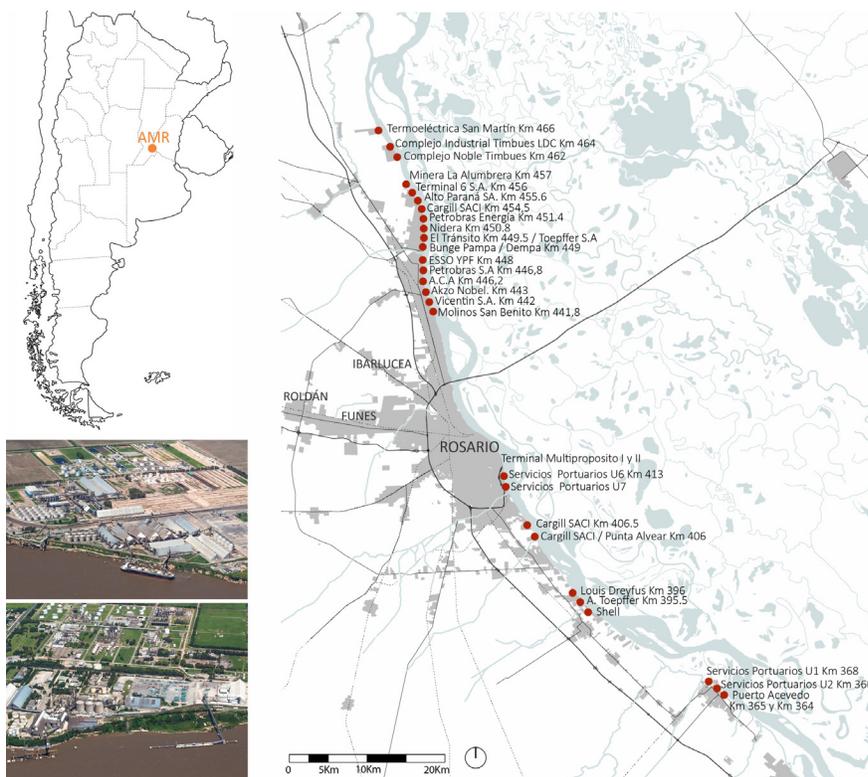


Figura 1. Ubicación Área Metropolitana de Rosario, Argentina, y localización de sus terminales productivas/portuarias (fuente: Elaboración propia, 2019).

siguientes. Desde entonces ha aumentado la demanda internacional, europea primero y asiática después, especialmente China. También se configura un conjunto de políticas locales que conduce a un proceso de *sojización*⁵, entre ellas la aprobación en 1996 del uso de la semilla de soja genéticamente modificada *RoundUp Ready* (RR), producida por Monsanto y resistente al Glifosato; el desarrollo de la siembra directa; y el incremento de las plantas procesadoras y exportadoras de granos, mayormente localizadas en las barrancas del AMR. Como expone Reboratti (2010), entre las décadas de 1980 y 2005 la superficie de cultivo de soja en Argentina aumenta de 2 a 17 millones de hectáreas. Esto tiene su

correlato directo en el Área Metropolitana de Rosario, dado que en este sector se instalan la mayor cantidad de plantas procesadoras de granos y de exportación del país. Sobre su frente costero se localizan 29 terminales portuarias, de las cuales 19 despachan granos, aceites y subproductos derivados del complejo sojero (figura 2). Este proceso de *agriculturización*⁶ ocasiona gran cantidad de efectos e impactos⁷, entre los que se encuentra la especulación de la transformación del suelo, históricamente rural, a urbano. Si bien la inversión de parte de la renta obtenida por el agro en el mercado inmobiliario se registra en Argentina hace más de cien años (Cutruneo 2015), a partir del boom de la

⁵ Se entiende por "sojización" a la tendencia de cultivo extensivo y predominante de soja, especialmente en la región pampeana argentina.

⁶ Se entiende por "agriculturización" el uso creciente y continuo de tierras para cultivos agrícolas (mayormente orientada al monocultivo, especialmente de la soja) en lugar de usos ganaderos o mixtos.

