

CURDIUR

CENTRO UNIVERSITARIO DE INVESTIGACIONES URBANAS Y REGIONALES

Diagnóstico sobre la Situación en materia de Hábitat en la Ciudad de Rosario. La Dimensión Urbana del Problema.

Alicia Mateos



FACULTAD DE ARQUITECTURA PLANEAMIENTO Y DISEÑO U.N.R.

SEPARATA:

53

NUMERO

Capítulos 1 al 4

INDICE

CAPITULO 2:

Fase descriptiva	pág. 3
I- La estructura ordenadora del espacio urbano: los hechos primarios.	pág. 4
II- El tejido residencial.	pág. 6
III- Aspectos de la dinámica urbana.	

CAPITULO 3:

Fase interpretativa	pág. 20
I- Caracterización de patrones deficitarios.	pág. 20
II- Caracterización de tendencias	pág. 25
III- Caracterización de disponibilidades.	pág. 29
IV- Algunas conclusiones de carácter general.	pág. 31

<i>NOTAS Y REFERENCIAS</i>	pág. 33
-----------------------------------	---------

<i>CUADROS Y GRAFICOS</i>	pág. 38
----------------------------------	---------

<i>PLANOS</i>	pág. 50
----------------------	---------

Como primer instancia en la caracterización de la situación habitacional en la ciudad de Rosario, se aborda en el presente capítulo el **análisis descriptivo** de las categorías analíticas (o variables) definidas en el capítulo anterior como descriptores de situación.

La **técnica** utilizada a este fin es el **registro cartográfico** de las distintas situaciones que se verifican en la ciudad respecto a cada una de las variables definidas (lo que implica un "mapeo" del comportamiento que asumen dichas variables en el territorio urbano), con el objeto de elaborar (en aproximaciones progresivas y a través de la intermediación de una fase interpretativa) **un plano de la situación habitacional en la ciudad**. Esto significa construir un plano urbano que dé cuenta de los **niveles de resolución y de desajuste** en materia de hábitat, de las **carencias** y de las **disponibilidades** que se verifican en cada porción de la ciudad respecto a los factores comprometidos en la definición de servicios habitacionales. (31)

Considerando (según se ha establecido en el capítulo anterior) que tanto los patrones deficitarios como los de disponibilidad se definen (y adquieren sentido) en el marco de la dialéctica estructura-tejido, se aborda en esta instancia la descripción de estos dos aspectos entendidos como los dos órdenes esenciales de componentes urbanos.

- 1- LOS HECHOS PRIMARIOS (ESTRUCTURALES), con el sentido de caracterizar (en sucesivas aproximaciones) las **modalidades de articulación** de los distintos sectores residenciales en la ciudad, de identificar **desajustes** en la relación estructural hechos primarios - tejido (con incidencia en la definición de condiciones de degradación del hábitat), como así también las **posibilidades** (estructurales) que se presentan para la cualificación del espacio residencial.
- 2- EL TEJIDO URBANO con el objeto de caracterizarlo según su **consistencia física - funcional - espacial** (atributos que se consideran esenciales en la definición cualitativa del medio residencial), y de identificar las **carencias e inconsistencias** pero también las **disponibilidades** que se registran en cada uno de los sectores de la ciudad.

1- LA ESTRUCTURA ORDENADORA DEL ESPACIO URBANO: LOS HECHOS PRIMARIOS (PLANO Nº 1)

Según la definición que sobre los hechos primarios se realizara en el capítulo anterior se describen bajo este orden las siguientes categorías:

- 1- Los principales hechos geográficos: la costa, el arroyo Ludueña y el arroyo Saladillo.
- 2- El sistema vial: los boulevares de ronda, las avenidas radiales de penetración, la avenida de Circunvalación.
- 3- El sistema ferroviario: la red de vías, las estaciones, las áreas de servicios conexos (playas de maniobra y descarga, depósitos, talleres, etc.)
- 4- Los grandes parques urbanos.
- 5- El centro y los subcentros de servicios comerciales y terciarios.
- 6- Las áreas de concentración de industrias.
- 7- El área portuaria: que comprende además de los muelles, instalaciones anexas (depósitos, silos, playas de maniobra y descarga), ha sido descripta (por su estrecha relación con el sistema ferroviario) como parte de un sistema unificado: el "ferro-portuario".
- 8- Una serie de hechos significativos que por sus características morfológicas y/o funcionales se recortan del tejido urbano con la trascendencia de lo singular, asumiendo (en virtud de esta cualidad) un rol caracterizante de ciertas porciones del espacio urbano. Se describen bajo esta categoría:
 - Ciertas plazas urbanas: 25 de mayo (centro cívico), San Martín y Sarmiento (en el área central); Alberdi, Fisherton, Belgrano y Saladillo (como espacios estructuradores de barrios tradicionales en la ciudad)
 - Ciertos espacios recreativos de carácter privado que quedan por fuera del sistema de grandes espacios públicos: los grandes clubes (Jockey, Golf, Provincial, Plaza, Tiro Suizo, Tiro Federal)
 - Ciertas instalaciones fabriles que han dado origen a amplias urbanizaciones, marcando además, con su impronta la vocación funcional de las áreas urbanas anexas. (La Cerámica y Refinería al norte, Acindar, Fábrica Militar, y frigorífico Swift al sur).
 - Ciertos grandes equipamientos urbanos (Complejos hospitalarios, Ciudad Universitaria, Estación de Omnibus)
 - Las grandes instalaciones de servicios urbanos complementarios (Cementos, mercados)

