

Arkitekturax Visión FUA

Revista internacional de arquitectura, urbanismo y políticas de sostenibilidad
ISSN: 2619-1709 | ISSN-e: 2665-105X

Publicaciones Universidad de América

Volumen 5, Número 5, enero-diciembre 2022, pp. 1-23

<https://doi.org/10.29097/26191709.377>

Web: <https://revistas.uamerica.edu.co/index.php/ark>

Desarrollo territorial en debate: Suburbanización y clasificación del suelo en la Región Metropolitana Rosario

Territorial development under discussion:
Suburbanisation and land classification
in the Rosario Metropolitan Region

Recibido: 11 de noviembre de 2022 · Aceptado: 9 de marzo de 2023

Oscar Bragos

Doctor en Arquitectura. Universidad Nacional de Rosario. Centro Universitario Rosario de Investigaciones Urbanas y Regionales, CURDIUR | UNR-CONICET. Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario, FAPyD UNR. Consejo de Investigaciones, CIUNR.

Contacto: ✉ bragos@curdiur-conicet.gob.ar

<https://orcid.org/0000-0003-3993-7266>

Silvina Pontoni

Magister en Desarrollo Económico Local. Centro Universitario Rosario de Investigaciones Urbanas y Regionales, CURDIUR | UNR-CONICET. Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario, FAPyD UNR. Consejo de Investigaciones, CIUNR.

Contacto: ✉ pontoni@curdiur-conicet.gob.ar

<https://orcid.org/0000-0002-2254-3474>

Resumen

En la provincia de Santa Fe (Argentina) se debaten nuevas propuestas de ordenamiento de las áreas de expansión urbana. Para ello, se analizan comparativamente las distintas propuestas de clasificación del suelo y su pertinencia respecto de los procesos actuales. La investigación se propone reflexionar sobre el fenómeno de la dispersión urbana, la segregación socioespacial que conlleva, junto con la progresiva desaparición de áreas de cultivo, que caracterizan a la principal región metropolitana de la provincia. El estudio se centra en particular en la situación registrada en las localidades de Arroyo Seco, Pueblo Esther, Pavón y General Lagos, del cordón sur metropolitano de Rosario, con el fin de reconocer los cambios evidenciados desde la reciente elaboración de los planes urbanos locales impulsados por el Ente de Coordinación Metropolitana, contrastándolos con los resultados de una serie de talleres coordinados por los autores de este artículo, en los que participaron técnicos y funcionarios de esas localidades.

Palabras claves: dispersión urbana, periurbano, segregación socioespacial, políticas urbanas, ordenamiento territorial

Abstract

New planning proposals for expanding urbanized areas are under discussion in the Province of Santa Fe (Argentina). This article aims to reflect on the phenomenon of urban dispersion and socio-spatial segregation, along with the progressive disappearance of crop areas. To this end, different land use classification proposals and their relevance to current processes are analyzed comparatively. The study focuses on four towns of Rosario Metropolitan Region, Arroyo Seco, Pueblo Esther, Pavón, and General Lagos (South Metropolitan Strip), to recognize the changes and emerging trends of last decades and address the recent elaboration of the local urban plans promoted by the *Ente de Coordinación Metropolitana*, contrasting them with the results of workshops and focus groups with technicians and local authorities, coordinated by the authors of the article.

Keywords: urban sprawl, peri-urban, socio-spatial segregation, urban policies, regional planning

Introducción

Un nuevo sistema de ordenamiento territorial está en discusión en la provincia de Santa Fe y en la Región Metropolitana de Rosario. Entre las cuestiones más importantes que se proponen en el proyecto de Sistema Provincial de Ordenamiento Territorial (SiPOT) se encuentra una nueva clasificación del suelo. El Ente de Coordinación Metropolitana de Rosario (ECOM) ha ensayado clasificaciones similares, pero difieren en la forma de identificar los tipos de suelo y, en especial, las áreas periurbanas. Mientras tanto,

la realidad territorial en las áreas metropolitanas santafesinas demuestra intensos y acelerados procesos de dispersión y segregación urbana, que afectan los espacios de producción agraria y las áreas naturales sensibles. Esto deja a los gobiernos locales sin los recursos adecuados para orientar o contener estos procesos.

El objetivo general propone indagar sobre el ordenamiento y la gestión de la Región Metropolitana de Rosario. El propósito reflexiona acerca de algunas de las respuestas que los gobiernos provinciales y locales dan a estos fenómenos preocupantes de inequidad socioespacial y de riesgo ambiental que conlleva el proceso expansivo de las áreas urbanizadas. Para ello, se presenta como objetivo particular analizar e interpretar los instrumentos de ordenamiento referidos específicamente para las áreas periurbanas, en relación con las transformaciones que se registran en algunas de las localidades del cordón sur metropolitano.

Metodología

La investigación tiene un enfoque cuanti-cualitativo que trabaja con datos “duros” (información demográfica, documentación oficial de provincia y municipios, entre otros) y con apreciaciones (entrevistas, talleres de discusión y *focus groups*). Para lograr el objetivo, se trabaja en dos líneas de investigación paralelas:

- Las clasificaciones del suelo disponibles en la provincia de Santa Fe. Se realiza un análisis comparativo de lo propuesto por el ECOM Rosario, etapas 1 y 2, y por el proyecto de ley de creación del SiPOT que cuenta con media sanción en la legislatura provincial, identificando los temas más controvertidos.
- El proceso expansivo de las áreas urbanizadas en la Región Metropolitana de Rosario, enfocado luego en la situación que se registra en el Cordón Metropolitano Sur (CMS). Se reconocen las principales transformaciones territoriales experimentadas en las últimas dos décadas, con especial atención a lo sucedido desde la elaboración de los Planes Urbanos Locales (PUL) más recientes impulsados por el ECOM.

El análisis de las transformaciones territoriales del CMS, se complementa con los planteos de técnicos y funcionarios de las localidades que participaron durante 2021 y 2022 en los talleres de un proyecto universitario de vinculación tecnológica que coordinamos¹ y en los encuentros realizados en otra de las localidades en la elaboración de su código urbano. Precisamente, la confluencia de estas dos experiencias sirve de

¹ El proyecto de referencia fue acreditado por la Universidad Nacional de Rosario (UNR) en la 7.a Convocatoria a Proyectos de Vinculación Inclusiva 2020, con la denominación “Gestión, desarrollo sostenible y empoderamiento territorial”. Fue desarrollado por docentes-investigadores, graduados y estudiantes, en su gran mayoría, de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño (FAPyD).

base para la elección del CMS y los municipios y comunas en estudio. El proyecto de asistencia técnica a las localidades de Arroyo Seco, Pueblo Esther y Pavón surge de ciertos vínculos preexistentes con las localidades contrapartes; vínculos que se ven fortalecidos al abordar temas comunes a los municipios y comunas del CMS². Por su parte, el convenio para la formulación del código urbano de la comuna de General Lagos fue firmado en 2022 y su finalización está prevista para marzo de 2023. Se trata de una encomienda de la comuna que necesita contar con herramientas adecuadas para orientar sus políticas urbanas hacia un desarrollo urbano sostenible.