⁷ Son numerosos los impactos ambientales, sociales, sanitarios, económicos, entre otros, que ocasiona dicho proceso de "sojización" en Argentina. Diversos estudios abordan el tema, por ejemplo, Barsky (2005), Teubal (2008) y Reboratti (2010). Sin embargo, en el presente artículo nos enfocamos en la dinámica espacial de transformación del suelo para nuevas urbanizaciones.

soja se reconoce un fuerte crecimiento de los desarrollos inmobiliarios suburbanos que absorben los excedentes financieros de la producción agropecuaria. Se registra especialmente un incremento notable luego de la crisis del año 2001, dado los altos rendimientos del cereal de la zona y sus cotizaciones internacionales (Asensio 2007). Esta reinversión del mercado inmobiliario, además de destinarse a la construcción de nuevos inmuebles en las ciudades, comienza a generar nuevas urbanizaciones, especialmente en localidades con contextos débiles de planeamiento urbano-territorial⁸ (imagen 1).

En Argentina se reconocen tres niveles estatales: el nacional, el provincial y el municipal o comunal. Según la Constitución nacional, la jurisprudencia de los usos del suelo corresponde a los municipios y comunas⁹. No obstante, la mayoría de las localidades que conforma el AMR, hasta fines de la década de 2010, carecen de planes urbanos, instrumentos de ordenamiento territorial o de normativas vigentes de usos del suelo. Por ese motivo, la falta o debilidad de instrumentos de planificación de los gobiernos locales ha permitido que se concrete la especulación en los cambios de usos del suelo, en especial de terrenos contiguos a las plantas urbanas, sectores dispersos, pero anegables y no rentables para prácticas agrícolas y en áreas ubicadas junto a rutas o autopistas con gran accesibilidad (Galimberti 2018).

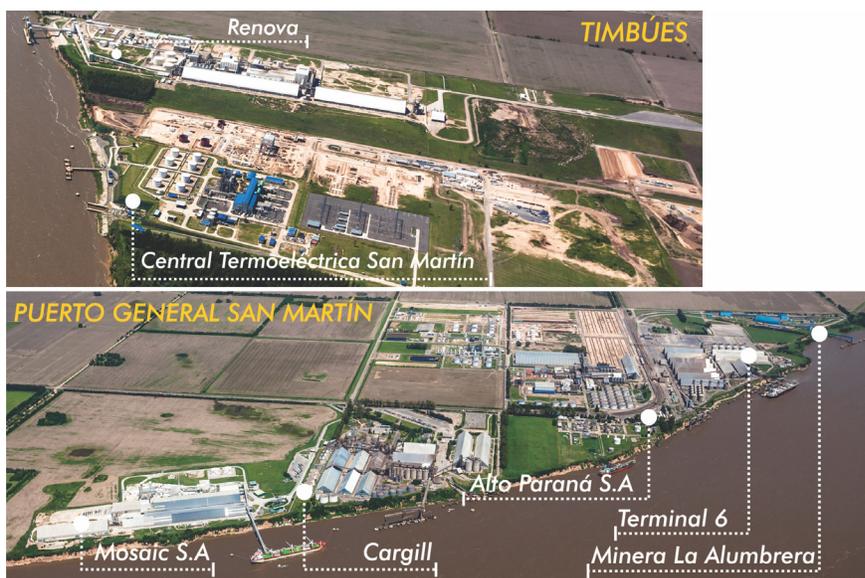


Figura 2. Frente fluvial del Área Metropolitana de Rosario, Timbúes y Puerto General San Martín (fuente: Elaboración propia, 2015).

