XIX Jornadas de Ciencias, Tecnologías e Innovación
UNR
FCEIA FACULTAD DE CIENCIAS EXACTAS, INGENIERIA Y AGRIMENSURA
CURDIUR CENTRO UNIVERSITARIO ROSARIO DE INVESTIGACIONES URBANAS Y REGIONALES
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas - Universidad Nacional de Rosario

EXPANSIÓN URBANA, CONECTIVIDAD Y DESAFÍOS DE PLANIFICACIÓN EN EL CORREDOR NORTE METROPOLITANO ROSARIO

BARENBOIM, Cintia Ariana[1]; VENTRONI, Nicolás[2]; GROSSKREUTZ, Claudio[3]

[1]Cátedra Planeamiento y Urbanismo, Escuela de Ingeniería Civil, FCEIA-UNR. CURDIUR, CONICET UNR / arq.barenboim@gmail.com
[2] Cátedra Planeamiento y Urbanismo, Escuela de Ingeniería Civil, FCEIA-UNR. CURDIUR, CONICET UNR / nicolas.ventroni@gmail.com
[3] Cátedra Planeamiento y Urbanismo, Escuela de Ingeniería Civil, FCEIA-UNR / grosskreutz@hotmail.com

Palabras claves: EXPANSIÓN TERRITORIAL; USO DE SUELO; NORMATIVA; SECTOR NORTE METROPOLITANO.

INTRODUCCIÓN

El Área Metropolitana de Rosario (AMR) ha experimentado un importante crecimiento territorial, integrando ciudades y comunas cercanas a través de una expansión urbana dispersa y de baja densidad. Este proceso responde a factores como cambios en el estilo de vida, mayor movilidad, pertenencia social, acceso al crédito para vivienda, bajo valor del suelo y el impacto de la pandemia, que han influido en la localización de nuevos desarrollos.

Particularmente, el Corredor Norte, incluye a Granadero Baigorria e Ibarlucea, cuyo desarrollo urbanístico ha sido más reciente en comparación con el noroeste (Funes y Roldán) y el sur (Pueblo Esther), tradicionalmente asociadas a viviendas de fin de semana de rosarinos que se han convertido en núcleos residenciales permanentes, con una ubicación estratégica por su conexión a autopista y rutas y el sistema de puertos.

OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

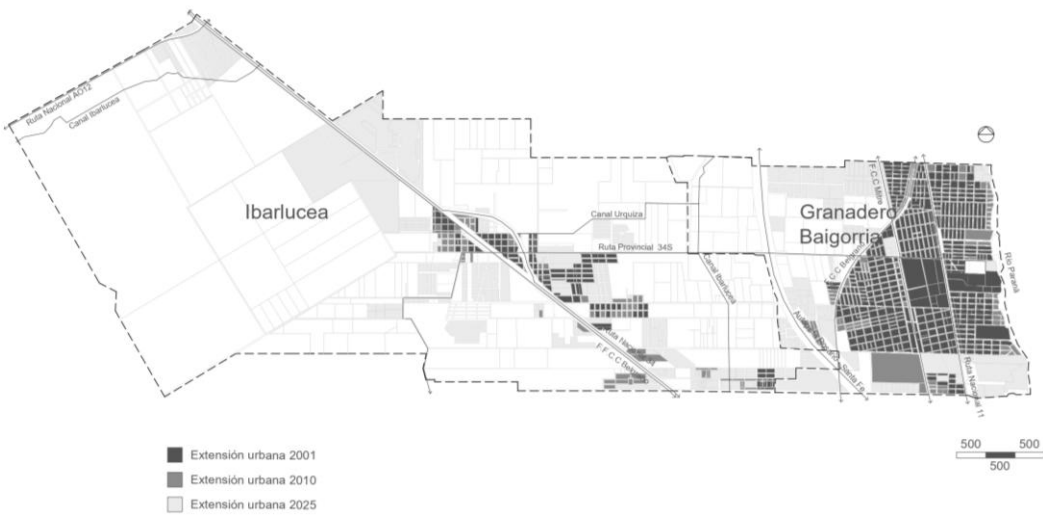


Figura 1. Expansión urbana de Granadero Baigorria e Ibarlucea

El objetivo principal es evaluar la expansión de los nuevos desarrollos urbanos junto a la normativa vigente en el sector norte del Área Metropolitana Rosario, con el fin de contribuir en la formulación de futuras políticas que orienten el desarrollo territorial.