Marco espacial y temporal

El ECOM reúne a veintiséis localidades (municipios y comunas) de la región, conformadas en torno de la ciudad de Rosario, con la aparición de los trazados ferroviarios que la vinculan con distintos puntos del centro y norte del país. El desarrollo de esta área metropolitana se produjo a lo largo del río Paraná y de las rutas y los trazados ferroviarios paralelos al río y del oeste que convergen en la ciudad. Esta organización territorial, en franjas urbanizadas, denominadas corredores de expansión metropolitana, presenta condiciones que distinguen claramente a unos de otros:

- El Cordón Metropolitano Norte se despliega a lo largo de la ruta Provincial 11, entre el río Paraná y la autopista Rosario-Santa Fe. Históricamente, en el Cordón Industrial Metropolitano, los grandes establecimientos industriales se han incorporado a los puertos de exportación de la producción agrícola (de la región y del centro del país) y minera (del noroeste del país). El borde ribereño está ocupado prácticamente en su totalidad por industrias y puertos. Se cuentan muy pocos puntos de acceso público a la costa. Debido a este carácter industrial es el cordón menos afectado por el proceso de suburbanización registrado en estas dos últimas décadas.
- El Cordón Oeste se despliega a lo largo de la autopista Rosario-Córdoba, paralela a la antigua ruta Nacional y al trazado ferroviario. En el Cordón Recreativo Metropolitano, el intenso proceso de suburbanización ha dado lugar a la oferta de suelo para la segunda residencia de familias rosarinas, y hoy, además, es el establecimiento definitivo de quienes dejan Rosario como lugar de residencia y mantienen en la ciudad central su lugar de trabajo.
- Los Corredores del Suroeste, de extensión más reducida, están conformados por localidades muy diversas: una más vinculada con la actividad industrial y otra como centro de servicios para el área rural, pero ambas sometidas al

² El trabajo articula cuatro ejes de interés: la gestión de nuevo suelo urbanizado, el desarrollo agroecológico, la promoción de actividades turísticas de su patrimonio cultural y natural, y la gestión de riesgos de seguridad urbana y edilicia.

mismo proceso de suburbanización tardío, en relación con el registrado en el Cordón Oeste.

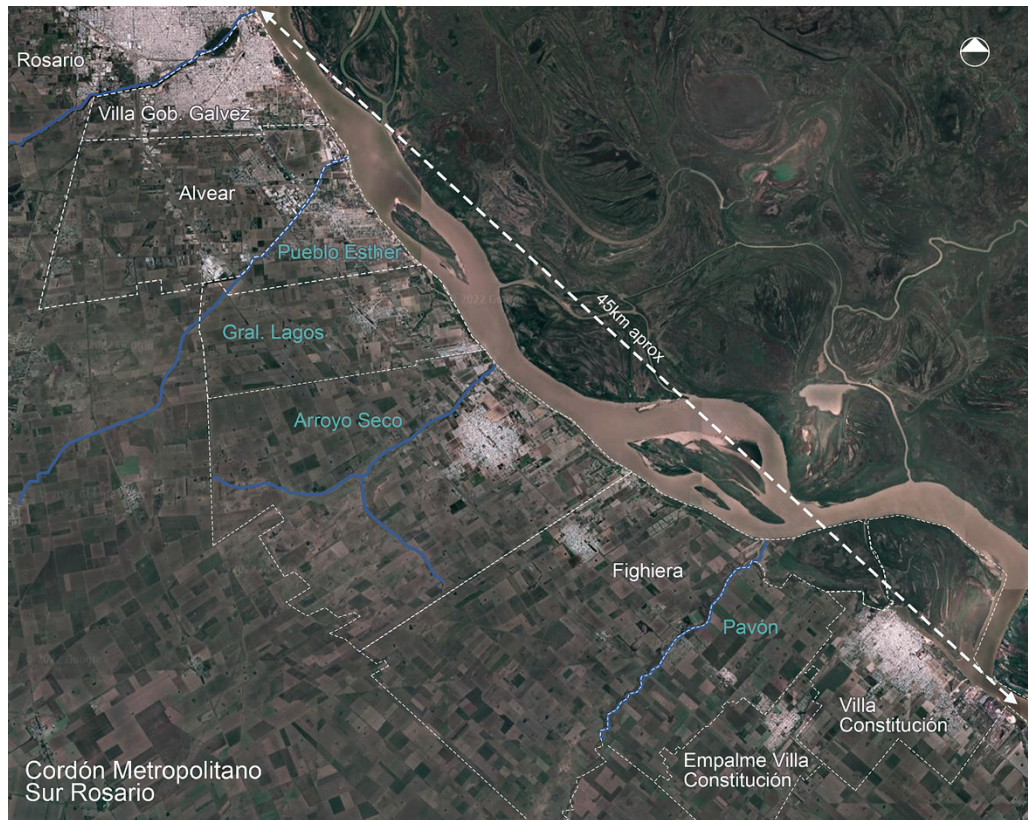
- Los Corredores del Sur-Suroeste son localidades que actúan como centros de servicios para el área rural. Uno de esos corredores actúa como eje de localización de nuevas urbanizaciones, alejadas de los centros urbanos que son cabeceras del territorio donde se ubican.
- El Corredor Sur, dispuesto a lo largo de la ruta Provincial 21, entre el río Paraná y la autopista Rosario-Buenos Aires presenta diversidad de situaciones: localización de puertos, industrias y nuevas áreas urbanizadas que se desarrollan en prácticamente todas las localidades y se concentran en particular en Pueblo Esther. Este es otro centro recreativo, cuya suburbanización comienza a desarrollarse lentamente desde los años setenta, si bien de una magnitud mucho menor que la registrada en las localidades del Cordón Oeste.

El Cordón Sur, de unos 45 km de extensión, aproximadamente, está compuesto por un total de nueve distritos comunales y municipales ubicados sobre la ribera del Paraná y vinculados por la autopista Rosario-Buenos Aires, la ruta provincial N° 21 y el ferrocarril Rosario-Buenos Aires. Las dos ciudades de los extremos son las de mayor dimensión física y demográfica (Villa Gobernador Gálvez y Villa Constitución).

Las cuatro localidades analizadas en particular presentan diferente rango poblacional. El municipio de Arroyo Seco supera los 20 000 habitantes, el recientemente declarado municipio de Pueblo Esther tiene más de 10 000 habitantes, la comuna de General Lagos cuenta con algo más de 5000 habitantes y la pequeña comuna de Pavón apenas supera los 2000 habitantes³. Tienen en común un crecimiento urbano disperso y un alto porcentaje de suelo rural y natural amenazado. Además, si bien presentan perfiles socioproductivos diferentes, todos cuentan con actividad rural, agropecuaria y hortícola en retracción, actividad industrial o portuaria en reestructuración y nuevos desarrollos inmobiliarios en frenética expansión, sobre todo luego de la pandemia. El control y la orientación de estos procesos desafían y exigen esfuerzos de las esferas políticas y técnicas que en general los excede.

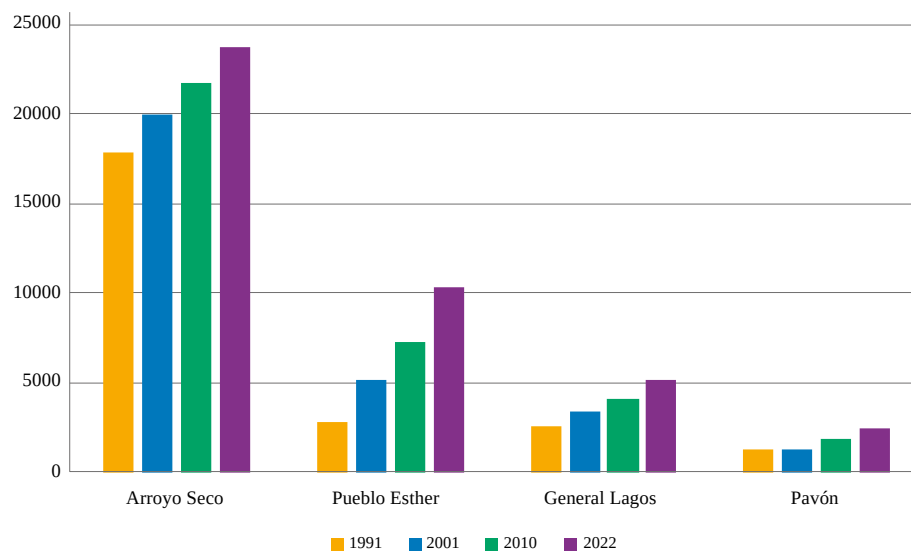
³ El más reciente Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda (CNPHyV) se realizó en mayo de 2022, motivo por el cual los datos que reflejan un crecimiento demográfico en las localidades analizadas no están aún disponibles. Se trabajó con proyecciones de organismos oficiales.