4. TRANSFORMACIONES TERRITORIALES EN EL CUADRANTE NOROESTE: DE LA SOJA A LAS RESIDENCIAS SUBURBANAS

La Comuna de Ibarlucea y los Municipios de Funes y de Roldan son tres localidades contiguas, ubicadas junto a Rosario, en el cuadrante noroeste de su área metropolitana (figura 3). La proximidad a la ciudad cabecera resulta uno de los motivos clave de su gran transformación dado que muchas familias migran hacia sus territorios,

con un crecimiento poblacional notable entre 1991 y 2010¹⁰ (tabla 1). Este incremento tiene su correlato espacial dado que, en menos de 30 años, se convierten más de 2.500 hectáreas de suelo rural a urbano. A continuación se analizan en detalle estas tres localidades:

4.1 Comuna de Ibarlucea: Esta comuna se ubica contigua al extremo noroeste de Rosario. En las últimas tres décadas, ha presentado un crecimiento exponencial, tanto en habitantes como en superficie



Imagen 1. Cultivos de soja junto a las áreas residenciales en el Área Metropolitana de Rosario (fuente: La autora, 2019).

⁸ También es importante destacar que la transformación del suelo rural en urbano en el Gran Rosario no solo se debe a la inversión del excedente de la renta agraria, sino también intervienen otros factores económicos como el desarrollo de nuevos créditos inmobiliarios (por ejemplo plan Pro.Cre.Ar), junto con otras variables, por ejemplo el incremento del ingreso familiar y la política impositiva, entre otros.

⁹ Se destaca que si bien en la provincia de Santa Fe en el año 2016 se sanciona la Ley de Áreas Metropolitanas (N°13.532), a través de la cual se establece el régimen general para la constitución de Entes de Coordinación Metropolitana, los usos del suelo y su planificación siguen estando a cargo de cada municipio o comuna.

¹⁰ Este sector presenta crecimiento y variación intercensal notables en relación con otras ciudades, como Rosario, la cual entre 1991 y 2001 aumentó su población en solo 4,46%.

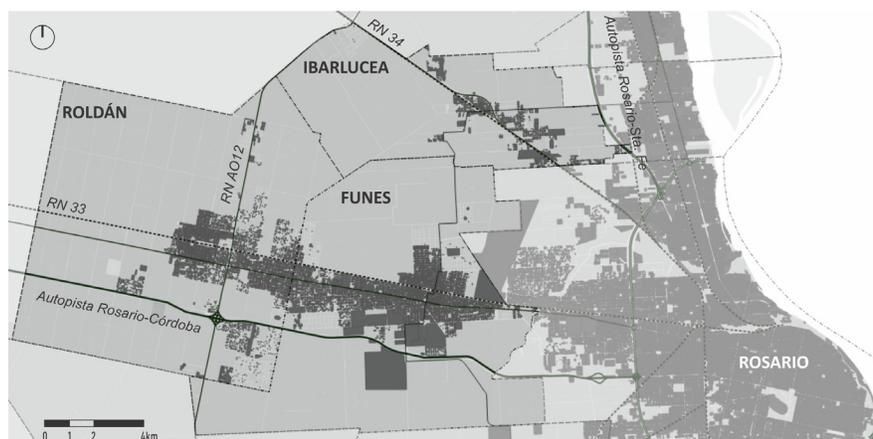


Figura 3. Ámbito territorial de estudio en el cuadrante noroeste del AMR: jurisdicciones de Ibarlucea, Funes y Roldán (fuente: Elaboración propia, 2019).

LOCALIDADES	HABITANTES EN 1991	HABITANTES EN 2001	HABITANTES EN 2010	VARIACIÓN 1991-2010
Rosario	907.718	908.163	948.163	4,46%
Funes	8.270	14.552	23.520	184,40%
Ibarlucea	582	1.303	4.402	656,36%
Roldán	9.013	11.252	14.299	58,65%

Tabla 1. Incremento poblacional en las localidades de Ibarlucea, Roldán y Funes en relación con Rosario entre 1991-2010 (fuente: Elaboración propia en base a censos nacionales de población, hogares y vivienda, Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2019).

urbanizada. Según datos del censo de 1991, este poblado registra 582 habitantes, frente a 4.402 en 2010. Es decir, un aumento demográfico del 656% y un incremento de alrededor de 440 hectáreas en su superficie urbana (mayormente para uso residencial). Se crean nuevos loteos, muchos de ellos dispersos en su jurisdicción y alejados de la planta urbana original, tanto para barrios cerrados (como el caso del Club de Campo La Rinconada, de 120 hectáreas o el Club de Campo Los Álamos, de 28 hectáreas), pero también para diversos barrios abiertos (figura 4).