La metodología se centra principalmente en un abordaje analítico, basado en el análisis de contenido de documentos no oficiales (trabajos de investigación, artículos periodísticos), fuentes oficiales (planes urbanos, censos poblacionales) y gráficos (planos e imágenes satelitales). Además, se llevarán a cabo recorridos in situ y entrevistas semi-estructuradas a actores claves, con el fin de completar la información no disponible en los documentos.

RESULTADOS

Crecimiento acelerado y disperso. Entre 2001 y 2025 el corredor norte multiplicó su superficie urbanizada sin un aumento poblacional proporcional: Ibarlucea quintuplicó su planta urbana con un crecimiento del 134 % en población y Granadero Baigorria la duplicó con un 64 %. La cartografía muestra que la expansión no fue contigua a las áreas consolidadas, sino que avanzó por manchas discontinuas sobre suelo rural, dejando intersticios vacantes que encarecen la provisión de infraestructura y servicios.

Conflictos de conectividad y usos de suelo. Las trazas ferroviarias atraviesan el centro de ambas localidades. Se trata de una condición previa al crecimiento de las últimas décadas, que la expansión reciente no resolvió sino que profundizó. En Granadero Baigorria, a este conflicto se suma el de usos del suelo. El avance residencial sobre sectores de perfil industrial derivó en una convivencia de proximidad entre industrias y viviendas, situación que se agudizó con la expansión y que evidencia la ausencia de previsiones normativas oportunas en materia de zonificación.

Normativa fragmentada. Ambas localidades cuentan con instrumentos propios —Normas Urbanísticas (Ord. N° 5.986/24) y Plan Estratégico Territorial (2018) en Granadero Baigorria; Ord. N° 919/18 y Plan Urbano Local (2018) en Ibarlucea, sin código urbano—, elaborados de manera autónoma y sin criterios comunes de zonificación, densidad ni usos de suelo. La Ley Provincial N° 13.532 (2016) habilita la conformación de áreas metropolitanas, aunque aún no se traduce en normativa vinculante para el sector. La regulación llega, en consecuencia, con posterioridad a los hechos consumados por el mercado inmobiliario.

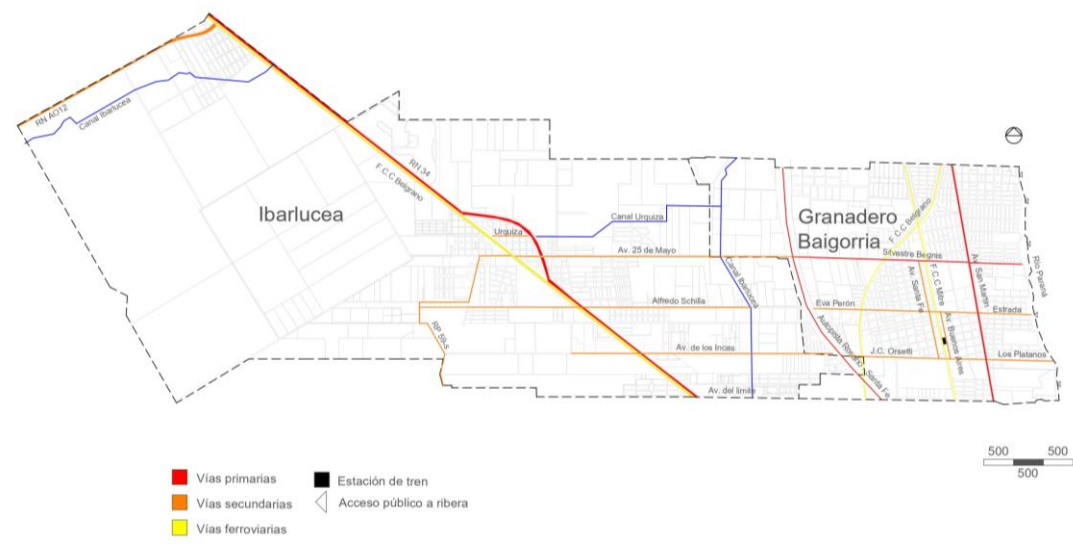


Figura 2. Sistema vial y ferroviario de Granadero Baigorria e Ibarlucea

CONCLUSIONES

El corredor norte se consolida como un territorio de crecimiento rápido, fragmentado y regulado de manera parcial, donde la iniciativa privada precede a la planificación pública. Revertir esta tendencia exige fortalecer el rol del Estado mediante una planificación metropolitana coordinada con criterios compartidos entre municipios y comunas.

el completamiento del sistema vial transversal, y la garantía de acceso público al frente ribereño y a los espacios verdes como bienes colectivos. Estas condiciones resultan necesarias para orientar el desarrollo hacia un modelo territorial sostenible, inclusivo y equilibrado.