Figura 1. El cordón sur metropolitano y las localidades en estudio



Fuente: Elaboración propia sobre fotografía de Google Earth (2022).

Figura 2. Dinámica demográfica en localidades del cordón sur metropolitano



Fuente: elaboración propia basada en datos Indec (2022).

Resultados

El ordenamiento territorial y la clasificación del suelo

En el ámbito provincial

En la provincia de Santa Fe se encuentran en discusión varias propuestas de clasificación del suelo comunal y municipal, como condición necesaria y básica para la posterior definición de una propuesta de ordenamiento urbano. En gran medida, esto afecta las áreas que están experimentando procesos de dispersión urbana, particularmente en las regiones metropolitanas, procesos que generan desequilibrios territoriales causantes de serios problemas de segregación socioespacial, así como de consumo de los espacios dedicados a la producción agraria o frutihortícola y los espacios necesarios para mantener el balance ecosistémico.

El punto de partida del estudio es el reconocimiento de los orígenes de la regulación vigente en materia de ordenamiento. La Ley de Evaluación y Catastro de la Propiedad Raíz, n.º 2996 de 1941, dispone que los inmuebles se clasifiquen según las categorías de “parcelas urbanas,⁴ suburbanas⁵ y rurales”⁶. El objetivo de la norma es la valuación de los inmuebles en la provincia, no el ordenamiento del uso del suelo. Sin embargo, esta disposición rige por defecto para clasificarlo. Esta ley establece, además, que los municipios deben proponer la fijación de los límites divisores de dichas zonas, y en caso de no hacerlo en un tiempo fijado por el Poder Ejecutivo provincial, este queda facultado para realizarlo. Debido a que muchos gobiernos locales no lo hicieron, el Gobierno provincial definió estas clasificaciones en muchos distritos comunales y en algunos municipales.

El instrumento que regula el ordenamiento territorial en la provincia es algo posterior. El Decreto-Ley 7313 de 1967 establece las Normas para Anteproyectos de Planes de Desarrollo Urbano (conocido como “normas mínimas” a raíz de su Decreto Reglamentario 063 de 1978, que fija las normas mínimas sobre ordenamiento urbano). El Reglamento Tipo de Loteos y Urbanizaciones para Comunas o Municipios de la provincia, que forma parte de dicha resolución, establece una clasificación solo funcional del suelo urbano⁷. También define requisitos para “regular y encauzar la

⁴ Parcelas urbanas son las “destinadas a asentamientos urbanos intensivos en las que se desarrollan usos vinculados a la residencia, las actividades terciarias, las de producción y usos específicos compatibles”.

⁵ Las parcelas suburbanas son las “destinadas a emplazamientos residenciales temporarios, las que corresponden a zonas de reserva y aquellas de uso específico fuera de la zona urbana”.

⁶ Las parcelas rurales son las “destinadas a usos agropecuarios”.

⁷ El decreto-ley regula sobre “usos principales” (residencial, circulaciones e industriales) y “usos subsidiarios” de lo residencial, de las circulaciones y áreas *non aedificandi* por razones de salubridad y seguridad. El reglamento tipo especifica diferentes tipos de “loteos”:

acción de los particulares” orientados hacia el respeto por el medioambiente⁸ y el cuidado de la integración de las nuevas áreas de expansión urbana. En este sentido, se dispone, por ejemplo, que no pueden habilitarse urbanizaciones separadas de la planta urbana ni deben priorizarse para ello las áreas más fértiles, y hablan sobre “la necesidad de evitar desmedidas o desproporcionadas habilitaciones de áreas para uso residencial, sin que se vayan dando, progresivamente, los servicios y ocupaciones edilicias consiguientes”.

Si desde los gobiernos locales se hubiera actuado de acuerdo con estas prescripciones, muchos de los procesos de los últimos años podrían haberse evitado o podría haberse mitigado sus efectos; particularmente desde la década de los noventa, cuando comenzaron a producirse las significativas migraciones de la ciudad central del sistema (Rosario) a las localidades metropolitanas, que volvieron a acelerarse en la pospandemia. Si bien estas normas (que aún están vigentes) no alcanzaron para dar respuesta a los problemas que pretendía contener u orientar, muchos de sus postulados evidencian aún hoy una clara vocación encaminada al logro de un desarrollo urbano más sostenible y equilibrado.

En los últimos años, los municipios y las comunas de la Región Metropolitana de Rosario fueron formulando sus propios instrumentos de ordenamiento, muchas veces en modo fragmentario y en la medida de sus urgencias. Lo hicieron con mucho desconocimiento en general, con escasos recursos técnicos y económicos, o directamente sin ellos, como sucede en especial en las comunas o municipalidades de menor dimensión.

En el 2014 el gobierno provincial creó el Comité Interministerial de Ordenamiento Territorial (CIOT), a fin de fijar los lineamientos generales para el ordenamiento territorial en la provincia, entre otros objetivos⁹. Para cumplir con su cometido y brindar asistencia a municipios y comunas, este comité elaboró las pautas para la elaboración de planes de ordenamiento locales, mediante el Decreto 1872 de 2017, teniendo en cuenta la legislación vigente en la materia¹⁰. Allí, entre otras disposiciones, se menciona a los usos de suelo en las diferentes fases que propone para la elaboración de

tres categorías para los “loteos residenciales” (“en el área urbanizada”, “de fin de semana” o “para quintas”), loteos para industria y nuevos núcleos urbanos.

⁸ Entre sus objetivos plantea, por ejemplo, que se pretende “asegurar una inserción armónica del hecho urbano en el paisaje natural, a través de la selección de áreas adecuadas, a fin de preservar: la tierra, las aguas y el aire de la contaminación posible, derivada de las actividades humanas; la belleza de paisaje y sus posibilidades para la recreación de los habitantes; la seguridad, salud y bienestar de sus habitantes respecto de sus propias obras y actividades”.

⁹ Decreto 0638 de 2014 y su modificatorio 5605 de 2016.

¹⁰ Estas normas vigentes son, como el decreto menciona, el Decreto-Ley 7317 de 1967 del que ya hablamos y las leyes 11 525 de 1999 (Parques y áreas industriales), 11 730 de 2000 (Uso de áreas inundables), 12 175 de 2005 (Sistema Provincial de Áreas Naturales) y 13 372 de 2013 (Mapa de ordenamiento de bosques nativos).

los planes urbanos, distinguiéndolos según el reconocimiento de la actividad que se realiza. Así aparece, incluso, en el glosario del documento¹¹.

En la actualidad, luego de numerosos intentos que no se concretaron, se encuentra en tratamiento en la legislatura provincial, un proyecto de ley que define el Sistema Provincial de Ordenamiento Territorial (Sipot), que ya cuenta con media sanción y es resultado del acuerdo de diferentes bloques de la Cámara de Diputados, en la cual se originó. Entre las disposiciones propone una nueva clasificación de suelo que adecua las vigentes; por ejemplo, el suelo urbano comprende a las áreas urbanas y áreas suburbanas de la legislación anterior y distingue al suelo urbano consolidado del no consolidado y del de protección; también diferencia en el suelo rural varias subcategorías, como se indica en la Figura 3. El proyecto de ley establece que “la delimitación de cada tipo de suelo debe incorporarse a los planes y esquemas de ordenamiento territorial”.

Figura 3. Clasificación de suelo, comparativo

Ley Provincial N° 2996-1941 Avaluación y Catastro	Proyecto Ley 2022 Sistema Provincial de Ordenamiento Territorial	
Área urbana	Suelo urbano	Suelo urbano consolidado
Área suburbana		Suelo urbano no consolidado
Área urbana o suburbana*		Suelo urbano de protección
Área rural	Suelo rural	Suelo rural de producción
		Suelo rural para aprovechamiento extractivo
		Suelo rural periurbano
		Suelo rural de protección
		Enclaves industriales en suelo rural
	Suelo de preservación	

Fuente: elaboración propia basada en documentos oficiales (2022).