Es importante destacar que, hasta el año 2018, Ibarlucea no contaba con un plan urbano y recién en 2008 se establece la Ordenanza N°491, que delimita las zonas plausibles de urbanización. De este modo, la mayoría de las nuevas urbanizaciones ha

sido aprobada *ad-hoc*, bajo fuerte presión de los propietarios y desarrolladores privados. Por otra parte, prácticamente todas estas urbanizaciones carecen de servicios e infraestructura (redes cloacales, agua potable, gas natural y pavimento). Es decir, gran cantidad de tierras de uso rural (muchas de ellas anegables), se transforman en suelo urbano, con la autorización de la Comuna de Ibarlucea, y son loteadas y vendidas para la construcción de nuevas residencias, pero sin infraestructura ni equipamiento. En estos casos, el municipio no registra plusvalía y todo es absorbido por el sector privado.

A su vez, es importante destacar que la dispersión que presentan estas urbanizaciones ocasiona una gran fragmentación de la planta urbana y graves problemas de conectividad, tanto social

como espacial (ECOM 2018). Por otra parte, esta condición también complejiza en gran medida la dotación de futuros servicios e infraestructuras, ya sea agua, gas, cloacas, pavimentos e, incluso, la recolección de residuos sólidos urbanos. La dispersión urbana en áreas rurales incrementa, a su vez, los conflictos en torno a la yuxtaposición de dichos usos, en especial, como ya mencionamos, la aplicación de agroquímicos junto a las áreas residenciales, ocasionando alta vulnerabilidad socioambiental.

4.2 Municipio de Funes: En 1991, Funes tenía 8.270 habitantes, mientras que, en el año 2010, la población de la localidad ascendía a 23.520. En los últimos 30 años, este poblado incorpora aproximadamente 1.145 hectáreas de suelo urbano, a través de 12 urbanizaciones cerradas y 11 abiertas; estando en gestión actualmente un terreno rural de 380 hectáreas para un nuevo desarrollo inmobiliario (figura 5). Históricamente, esta localidad tiene un carácter de segunda residencia, conocido como el "Jardín de la provincia". Muchos habitantes de la ciudad cabecera han construido aquí casas finisemanales y estivales, durante el siglo XX. A su vez, la construcción de la autopista Rosario-Córdoba (cuyo tramo Roldán-Funes-Rosario fue inaugurado en 1999), atrae la transformación del suelo en sus alrededores y lejos de la planta urbana original (Galimberti 2017).

En esta ciudad rige la Ordenanza N°288 de 1985 denominada "Reglamento de Parcelamiento, Uso e Intensidad de Ocupación del Suelo y Normas de Tejido y Edificación", la cual, frente a las demandas por parte de desarrolladores de nuevos loteos, es objeto de diversas modificatorias con el transcurrir de los años.

No obstante, a pesar de que dicha norma es bastante laxa sobre los requerimientos de dotación de servicios e infraestructura, los requisitos que sí incorpora para nuevos loteos generalmente no se cumplen, como el arbolado y la forestación, la dotación de veredas, y la donación de espacios públicos



Figura 4. Nuevas urbanizaciones en Ibarlucea entre 1991-2018 (fuente: Elaboración propia en base a Google Earth, 2019).

convenientemente equipados con juegos para niños y bancos, entre otros.