- Ciertas instalaciones infraestructurales (Usina Sorrento, Piletas OSN, Silos subterráneos)

Las instalaciones militares (Batallón 121)

Considerando que esta descripción de los hechos estructurales (de carácter primario) está orientada a la caracterización de la relación estructura - tejido (con el sentido de identificar fracturas, inconsistencias o discontinuidades con incidencia en la calidad del medio urbano como soporte de lo residencial), se incorpora en este plano una descripción muy elemental del tejido (en términos de silueta), a partir de la delimitación del **área efectivamente urbanizada** (el área donde se verifica la existencia de trazado y de algún nivel de ocupación edilicia, aunque sea incipiente). De hecho, esta primer descripción del tejido apunta a caracterizar (genéricamente la relación aludida, caracterización que se irá especificando progresivamente en aproximaciones sucesivas, en la medida en que se avance en la descripción de los componentes del tejido para cada sector de la ciudad (planos subsiguientes).

II- EL TEJIDO RESIDENCIAL (PLANOS N°s 2 a 14)

Con el sentido de caracterizar el medio residencial en las distintas porciones del territorio urbano, se describen bajo este orden las siguientes categorías:

- + Como primer, aproximación al objeto de análisis y con el sentido de delimitarlo:
 - 1- La ocupación de la planta urbana
- + Con el objeto de caracterizar el tejido en su consistencia física:
 - 2- Los grados de consolidación edilicia
 - 3- Las calidades de materialización del espacio construído
- + Con el sentido de describir el tejido en los aspectos que hacen a su consistencia funcional:
 - 4- Los usos predominantes
 - 5- Las dotaciones infraestructurales
 - 6- Las dotaciones en materia de equipamiento
 - 7- Las áreas inundables
- + Por último, y con el objeto de caracterizar los grados de consistencia demográfica en la ocupación del territorio urbano:
 - 8- Las densidades de población

II.1 AREA URBANIZADA Y AREA EFECTIVAMENTE OCUPADA (PLANO N° 2)

En términos de ingresar en la caracterización del tejido y con el sentido de avanzar en la delimitación del objeto de análisis se realiza en el Plano N°2 una descripción que, a pesar de establecer algunas especificaciones respecto de la efectuada en el plano anterior, es aún elemental y genérica.

Entendiendo que la referencia al tejido supone la verificación de ciertas operaciones sobre el territorio, tales como trazado, parcelamiento, edificación y definición de usos urbanos, esta primer aproximación pretende delimitar el **área "efectivamente" urbanizada**, considerando como tal aquella porción del territorio donde se efectivizan (en algún nivel) las operaciones antes mencionadas definiendo "tejido urbano" (para luego entrar en el análisis de los niveles de consistencia física y funcional que asume tal definición en cada sector de la ciudad). Esta delimitación exige el ajuste de la "versión oficial" sobre el área urbanizada ya que de la confrontación con fotografías aéreas de la ciudad se

desprende la existencia de amplias áreas con urbanización "aprobada" pero "no-efectivizada".

En primer lugar, y con el sentido de **perimetrar** el área urbanizada, se consiguan en el Plano Nº2 ambos **límites**: el del área "legalmente" urbanizada y el del área "efectivamente" urbanizada, tomando como "dato real" el segundo, estableciendo a partir del relevamiento de los sectores donde se verifica la realización de operaciones de urbanización y de edificación (efectuado sobre fotografías aéreas)

Como segunda instancia en la delimitación que se pretende, se señalan los **grandes vacíos y/o discontinuidades** que se verifican dentro del área perimetrada, según tres categorías:

- + grandes áreas baldías (ausencia de edificación y uso no definido)
- + áreas afectadas al uso ferroviario
- + los grandes usos parcelarios no residenciales (por establecer hitos de discontinuidad (morfológica y funcional) con referencia al tejido residencial.