Existe otro instrumento en discusión en la Cámara de Diputados de la Provincia, con tratamiento más incierto, que podría incidir en el ordenamiento territorial de los municipios y las comunas santafesinas y en la promoción de un desarrollo sostenible e inclusivo: el proyecto de ley sobre la producción agropecuaria periurbana. Resulta

¹¹ En la fase inicial (de planteamiento e institucionalización del plan), como parte del plano general del área urbana y suburbana, si incluye potenciales zonas urbanizables propuestas y urbanizaciones aprobadas; en la fase 2 (de formulación) como componente del diagnóstico y en la fase 3 (de la implementación del plan) como reglamentación.

un instrumento complementario del Sipot, porque tiene entre sus objetivos la creación de la categoría suelo periurbano para ser incluida en los planes de ordenamiento urbano locales y la creación de la figura de gobernanza territorial de parque agrario. Se trata de un instrumento de mucha utilidad por la fuerte vocación agropecuaria que caracteriza al sur provincial y por la presencia de la mayor área metropolitana de la provincia.

En el ámbito metropolitano

Entre las experiencias más relevantes que se dieron en nuestra provincia en materia de ordenamiento territorial, se encuentra la experiencia del ECOM Rosario; es decir, más allá de los procesos de planificación particulares que tuvieron lugar en las ciudades de mayor rango y de otras experiencias metropolitanas y discusiones legislativas.

A partir de 2012 comienza a funcionar el ECOM Rosario, reuniendo a la ciudad de Rosario y unas 26 localidades vecinas, que luego fue reconocido como ente público no estatal por la Ley Provincial 13 532 de 2016. La primera tarea del ECOM, en lo que respecta a políticas territoriales, elaboró las Directrices de Ordenamiento Territorial (DOT), entre 2012 y 2014. Las DOT se formalizan durante el momento de mayor desarrollo de iniciativas de nueva urbanización en las localidades del área metropolitana. Por ello, se puede concluir su tardanza para contener el desenfrenado proceso de extensión de las áreas urbanizadas en los cordones de expansión metropolitana, en particular el oeste y, en menor medida, el sur.

Esas directrices son “principios ordenadores comunes, consensuados por el conjunto de comunas y municipios del AMR, que facilitan y orientan la confección de los planes urbanos locales” (ECOM, 2015: 20). Las siete DOT son: 1. Definición de patrones de urbanización y uso de suelo sostenible, 2. Protección y optimización de los recursos ambientales y patrimoniales, 3. Estructuración de la accesibilidad y conectividad en forma eficiente, 4. Promoción de un desarrollo integral productivo y de servicios, 5. Mejora en las condiciones de saneamiento ambiental e infraestructura, 6. Coordinación estratégica y asociativa de actores y 7. Distribución policéntrica y equilibrada de equipamientos y servicios.

La primera de estas DOT, que plantea la “definición de patrones de urbanización y uso del suelo sostenible”, propone modificar el patrón de urbanización de las últimas décadas. Sugiere, por ejemplo, distinguir las localidades según los procesos de transformación urbana que experimentan y regular: a) en los núcleos urbanos tipo A, prevalece la política de expansión (caso de varios de los centros de los cordones sur y suroeste); b) en los núcleos tipo B, se prioriza el completamiento urbano con un política moderada de expansión (la mayoría de los casos); c) en los de tipo C, en cambio, se consolida la expansión existente y se desalientan nuevos procesos de expansión (se trata de Funes y Roldán, las localidades que primero sufrieron/permitieron la explosión urbana). También esta DOT propone la protección de los suelos periurbanos y rurales y el reordenamiento de la actividad productiva.

Con posterioridad (entre 2016 y 2019) se elaboran los planes de ordenamiento para cada una de las veintiséis localidades integradas al ECOM: los Planes Urbanos Locales (PUL). Si bien se realizaron en forma conjunta con los equipos técnicos locales, la idea central de la organización de los PUL, sus contenidos y gran parte de los proyectos se pensaron desde Rosario. Dos documentos se elaboran para cada una de las localidades: propuestas y diagnóstico preliminar y el correspondiente plan urbano local.

De consultas en las localidades y del taller realizado dentro de los proyectos de vinculación y de extensión mencionados en la metodología, resulta que algunas localidades, a 3 años de haber terminado y publicado su PUL, no lo han aprobado aún; otras sí lo han hecho, pero continúan utilizando códigos urbanos de décadas anteriores. Es decir, los planes urbanos locales no han tenido, hasta ahora, un papel destacado en el ordenamiento y la gestión de los territorios bajo la jurisdicción de las comunas y los municipios involucrados.

A pesar de la aplicación efectiva o no de estos planes en cada una de las localidades, es necesario resaltar que se propone una forma de planificación que está vinculada con las políticas que definen lo que denominan como “modelo integrado de desarrollo local” (ECOM, 2018c: 88). Algunas de las innovaciones que se plantean, y quizá que más pueden impactar en una buena gestión de nuevo suelo urbano, tienen que ver con la definición de la categoría de “área periurbana” diferenciándola del suelo “rural” (política de “promoción de espacios periurbanos”), la de “suelo de expansión urbana y proyectos especiales” (política de “integración de la estructura local”) y la de “frentes ribereños” (política de “revalorización de los cursos de agua”).

El reconocimiento de los periurbanos va de la mano de las ordenanzas reguladoras de la aplicación de productos fitosanitarios que muchas de las localidades santafesinas han aprobado en estos años, que establecen distancias o fronteras agronómicas¹². Estos instrumentos son muy importantes por los impactos que generan al inhabilitar tierras próximas a las áreas urbanas para el uso agrícola extensivo que se ha consolidado en la región.

La segunda gestión del ECOM Rosario que se inicia en 2020, junto con los cambios políticos en todos los niveles de Gobierno (nacional, provincial y local en muchos casos), plantea algunos nuevos ensayos que recorren sus mismos pasos y se desarrollan en paralelo y sin articulación con el debate legislativo referido a la creación del SiPOT. Durante el corriente año, a algunas localidades del Cordón Sur se les ofrece rediscutir la clasificación de suelo planteada en los PUL recientemente terminados. Se proponen cuatro grandes categorías de suelo (suelo urbano, suelo especial, suelo no urbano y suelo de infraestructura), divididas a su vez en numerosas subcategorías, como se indica en la Figura 4. Si bien esto podría servir para actualizar las

¹² Estas se enmarcan en la Ley Provincial 11 723 de 1995, que regula la utilización de productos fitosanitarios e insta a los gobiernos locales a adherirse al régimen por el cual se establecen áreas de restricción a la aplicación aérea y terrestre de estos productos cuando son de alta toxicidad.

disposiciones de estos planes, atendiendo a los cambios territoriales que se produjeron, en realidad complejiza esa discusión y dificulta su aplicación al agregar a las propias nuevas clasificaciones.

Figura 4. Clasificación de suelo, comparativo

Ley provincial N° 2996-1941	Propuesta Ente de Coordinación Metropolitana Rosario - Urbanización vacía 2022			
Área urbana	SU	Suelo urbano	AU	Área urbanizada
Área suburbana			AUP	Área de urbanización programada
				AP-Área de urbanización primaria
				AD-Área de urbanización diferida
				AC-Área de urbanización condicionada
Área urbana suburbana o rural	SE	Suelo especial	AP	Área de protección
			AO	Área de oportunidad
Área rural	SNU	Suelo no urbano	ARU	Área periurbana o interfaz rural-urbana
			AR	Área rural
			R	Área rústica
Área urbana suburbana o rural	SI	Suelo de infraestructura	IS	Infraestructura de soporte movilidad
			IE	Infraestructura económica ambiental
			IA	Infraestructura de protección

Fuente: elaboración propia basada en documentos oficiales (2022).