En Funes, los actores provenientes del desarrollo del agro son justamente los promotores centrales de la transformación de suelo urbano para nuevos emprendimientos residenciales. La firma Rossetti SACIFI, cuya actividad principal es el cultivo de cereales y oleaginosas (y quienes ya habían realizado sus primeras inversiones en edificaciones y complejos habitacionales en Rosario), comienzan a



Figura 5. Nuevas urbanizaciones en Funes entre 1991-2018 (fuente: Elaboración propia en base a Google Earth, 2019).

fines de la década de 1990 con inversiones inmobiliarias para emprendimientos suburbanos. Es así que, en 1999, desarrollan el primer barrio cerrado de Funes, "Kentucky Club de Campo", de poco más de 240 hectáreas, junto con el primer tramo de la autopista Rosario-Córdoba. Este desarrollo inmobiliario resulta ser la punta de lanza de las posteriores transformaciones en Funes, donde Rosetti SACIFI continúa siendo promotor de gran parte de las nuevas urbanizaciones que se realizan en la localidad.

Es importante destacar que en esta localidad la mayor cantidad de nueva superficie urbana se destina a barrios cerrados (620 hectáreas). Esto profundiza la segregación social, generando ciudades dentro de ciudades, eliminando el rol del espacio público como lugar de encuentro. Las nuevas fachadas urbanas resultantes se componen de miles de metros lineales de muros, aunque sean de vegetación, donde se elimina la función de la calle como espacio de intercambio social. Como vemos en la imagen 2, el trazado solo considera vías de tránsito vehicular, dado que carecen de veredas, y hay cercos perimetrales en ambos lados de la calzada. Esta situación se registra en los límites de gran parte de los barrios privados, dado que muchos de ellos son colindantes entre sí. Por otra parte, en las fotografías correspondientes a los loteos abiertos se identifica la falta de forestación, espacios públicos y equipamiento, además de la ausencia de personas caminando por la vía pública.

4.3 Municipio de Roldán: La ciudad de Roldán es contigua a Funes, conurbada con esta y con un desarrollo análogo de transformación, también con residencias para fines de semana. Roldán, según el censo nacional de 1991, tenía 9.013 habitantes, mientras que en 2010 había 14.299 pobladores (sin embargo, según datos estimativos del Municipio, en 2020 habría más de 18.300 habitantes). En las últimas tres décadas, en su jurisdicción se transformaron más de 950 hectáreas de superficie rural a urbana, también entre urbanizaciones cerradas y abiertas (figura 6). Se advierte una dispersión importante de suelo urbano en una ciudad históricamente compacta. También ha habido un incremento exponencial de superficie urbanizada para residencias sin equipamiento, servicios ni infraestructura acorde a las dinámicas que caracterizan estos desarrollos suburbanos estudiados. Asimismo, nuevamente el Estado ha posibilitado dichas transformaciones a través de ordenanzas, por ejemplo con



Imagen 2. Arriba: Nuevas urbanizaciones cerradas. Abajo: Nuevos barrios abiertos. (fuente: La autora, 2019).



Figura 6. Nuevas urbanizaciones en Roldán entre 1991-2018
(Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth, 2019).

la Ordenanza N°271 de 1998 de Roldán, referente a Barrios Cerrados, que autoriza dicha modalidad dentro de la zona suburbana de la ciudad, sin determinar sectores específicos ni exigir ningún otro requisito o instrumento de captación de plusvalía. Esta postura del poder ejecutivo local viene acompañada de la propuesta del “Plan Estratégico Roldán Ciudad Satélite” que, como explica Bellotti (2006), propone un cambio radical en los usos del suelo de su jurisdicción, dado que minimiza el uso rural, priorizando ampliamente el residencial. Es así que el 65% de la superficie de su territorio, correspondiente a 7.350 hectáreas, se destina a posible urbanización¹¹. Asimismo, se destacan los impactos y efectos de la especulación del suelo por parte de los promotores inmobiliarios. Por

ejemplo, en el caso de Roldán, actualmente existen numerosos litigios con los desarrolladores de los barrios abiertos Tierra de Sueños 2 y 3, los cuales se localizan en sectores anegables donde no se han realizado las obras requeridas para evitar las frecuentes inundaciones. Se destaca que, en 2017, el Municipio de Roldán inició una demanda judicial a la desarrolladora de estos barrios (Aldic Emprendimientos Inmobiliarios) por incumplimiento de servicios e infraestructuras acordadas y no realizadas, luego de seis años de reclamos constantes de los habitantes.