II.2 GRADOS DE CONSOLIDACION EDILICIA (PLANOS Nºs 3, 4 y 5)

El primer indicador que se toma para describir esta categoría (una de las dos fundamentales en la caracterización de los grados de consistencia física del tejido en los diferentes sectores urbanos) es EL PORCENTAJE DE PARCELAS EDIFICADAS SOBRE EL TOTAL DE PARCELAS en las distintas SECCIONES CATASTRALES (PLANO Nº 3).

Sobre datos organizados por secciones catastrales (total de parcelas y cantidad de parcelas edificadas por sección) se establecen, en primer lugar, los porcentajes de parcelas edificadas por sección. A continuación, y a partir de la definición de **rangos porcentuales** representativos de **distintos estadios en el proceso de consolidación**, se caracteriza a cada sección según su nivel de consolidación (grado de ocupación parcelaria) asignándosele un estadio en el proceso de consolidación edilicia.

Las cifras que dan origen al PLANO Nº 3 se resumen en el CUADRO Nº 2.

El criterio que orienta la correlación entre rangos y estadios en el proceso de consolidación es el siguiente:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| + Más de 75% de parcelas edificadas | Áreas consolidadas |
| + Entre el 20% y el 74% de parcelas edificadas | Áreas en proceso de consolidación |

+ Menos del 20% de
parcelas edificadas

Areas con ocupación incipiente

Con el objeto de reflejar más ajustadamente las distintas situaciones que indicarían estas cifras se introducen, sobre este patrón básico, algunas diferencias. Así, dentro del rango de las secciones consolidadas se distinguen aquéllas que tienen más de un 95% de sus parcelas edificadas como **secciones "altamente consolidadas"**, en tanto expresan una instancia muy próxima a la saturación de la tierra edificable, situación en la que cualquier intervención estaría (casi siempre) implicando una operación sobre la edificación existente (renovación, sustitución o rehabilitación). Del mismo modo, dentro del rango "en proceso de consolidación" se distingue las **fases avanzadas** (entre el 50% y el 74% de parcelas edificadas) de las **fases iniciales** (entre el 20% y el 49% de parcelas edificadas), por entender que representan situaciones de tejido muy distintas, sobre todo en relación a las posibilidades de intervención. (32)

A partir de observar que la caracterización de algunas secciones (su adscripción a un estadio en el proceso de consolidación edilicia del tejido) no se correspondía con la situación observable en las fotografías aéreas (fundamentalmente en los casos de las secciones 13 y 20), se hipotiza la existencia de una distorsión de las parcelas rurales (no edificadas) y su escaso número en relación a las parcelas urbanas, lo que en términos de plano no refleja la relación que se observa (en las secciones aludidas) entre una extensa área rural sin ocupación y una pequeña zona urbana. (33)

Se decide entonces recurrir a un indicador complementario para caracterizar los grados de consistencia física del tejido: EL PORCENTAJE QUE REPRESENTA LA SUPERFICIE DE PARCELAS EDIFICADAS SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS EN CADA SECCION (PLANO Nº 4).

En el CUADRO Nº 3 se resumen las cifras sobre las que se funda la elaboración de dicho plano.

El criterio de correlación entre rangos porcentuales y estadios en el proceso de consolidación es el mismo que el utilizado anteriormente, sólo que en este caso los valores porcentuales no se refieren a la incidencia del número de las parcelas edificadas sino de la superficie de las mismas.

Si bien este indicador permite corregir ciertas situaciones de desajuste respecto del anterior, aparecen nuevas distorsiones introducidas, en este caso, por la presencia de grandes vacíos urbanos en las secciones 7ª y 8ª y en algunas de las secciones periféricas (34). Este hecho no permite dar cuenta de los grados de consolidación que realmente se verifican en el área efectivamente urbanizada.

zada. Una vez más la generalidad del promedio estadístico aplicado a áreas cuya definición obedece a razones administrativas (en este caso, fiscales) sin correspondencia con partes estructurales de la ciudad, no resulta significativa para describir el tejido urbano en su realidad física.

Con el objeto de corregir las distorsiones señaladas y lograr una versión más aproximada a la realidad, se recurre al RELEVAMIENTO SOBRE FOTOGRAFIAS AEREA (PLANO Nº 5), técnica cuya aplicación no tiene pretensiones de precisión matemática pero que se revela como más útil para el tipo de caracterización que se pretende realizar (caracterización cualitativa).