El proceso expansivo de las áreas urbanizadas en la Región Metropolitana Rosario

La expansión de las áreas urbanizadas en la Región Metropolitana Rosario, en particular la registrada en estas dos últimas décadas en lo corrido del tercer milenio, es el resultado de un relativamente corto y multicausal proceso. No se puede adjudicar el actual estado de situación a uno o dos motivos en particular, sino que se trata de un proceso que se ha expresado de una manera muy particular y en el cual intervienen factores de distinta condición:

- La crisis económica, política y social de 2001 y 2002, cuyas consecuencias debilitó el sistema bancario financiero (la desconfianza en el sistema financiero a raíz de la pesificación de los depósitos bancarios en dólares).
- La recuperación de la crisis económica y el incremento de los precios de los *commodities*, que implican una transferencia de capital de la actividad

agropecuaria al mercado inmobiliario, en la construcción de nuevos edificios y en nuevas urbanizaciones (Rosario congrega la zona de cultivos de soja en el país).

- La construcción de grandes obras de conectividad regional que mejoran las condiciones de accesibilidad a Rosario y de la vinculación de esta ciudad con localidades de la región (la autopista Rosario-Córdoba y la conexión vial con la ciudad de Victoria a través del río Paraná, y de ahí al resto de la provincia de Entre Ríos).
- La puesta en marcha de créditos hipotecarios para la construcción de la vivienda familiar que viene a satisfacer, después de décadas, una demanda contraída de varias generaciones (Programa de Crédito Argentino, Procrear, al que se accede con la condición de poseer un lote o parcela para la construcción de la vivienda).
- La puesta en marcha por parte del Gobierno municipal de Rosario de una política en favor de grandes desarrolladores inmobiliarios (los Parques Habitacionales Integrales) que congeló la posibilidad de disponer de lotes para la construcción de la vivienda familiar para sectores de ingresos medios, y menos aún, para sectores de bajos ingresos.
- La ausencia de normas urbanísticas (o la debilidad/labilidad de las normas urbanísticas) en localidades pequeñas de la Región Metropolitana de Rosario.

La conjunción de todos estos factores permite presentar una interpretación de lo ocurrido en estos últimos veinte años en la región. Trabajos anteriores de los autores y de otros investigadores dan cuenta de las particularidades de este proceso expansivo de las áreas urbanizadas en la Región Metropolitana. Entre ellos: Bragos et al. (2003, 2007); Bragos et al. (2016, 2018a, 2018b); Bragos (2017); Galimberti (2017, 2021); Herzer (2005); Massin (2016); Passalacqua (2005); Rainero (2018); Woelflin et al. (2014).

La construcción de las grandes obras de conectividad regional mejora la conexión vial con las localidades alcanzadas por tales obras, en particular la autopista Rosario-Córdoba y las localidades del oeste metropolitano, Funes y Roldán entre ellas. Estas dos ya habían experimentado un crecimiento de sus áreas urbanizadas durante la década de los setenta, oportunidad en que se ofrecen nuevos loteos con facilidades de pago, destinados para la construcción de la vivienda de fin de semana o segunda vivienda, proceso que se ralentiza progresivamente hasta la última década del siglo XX y una oportunidad en que la actividad inmobiliaria se reactiva (en Funes), con el desarrollo de nuevos enclaves residenciales bajo las figuras del club de campo y del barrio cerrado.

El cambio en estas localidades que supone mejores condiciones de accesibilidad y vinculación con Rosario acelera el proceso de suburbanización mediante la habilitación de nuevos loteos y enclaves residenciales. Estos emprendimientos inmobiliarios

satisfacen la demanda de lotes por parte de vecinos rosarinos para acceder al crédito de Procrear para construir la vivienda familiar. Esta demanda no encuentra respuesta en Rosario debido a la política desarrollada por el Gobierno municipal en la periferia de la ciudad: grandes emprendimientos bajo la forma de barrios cerrados, destinados a inversores y a familias de altos ingresos. Se trata de una política que prácticamente congeló las posibilidades de contar con nuevas áreas urbanizadas en la ciudad.

La demanda de lotes para acceder al Procrear se intensificó, motivo por el cual comienzan a surgir nuevos emprendimientos (enclaves residenciales y simples loteos) en distintas localidades de la región metropolitana. De esta manera, los primeros desarrollos se ubicarán en localidades donde ya se venía manifestando una tendencia a la construcción de la segunda vivienda (Funes y Roldán en el oeste metropolitano y Pueblo Esther en el sur).

Todas estas localidades carecían de reglas precisas para orientar el crecimiento urbano y de condiciones para concretar las nuevas urbanizaciones. Se recuperan disposiciones establecidas por el Decreto-Ley de 1967 respecto de las “normas mínimas” para tener en cuenta en el desarrollo de este tipo de emprendimientos. También, el Gobierno provincial interviene en este proceso y establece nuevas regulaciones desde la Secretaría de Ambiente, en particular la superficie por disponer para reservorios que garanticen una desaceleración en el escurrimiento de las aguas durante el período de lluvias intensas que se han manifestado como consecuencia del cambio climático.

En síntesis, el resultado de este proceso resume una urbanización (suburbanización) descontrolada, dispersa, monofuncional y de muy baja densidad. Es decir, en las antípodas de la promoción de un desarrollo urbano sostenible. A esto se agrega la ausencia de una política de transporte público que acompañe, ya que no hubo lugar para anticiparse en cuanto al proceso expansivo de las áreas urbanizadas. Así, la movilidad entre estas nuevas urbanizaciones con la ciudad de Rosario se garantiza en gran medida con el uso del automóvil particular.

De un estudio realizado por Bragos et al. (2015) que registra las transformaciones territoriales en el período 2000-2015, se tiene que se incorporan aproximadamente una 2700 hectáreas como nuevas áreas urbanizadas, y los rasgos (tendencias) más significativos de este proceso de transformación territorial son:

- Segregación socio-urbana: el 48 % de la nueva superficie urbanizada se hizo mediante la modalidad de enclaves residenciales (clubes de campo y, fundamentalmente, barrios cerrados).
- Desarrollos monofuncionales, destinados a la construcción de la vivienda individual. En aquellos emprendimientos de mayor superficie que suponen una mayor cantidad de lotes se prevé un área para la localización de comercios y, en algunos casos, de instalaciones deportivas.
- Emprendimientos de baja densidad: el 50 % de la superficie de estas iniciativas responde a las condiciones de muy baja densidad.

- **Dispersión urbana:** el 45 % de la superficie involucrada no se encuentra contigua a las áreas urbanizadas de las localidades donde se desarrollan.

El proceso expansivo de las áreas urbanizadas en la región metropolitana da cuenta de un claro proceso de segregación socioespacial al registrarse cuya, prácticamente, mitad de la superficie se incorpora como nueva área urbanizada correspondiente con modalidades propias de enclave residencial (clubes de campo y barrios cerrados). Este es el primer reconocimiento que se puede hacer al respecto.

El segundo abarca la mayor parte de los barrios cerrados, concentrados en Funes y, en menor medida, en Roldán (ambas localidades del oeste) y en Pueblo Esther (localidad del sur). De entrevistas realizadas en General Lagos, por ejemplo, se toma a Funes como modelo para seguir: nuevas urbanizaciones para sectores de ingresos medio altos. Se aspira a seleccionar, mediante la modalidad de la urbanización, el sector social que se espera encuentre su lugar de residencia permanente en General Lagos¹³.

En relación con Rosario, el proceso de segregación social se evidencia aún más: allí se concentra el mayor número de familias que vive en “barrios populares”, situación que no debe asombrar ya que es la ciudad con mayor número de habitantes en la provincia y en la región metropolitana. Por otro lado, el número de familias que vive en asentamientos irregulares en la región metropolitana es ínfimo, excepto en algunas ciudades colindantes con Rosario.