5. CONCLUSIONES

El análisis crítico del sector noroeste del AMR identifica la gran expansión urbana sobre zonas tradicionalmente rurales. Esto se produce en un contexto débil de planeamiento urbano, donde la presión del mercado logra obtener los permisos requeridos, absorbiendo mayoritariamente la plusvalía resultante de dicha conversión del uso del suelo. De este modo, se tiende a transformar el espacio urbano en una sumatoria de loteos abiertos y cerrados, sin una mirada integrada de ciudad, definida y consensuada previamente por todo el colectivo ciudadano y guiada y regulada por el Estado.

A su vez, se verifican numerosos impactos y efectos socio ambientales resultantes de esta transformación para nuevos loteos urbanos. -En las últimas tres décadas gran cantidad de habitantes adquiere lotes en estas zonas para construir viviendas que

estén en mayor contacto con la naturaleza y ofrezcan más tranquilidad, pero finalmente afronta numerosas problemáticas ya sea por la falta de infraestructura, espacio público, equipamiento (principalmente de educación y salud), transporte público eficiente, entre otros, además de la segregación urbana resultante.

Se generan así nuevos entornos urbanos degradados, carentes de infraestructuras y servicios, sin espacios públicos de calidad (o directamente sin ellos), eliminando la posibilidad de encuentro con el otro y las bases de la urbanidad. Se conduce, entonces, al incremento de entornos menos sostenibles, vulnerando tanto el ambiente como las relaciones sociales y la calidad de vida de la población. Como aclama David Harvey (2012, 324): “El crecimiento sin fin de los barrios residenciales supone un consumo de tierra y energía más allá de lo que es razonable para el mantenimiento sostenido del ser humano en nuestro planeta!”. Siguiendo a Borja (2012), el suelo urbano (o posible de urbanizar) no puede resultar una mercancía con la que se especula ya que se trata de un recurso escaso y un bien común de la sociedad. En este sentido, las normativas y legislaciones urbanísticas deben reglamentar adecuadamente la transformación del suelo, priorizando su desarrollo sobre la ciudad o en continuidad de esta, impidiendo urbanizaciones dispersas y barrios segregados y cerrados. ▲●

¹¹ Aunque dicho plan no llegó a aprobarse por parte del Concejo Municipal de Roldán y posteriormente se emiten nuevas normativas regulatorias.