En efecto, esta técnica permite, por un lado, un mayor nivel de detalle en el registro de las distintas situaciones observables en el territorio urbano (situaciones que en los planos anteriores aparecían uniformadas bajo el promedio estadístico de una sección catastral). Por otra parte crea la posibilidad de un tipo de registro en el que aparecen sintetizados distintos indicadores representativos del grado de consolidación de un área. (35)

Las categorías establecidas como expresión de los distintos estadios en el proceso de consolidación se mantienen, aunque la correspondencia con valores porcentuales de ocupación no es ahora estrictamente determinable, sino resultado de una lectura ponderada de la relación entre tierras edificadas y tierras baldías (36). A los efectos de distinguir dentro del área consolidada de la ciudad las diversas situaciones de tejido derivadas de la intensidad de ocupación se diferencian las áreas densamente consolidadas (de ocupación muy compacta o con edificios en altura), las áreas consolidadas con ocupación media y las áreas consolidadas con baja densidad de ocupación (situación que se verifica en las áreas residenciales de lotes amplios). (37)

II.3 CALIDADES DE MATERIALIZACION DEL ESPACIO CONSTRUIDO (PLANO Nº 6)

En términos de caracterizar el segundo aspecto que hace a la definición de los grados de consistencia física del tejido residencial se registran en el plano Nº6 las **situaciones de extrema precariedad** en la materialización del espacio construido: los asentamientos irregulares y las áreas residenciales con alto grado de degradación física.

Es necesario hacer notar que la condición de precariedad - degradación está

referida, en estos casos, no sólo a la calidad de materialización edilicia, sino también del espacio urbano, registrándose por ejemplo, trazados incompletos, ocupación de la traza de calles, ausencia de formalización de ciertos elementos que contribuyen a definir el espacio urbano (calles, veredas, líneas de edificación, etc.)

II.4 USOS PREDOMINANTES (PLANO Nº 7)

Como primer paso en la caracterización de los grados de consistencia funcional del tejido residencial y con el objeto de detectar interferencias o incoherencias funcionales, como así también de identificar aquellas áreas con una clara vocación residencial, se describen en este plano los usos urbanos según se verifican en las distintas porciones del espacio urbano por presencia dominante o exclusiva. Básicamente se definen:

- + Las áreas residenciales ...
- + Las áreas productivas y de servicios terciarios ...
- + y sus superposiciones o combinaciones (según dominancias).
- + El área de instalaciones ferro-portuaria (por la significación que asume en la ciudad de Rosario)
- + Los grandes usos parcelarios no residenciales (ver: "referencias", PLANO Nº7)

II.5 DOTACIONES INFRAESTRUCTURALES (PLANOS Nºs 8, 9 y 10)

Como segundo aspecto en la caracterización de los grados de consistencia funcional del tejido se describen ciertas dotaciones en materia de servicios de infraestructura, con un doble sentido: identificar áreas carenciadas en los distintos sectores del tejido residencial y evaluar la disponibilidad de servicios en áreas de potencial interés para la intervención habitacional (áreas vacantes). Con esta orientación se describen entonces:

- + LAS AREAS CUBIERTAS POR LA RED DE AGUA POTABLE, respecto al área efectivamente ocupada (PLANO Nº 8), estableciendo la diferencia entre las áreas servidas por DIPOS de aquellas conectadas clandestinamente (mediante cañerías de plástico) situación irregular que trasciende los inconvenientes de la clandestinidad y asume importancia por la baja calidad de servicio

que implica tanto para los usuarios directamente implicados como para aquellos afectados indirectamente por la disminución de caudal-presión.

- + LAS AREAS CUBIERTAS POR LA RED DE DESAGÜES PLUVIO-CLOACALES (PLANO Nº 9), describiéndose, además, el área con cierta factibilidad de provisión (aquella que no requeriría de sistemas adicionales de impulsión).
- + LA RED DE PAVIMIENTOS (PLANO Nº 10) aspecto que no sólo hace a la consistencia funcional de las áreas residenciales (en tanto instalación), sino también a la calidad de materialización del espacio construido y, en este último sentido, a la consistencia física del tejido residencial.

II.6 DOTACIONES EN MATERIA DE EQUIPAMIENTO (PLANO Nº 11)

Respecto a esta variable se describen las localizaciones de los equipamientos públicos en materia de salud y educación. Al igual que en la descripción de las dotaciones infraestructurales el sentido es identificar áreas sin cobertura y el nivel de la dotación en relación a las áreas vacantes. Se localizan asimismo los principales centros de servicios comerciales y terciarios, los grandes parques urbanos y las áreas recreativo-representativas de carácter público mínimamente organizadas (plazas).