La situación en la expansión sur de la región metropolitana

En el Cordón Sur, el proceso de suburbanización comienza en Pueblo Esther (Figura 5) y ya, a partir del año 2000, en Alvear y Arroyo Seco (Figura 7). Más recientemente se incorpora General Lagos (Figura 6), localidad donde se concentra hoy la mayor cantidad de emprendimientos inmobiliarios del cordón, en las modalidades de loteos y enclaves residenciales. Se prevé una muy pronta duplicación de los habitantes de esta localidad, de concretarse todos los emprendimientos anunciados, muchos de los cuales fueron autorizados por la comuna como “usos conformes” y aguardan los permisos de las reparticiones provinciales respectivas. Esto aún no se evidencia claramente en las imágenes satelitales y relevamiento de campo, pero basta observar los planos suministrados por la comuna de General Lagos para comprobarlo. En entrevista a desarrolladores inmobiliarios queda claro que este crecimiento suburbano, en muchos casos discontinuos espacialmente, deriva de la proximidad a Rosario de estas localidades, ya que para estos emprendimientos la población objetivo es la que se traslada o aspira a hacerlo desde la ciudad central.

Pavón es la excepción (Figura 8), ya que la demanda externa casi no existe y se han sostenido políticas de densificación y consolidación de las áreas ya urbanizadas

¹³ Entrevistas realizadas en el marco del convenio para la elaboración de su código urbano, mencionado en la metodología.

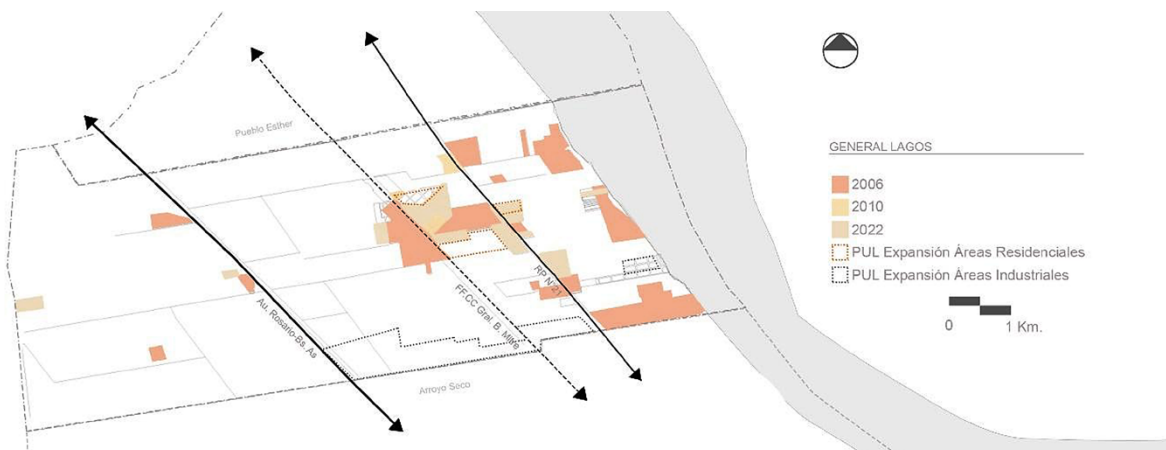
(apostando a acciones de suelo o vivienda subsidiada por el Estado) y, en las franjas que las separan, de restricción a nuevas urbanizaciones que protegen las áreas periurbanas.

Figura 5. Situación por localidad, Pueblo Esther



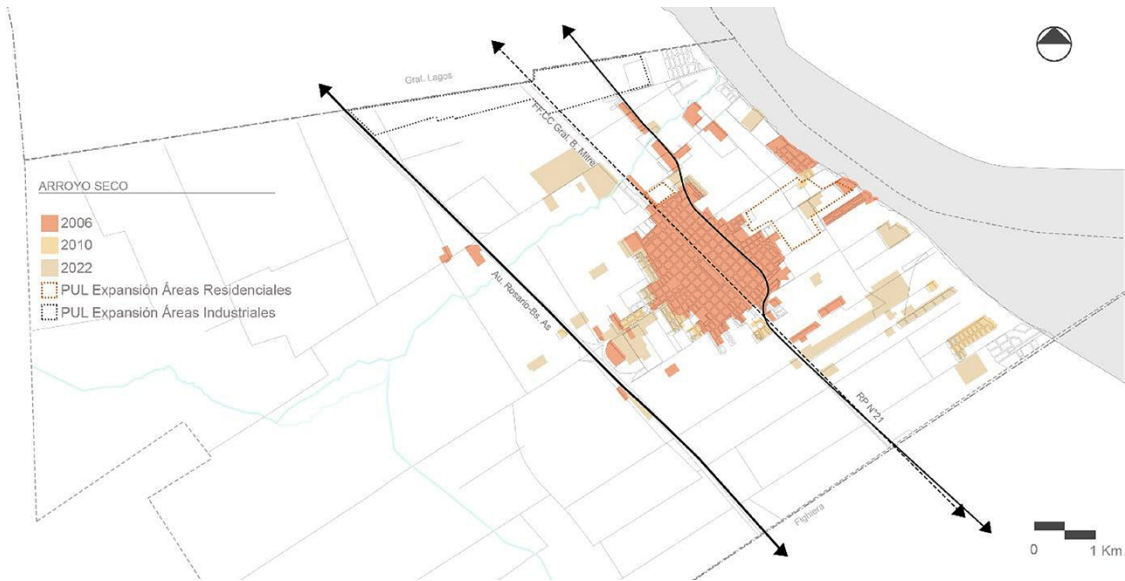
Fuente: elaboración propia basada en los PUL del ECOM y de Google Earth (2022).

Figura 6. Situación por localidad, General Lagos



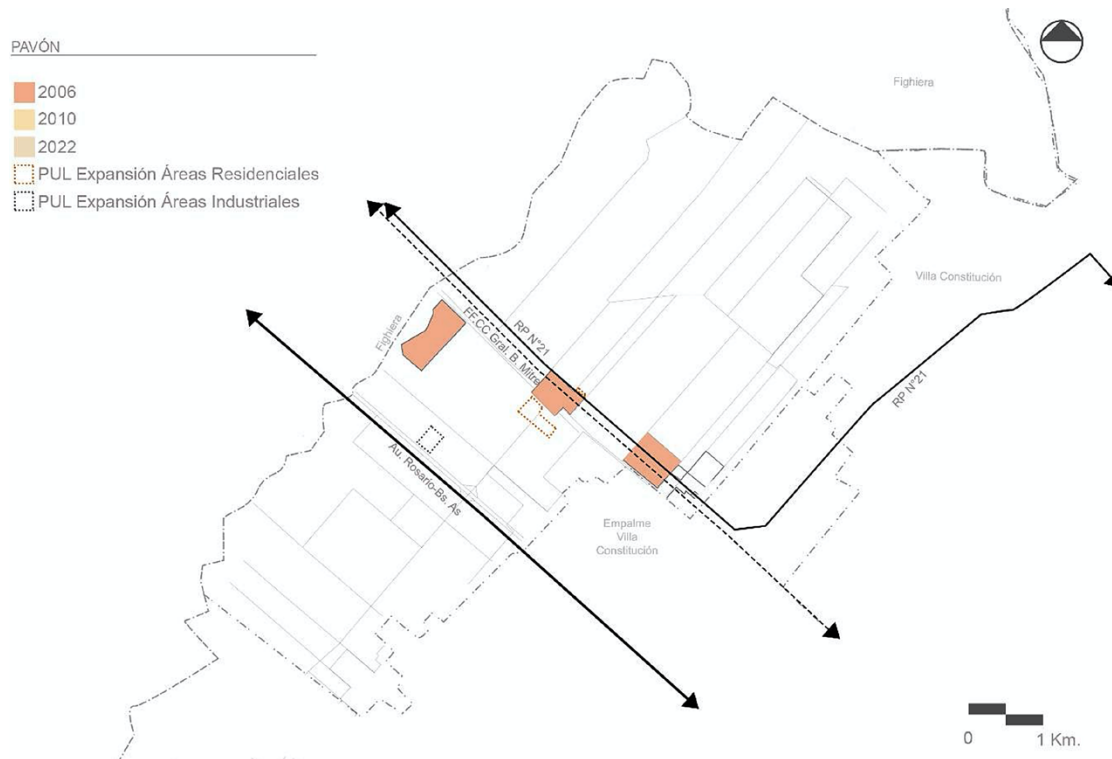
Fuente: elaboración propia basada en los PUL del ECOM y de Google Earth (2022).