REFERENCIAS

- Arango-Escobar, Gilberto. 2013. Salvemos el espacio rur urbano colombiano. *Cuadernos De Vivienda Y Urbanismo* 1, n°2: 394-409. <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5499>
- Asensio, Guillermo. 2007. El mercado inmobiliario de Rosario. Sus principales características. *Duodécimas Jornadas Investigaciones en la Facultad de Ciencias Económicas y Estadísticas*. https://rephip.unr.edu.ar/bitstream/handle/2133/8489/Lopez%20Asensio_el%20sector%20inmobiliario.pdf?sequence=3
- Barsky, Andrés. 2005. El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires. *Revista Scripta Nova*, vol. IX, N° 194 (36). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-36.htm>
- Bellotti, Mirta. 2006. *Urbanizaciones cerradas residenciales. Perspectivas de derecho urbanístico y de derecho civil*. Córdoba: Advocatus. <http://amsacta.unibo.it/3278/1/UrbanizacionescerradasresidencialesBellotti.pdf>
- Borja, Jordi. 2012. El fin de la anti-ciudad posmoderna y el derecho a la ciudad en las regiones metropolitanas. En *Ciudades, una ecuación imposible*, editado por Mireia Belli, Jordi Borja y Marcelo Corti. Buenos Aires: Editorial café de las ciudades, 279-320.
- Brenner, Neil. 2013. *La explosión de lo urbano*. Santiago de Chile: Ediciones ARQ.
- Calzada, Julio y Di Yenno, Federico. 2017. Gran Rosario es el nodo agroexportador sojero más importante del mundo. *Informativo Semanal de la Bolsa de Comercio de Rosario*, Año XXXIII, N°1833, 20 de noviembre de 2017.
- Calzada, Julio y Rossi, Guillermo. 2016. 57% de la producción de soja, 43% del trigo y 40% del maíz a 300 km del Gran Rosario. *Informativo Semanal de la Bolsa de Comercio de Rosario*, Año XXXV, N°1746, 19 de febrero de 2016.
- Campos Venuti, Giuseppe. 1976. *La administración del urbanismo*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Capel, Horacio. 2010. Urbanización generalizada, derecho a la ciudad y derecho para la ciudad. *Scripta Nova: Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XIV, n° 331 (7). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn331/sn3317.htm>
- Ciccolella, Pablo. 2014. *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Cutruneo, Jimena. 2015. *Arquitectos y mercado inmobiliario: vivienda e innovación tipológica*. Rosario, 1920-194. Rosario: UNR Editora.
- ECOM. 2018. *Ibarlucea 2030, Plan Urbano Local*. Rosario: ECOM.
- Galimberti, Cecilia. 2015. *La reinención del Río Procesos de transformación de la ribera de la Región Metropolitana de Rosario, Argentina*. Rosario: UNR Editora.
- Galimberti, Cecilia. 2017. Contrastes e inequidades en los territorios intermedios de la Región Metropolitana de Rosario, Argentina. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, vol. 37, n°1: 135-159.
- Galimberti, Cecilia. 2018. Dispersión urbana en relación con los sistemas de movilidad: caso región metropolitana de Rosario. *Revista de Urbanismo*, 38: 1-19.
- Guevara, Tomás. 2015. *¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires, 1996-2011*. México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Harvey, David. 2012. Las raíces urbanas de las crisis financieras: reclamar la ciudad para la lucha anticapitalista. *Ciudades, una ecuación imposible*, editado por Mireia Belli, Jordi Borja y Marcelo Corti. Buenos Aires: Editorial café de las ciudades, 321-358.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos República Argentina -INDEC. 1991. *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas*.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos República Argentina -INDEC. 2001. *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas*.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos República Argentina -INDEC. 2010. *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas*.
- Jaramillo, Samuel. 2003. *Los fundamentos económicos de la Participación en Plusvalías*. Bogotá: Universidad de los Andes y Lincoln Institute of Land Policy.
- Lapomarda, Liliana y Matteucci, Lucía. 2018. Aproximaciones teóricas a los procesos de urbanización en el neoliberalismo: Algunos interrogantes sobre la ciudad de La Plata. *Jornadas Platenses de Geografía y XX Jornadas de Investigación y de Enseñanza en Geografía*. http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/88229/Documento_completo.pdf-PDFA.pdf?sequence=1&isAllowed=1
- Lungo, Mario. 2004. Expansión urbana y regulación de la tierra en Centroamérica: antiguos problemas, nuevos desafíos. *PNUD, Riegos urbanos*: 29-44.
- Olivera Lozano, Guillermo. 2005. Reformas municipal y agraria, expansión urbano-regional y gestión del suelo urbano en México. *Economía, Sociedad y Territorio*, V, n°17: 121-159.
- Reboratti, Carlos. 2010. Un mar de soja: la nueva agricultura en Argentina y sus consecuencias. *Revista de geografía Norte Grande*, 45: 63-76. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022010000100005>
- Soja, Edward. 2008. *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Traficante de sueños.
- Svampa, Maristella. 2004. *La brecha urbana. Countries y barrios privados*. Buenos Aires: Capital intelectual.
- Teubal, Miguel. 2008. Expansión de la soja transgénica en la Argentina. *Working Group on Development and Environment in the Americas*. http://ase.tufts.edu/gdae/Pubs/rp/wg/AgricultureBook_Span/PromesasPeligrosCh4Teubal.pdf
- Vidal-Koppmann, Sandra. 2001. Segregación residencial y apropiación del espacio: La migración hacia las urbanizaciones cerradas del área metropolitana de Buenos Aires (Argentina). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 94, n°70. <http://www.ub.edu/geocrit/sn-94-70.htm>