Figura 7. Situación por localidad, Arroyo Seco



Fuente: elaboración propia basada en los PUL del ECOM y de Google Earth (2022).

Figura 8. Situación por localidad, Pavón



Fuente: elaboración propia basada en los PUL del ECOM y de Google Earth (2022).

Los actores públicos contactados en el proyecto de vinculación (Pontoni y otros, 2023) y el convenio de asistencia técnica mencionados (Bragos y Pontoni, 2022) sintetizan la situación actual en sus localidades, enumerando una serie de problemas. En muchos casos, estos problemas resultan comunes a todas. Se refieren a la fuerte fragmentación urbana que padecen como consecuencia de las dificultades por ordenar las demandas de los desarrolladores inmobiliarios y por obtener y administrar suelo municipal o comunal para responder a la demanda de sus propios ciudadanos. Plantean así:

- Una “explosión” de nuevas urbanizaciones con conflictos de uso y de carencias por su aislamiento, sobre todo en Arroyo Seco, Pueblo Esther y ahora General Lagos;
- Una expansión urbana de muy baja densidad, con una situación más crítica en Pueblo Esther, pero que se avizora también, en breve, en General Lagos;
- Una desarticulación de muchas de las nuevas urbanizaciones con las plantas urbanas principales, especialmente en Arroyo Seco y en Pueblo Esther;
- Una desarticulación de las tres urbanizaciones de origen en Pavón, ya que este ha ido consolidando “tres pueblos casi autosuficientes”;
- El temor por una pérdida del “carácter de pueblo”, que tanto aprecian con el desarrollo de las nuevas urbanizaciones propuestas y la preocupación por integrar a su población con los habitantes originales en General Lagos.

En todos los casos, ellos lamentan la falta o la debilidad de los instrumentos necesarios para controlar la expansión y las demandas o presiones de los desarrolladores inmobiliarios, si bien, como se dijo, en general no reconocen en estos instrumentos la posibilidad de poder utilizarlos para ordenar el crecimiento urbano.

Excepto en Pavón, se afirma que los propietarios de suelo afectados por las restricciones a la aplicación de fitosanitarios no ven más utilidad para sus tierras que la de reserva para urbanización. La alternativa de destinarlos a la producción hortícola o agroecológica, preservando o promoviendo la producción local de alimentos no solo no resulta una alternativa para esos propietarios (ex productores agropecuarios o descendientes de ellos), sino que no aparece con fuerza como política de los gobiernos locales.

Conclusiones

La clasificación de suelo es la definición de una forma sistemática de describir y caracterizar porciones de territorio que se distinguen “de acuerdo con su dimensión funcional o su dedicación socioeconómica actual”, como define el CIOT en el glosario del instructivo para planes de ordenamiento territorial. Pero no solo se distinguen por su situación o estado de hecho sino, también, por sus posibilidades de transformación;

es decir, por la programación de las operaciones que se decidan para el desarrollo armónico de ese territorio. Es al mismo tiempo establecer un código común, teniendo cuidado de reconocer las complejidades del territorio actual, para luego asignar los usos admitidos o prohibidos, las edificabilidades y las tipologías de ocupación, entre otros.

Esta clasificación del suelo puede contribuir a promover la compacidad de las ciudades, la integración de cada porción de territorio con el conjunto y la protección de los espacios que no deben urbanizarse para impulsar políticas de desarrollo sostenible. Por ejemplo, considerar la categoría de periurbano permite entender que existe una interfase entre el área rural y urbana¹⁴ cuya particularidad surge de la coexistencia de ambos usos, de forma que la adyacencia al uso urbano condiciona los tipos de actividades productivas admitidas y las prácticas promovidas (según el proyecto de ley sobre periurbanos). Y esto obliga a definir que es un suelo que soporta actividades agropecuarias de carácter sostenible, de servicios concomitantes a la producción sustentable de alimentos, así como también aquellas de aprovechamiento del valor paisajístico y patrimonial, de conservación de la biodiversidad o de la matriz biofísica e hídrica, en un marco de sostenibilidad socioambiental.

La clasificación del suelo puede también ampliar las diferencias o la fragmentación del territorio y puede no responder a las solicitudes del territorio y su sociedad. Definir un crecimiento desmesurado y sin condicionamientos es una forma de profundizar los problemas. No atender a los riesgos de anegamiento o de contaminación, o no respetar la existencia de sitios de valor patrimonial, puede ser otra.

En este sentido, el proyecto de ley provincial en debate, que establece el Sipot, reconoce y diferencia las situaciones actuales de ese suelo, pero no contempla su dimensión programática. Por su parte, la propuesta del ECOM lo hace pero lo complejiza al punto de hacerlo impracticable. Si bien una clasificación de suelo comprende un paso, un momento dentro de un proceso de planificación y gestión urbana no representa un paso menor. Implica un posicionamiento con consecuencias.

La situación relevada y descrita respecto de los procesos por los que transita nuestra región exige urgentes definiciones de quienes tienen potestad o inciden sobre el ordenamiento territorial. Esto si pensamos en las metas que se proponen para lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, y para combatir algunos de los efectos del cambio climático, como expresan los Objetivos de Desarrollo Sostenible 11 y 13 de Naciones Unidas (Agenda 2030).

Preocupa cómo contener la dispersión y reorientar la expansión urbana, de modo que no continúen los procesos de segregación socioespacial; cómo preservar y proteger áreas y componentes territoriales necesarios para el desarrollo y balance ecosistémico, para contribuir a la soberanía alimentaria o para el desarrollo turístico inclusivo; cómo prepararse para gestionar los riesgos y promover la seguridad urbana

¹⁴ El proyecto del Sipot ubica al periurbano como suelo rural de interfase con el suelo urbano y siempre colindante con el suelo urbano (art. 16).

y territorial; cómo construir miradas y respuestas integrales para problemas comunes a las localidades: las políticas sobre las riberas y los periurbanos, las demandas de nuevos usos (residenciales, industriales), el patrimonio amenazado y no visibilizado, la recuperación y el impulso de emprendimientos productivos que aseguren el empleo en la zona y la provisión de servicios educativos y sanitarios adecuados, entre otros.

El Cordón Metropolitano Sur de Rosario se diferencia de los demás, entre otros aspectos, por la distancia que aún existe entre las áreas urbanizadas de las localidades que lo constituyen. Para algunos es visto como mayor disponibilidad de suelo para urbanizar y ofrecer a la migración interna, especialmente desde la ciudad central del sistema a sus localidades metropolitanas. Para otros, como la oportunidad de recuperar y recrear formas productivas más amables con el medioambiente y más racionales para el mejor funcionamiento de todo el sistema (mayores oportunidades de empleo locales y menores desplazamientos innecesarios de los productos primarios, entre otros). En este sentido, es usual que este suelo sea visto como un territorio de disputa entre intereses aparentemente antagónicos.

Lo cierto es que esta particular característica del CMS posibilita un mayor margen de regulación de los procesos de expansión urbana que avanzan sobre las áreas rurales y naturales. Sin embargo, esta situación comienza a hacerse más y más crítica como consecuencia, en gran parte, de la pandemia. Es decir, por la conjunción de intereses de la población rosarina que busca alternativas a una vida urbana de mayor calidad y menor costo y de los productores agropecuarios que no están dispuestos a reconvertir su forma de producir para seguir explotando las tierras inhabilitadas para las fumigaciones. En ambos casos, se trata de los sectores socioeconómicos que resultan ser los objetivos priorizados por los desarrolladores inmobiliarios.

Uno de los intendentes de estas localidades con las que trabajamos, luego de la presentación de nuestro diagnóstico acerca de estos procesos, realizó la pregunta más importante: ¿estamos a tiempo? Si se actúa ya, quizá sí. Pero actuar ya implica, por un lado, contar lo más rápido posible con una legislación que proponga instrumentos que permitan a los gobiernos locales tener más apoyo en el control del desarrollo urbano y de las actividades en el periurbano. Por otro, supone evidenciar que los procesos que experimentan cada una de las localidades del área entrañan fuertes riesgos a corto y mediano plazo, los que plantean desafíos particulares y comunes a muchas de ellas; desafíos que tienen solución si las localidades se articulan entre sí para impulsar políticas sostenibles e inclusivas y se ejercen las potestades que los gobiernos locales ya tienen.

Referencias

Bracalenti, L., Lagorio, L., Lattuca, A., y Terrile, R. (2011). Una estrategia de integración de la agricultura urbana y periurbana (AUP) en el ordenamiento territorial. *Revista Experiencias de Agricultura Urbana y Periurbana en América Latina y el Caribe*. Memorias AU-FAO-IPES, Promoción del Desarrollo Sostenible. FAO, Santiago de Chile.

- Bragos, Ó. (2017). Urban expansion and urban policies in Rosario Metropolitan Area. *International Journal of Built Environment and Scientific Research*, 1(2), 107-114.
- Bragos, Ó. y Pontoni, S. (2022). *Elaboración del código urbano de General Lagos (Santa Fe)*. Convenio Específico de Cooperación Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño UNR–Comuna de General Lagos.
- Bragos, Ó., Pontoni, S., Mateos, A., y Vasallo, Ó. (2003). Políticas urbanas y nuevos roles de ciudad frente a las transformaciones metropolitanas. En Ó. Bragos y L. C. de Queiroz (Eds.), *Territorios en transición. Políticas públicas y transformaciones metropolitanas*. UNR Editora.
- Bragos, Ó., Mateos, A., Pontoni, S. y Vassallo, Ó. (2007). Expectativas y conflictos en la Ribera Metropolitana de Rosario. En N. Bono et al., *Riberas bajo amenazas. Desafíos de la gestión territorial en las localidades metropolitanas*. Rosario, UNR Editora.
- Bragos, Ó., Ochoa, A., Latour, M., Mazzaro, P., Hein, G. y Sileo, F. (2015). *La expansión urbana y los desafíos del ordenamiento territorial en la Región Metropolitana de Rosario*. Resistencia, Sexto Seminario Ipur-Bat.
- Bragos, Ó., Latour, M., Mazzaro, P., y Ochoa, A. (2016). Suburban sprawl in the metropolitan region of Rosario. And sustainable urban development? *NALARs Jurnalarsitektur*, 15(3).
- Bragos, Ó., Latour, M., Mazzaro, P., y Ochoa, A. (2018a). *Expansión, suburbanización y dispersión en la Región Metropolitana de Rosario*. A&P Investigación n.º 1. UNR Editora.
- Bragos, Ó., Latour, M., Mazzaro, P., y Ochoa, A. (2018b). Políticas e instrumentos de creación de suelo urbanizado en Rosario 2005-2015. Las limitaciones de las decisiones adoptadas. En J. M. Álvarez Coque et al. (Eds.), *Desarrollo territorial y políticas de innovación*. Universitat Politècnica de Valencia (España).
- Galimberti, C. (2017). Transformaciones del frente territorial del Gran Rosario: Estrategias, proyectos e intervenciones (siglos XIX-XXI). *Anales del IAA*, 47(1), 67-82.
- Galimberti, C. (2021). Nuevos procesos de expansión metropolitana: Incremento acelerado de suelo urbano en el área metropolitana de Rosario (1990-2010). *Revista EURE*, 47(140). <https://doi.org/krhd>
- Herzer, H. (2005). *Situación del hábitat de los municipios del área metropolitana de Rosario en materia de suelo y vivienda*. Cepal.
- Massin, T. (2016). Un espacio productivo metropolitano: el caso del territorio intermedio entre Buenos Aires y Rosario (Argentina). *Cuadernos de Geografía–Revista Colombiana de Geografía*, 25(2), 59-74. <https://tinyurl.com/2xw2zkn2>
- Naciones Unidas. (2015). *Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*.

- Passalacqua, E. (2005). El Área Metropolitana de Rosario y la política de vivienda: Problemas y desafíos. Un enfoque desde la gestión. *Mundo Urbano*, (26). <https://tinyurl.com/yckpxzdz>
- Pontoni, S., y otros (2023). *Gestión, desarrollo sostenible y empoderamiento territorial*. Proyecto de vinculación tecnológica UNR. Convocatoria 2020.
- Rainero, C. (2018). Paisaje de la producción agrícola de Rosario y su área metropolitana. *A&P Continuidad*, 4(7), 82-95. <https://doi.org/krhg>
- Woelflin, M. L., Yoya, M. A., y Zabala, P. A. (2014). *Localización y especialización productiva en el Área Metropolitana Rosario. Un análisis desde la generación del ingreso*. Rosario, Decimoctavas Jornadas de Investigaciones en la Facultad de Ciencias Económicas y Estadísticas. <https://tinyurl.com/nj3x6mrp>
- Documentación oficial [T2]
- Decreto Provincial 7317 de 1967. *Sobre normas para anteproyectos de planes de estructurales de desarrollo urbano en municipios y comunas de la provincia de Santa Fe*. 5 de octubre de 1967. <https://tinyurl.com/yp47pvum>
- Decreto Reglamentario 063 de 1978. *Sobre normas mínimas sobre ordenamiento urbano*.
- Decreto 1872 de 2017. *Sobre el instructivo para la realización de Planes de Ordenamiento Urbano en municipios y comunas de la provincia de Santa Fe*. 3 de julio de 2017.
- Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Fe. (2021a). *Producción agropecuaria periurbana. Creación de suelo periurbano y parques agrarios*. Proyecto de ley en tratamiento.
- Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Fe. (2021b). *Sistema provincial de Ordenamiento Territorial. Una caja de herramientas para la autonomía real de municipios y comunas*. Proyecto de ley en tratamiento.
- Gobierno de la Provincia de Santa Fe. (2013). *Crecimiento del Gran Rosario en los últimos 30 años. Período 1980-2010*. Santa Fe.
- Ente de Coordinación Metropolitana, Ecom Rosario. (2014). *Directrices de Ordenamiento Territorial*. <https://tinyurl.com/2bx5nzc>
- Ente de Coordinación Metropolitana, Ecom Rosario. (2018a). *Plan Urbano Local Arroyo Seco 2030*. <https://tinyurl.com/5ebv2mh7>
- Ente de Coordinación Metropolitana, Ecom Rosario. (2018b). *Plan Urbano Local Pueblo Esther 2030*. <https://tinyurl.com/c257akkf>
- Ente de Coordinación Metropolitana, Ecom Rosario. (2018c). *Plan Urbano Local General Lagos 2030*. <https://tinyurl.com/mrtsukrf>
- Ente de Coordinación Metropolitana, Ecom Rosario. (2019). *Plan Urbano Local Pavón 2030*. <https://tinyurl.com/yxajyyu>

- Ente de Coordinación Metropolitana, Ecom Rosario. (2022). *La urbanización vacía. Hacia una nueva política metropolitana de suelo*. <https://tinyurl.com/ye9fsfbd>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, Indec. (2022). *Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda*. <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-165>
- Ley Provincial 2996 de 1941. *Avaluación y catastro de la propiedad raíz*. 31 de octubre de 1941. <https://tinyurl.com/2yut93cw>
- Ley Provincial 11 273 de 1995. *Productos fitosanitarios*. 28 de septiembre de 1995. <https://www.santafe.gov.ar/index.php/web/Estructura-de-Gobierno/Ministerios/Produccion/Normas/Ley-Provincial-11273-Productos-Fitosanitarios>