II.7 AREAS INUNDABLES (PLANO Nº 12)

Como dato de interés en la caracterización de los grados de consistencia funcional (y, en este caso, como factor o condición de inconsistencia), se registran en el PLANO Nº 12 las áreas inundables de la ciudad, según relevamiento de la Dirección Provincial de Hidráulica, proporcionado por la Oficina del Plan Director.

II.8 DENSIDADES DE POBLACION (PLANOS Nºs 13 y 14)

Con el objeto de caracterizar los grados de consistencia en la ocupación demográfica del territorio se describen en los planos Nº 13 y 14 LAS DENSIDADES DE POBLACION POR SECCION POLICIAL.

En el PLANO Nº 13 se registran las densidades resultantes de la incidencia

de población sobre el **total de superficie** de cada sección, según datos proporcionados por la Dirección de Estadística de la Municipalidad de Rosario, que se vuelcan en el CUADRO N° 4.

Una vez más se pone en evidencia la escasa significación que tienen en la representación de la realidad los valores promedio referidos a áreas administrativas sin correlato con la real definición de partes urbanas diferenciadas (38), por lo que se efectúa una corrección de dichos valores para poder establecer las densidades (promedio) que se verifican en el **área efectivamente urbanizada**.

Las densidades corregidas se presentan en el PLANO N° 14 y están calculadas a partir de una estimación del porcentaje de superficie que (para cada sección) representa el **área efectivamente ocupada**. Las densidades corregidas son, entonces, el resultado de la incidencia de población sobre el **área efectivamente urbanizada**, y se incorporan también al CUADRO N° 4.

Aún cuando habría sido interesante establecer comparaciones entre los datos utilizados para caracterizar los grados de ocupación edilicia y poblacional (y, por lo tanto, entre consistencia física y demográfica del tejido residencial), es importante observar que ambas series de datos no son confrontables en tanto las cifras estadísticas están organizadas por sectores urbanos (secciones catastrales y policiales, respectivamente) definidos con distinto criterio y, por lo tanto, no coincidentes.

Por último, y entendiendo que los denominados **asentamientos irregulares**, ilegales (o villas de emergencia) constituyen la manifestación más extrema de la problemática habitacional en la ciudad (tanto desde el punto de vista edilicio como urbano), interesa caracterizar su **incidencia cuantitativa** en los distintos sectores de la ciudad como **cuestión demográfica** (en términos físicos esta problemática ya ha sido descripta en el PLANO N° 6). Con esta finalidad se establece, en el CUADRO N° 5, la incidencia porcentual de población villera en cada sección policial y los porcentajes de la población villera total absorbidos por cada una de dichas secciones.

III- ASPECTOS DE LA DINAMICA URBANA

En el capítulo anterior se había señalado la necesidad de analizar aquéllos aspectos que dan cuenta de los **procesos de crecimiento y transformación** que se verifican en el espacio urbano, en tanto procesos que tienen incidencia en la configuración del espacio residencial y en la definición de sus condiciones cualitativas.

En el sentido de un análisis de esta naturaleza es el de caracterizar las **tendencias** que dichos procesos definen (en lo referente a la ocupación y a las modalidades de configuración del espacio urbano) con el objeto de definir (ulteriormente) estrategias de intervención que tiendan a la promoción, reversión, control o regulación de dichas tendencias.

Se había establecido, al respecto, dos grandes grupos de variables a analizar:

- + las variables demográficas, y ...
- + ciertas variables físicas.

De hecho, ambos grupos de variables describen **distintos aspectos** o facetas de un mismo proceso: el de **crecimiento y transformación del espacio urbano**.

De este modo el análisis de las **variables demográficas** permite establecer interpretaciones sobre las tendencias relativas a los **procesos de ocupación del territorio urbano con fines residenciales** e hipotizar sobre las demandas que éstos pueden desencadenar en materia de infraestructura, equipamiento, cualificación física, etc.; mientras que el análisis de las **variables físicas** permite establecer interpretaciones sobre las tendencias relativas a los **procesos de construcción del espacio urbano** (urbanización y edificación, como correlato de los procesos de localización de población), caracterizar las modalidades que asume dicha construcción (expansión, completamiento, consolidación ...) e hipotizar sobre los procesos que dichas tendencias pueden desencadenar en la definición cualitativa del espacio residencial.

III-1 ANALISIS DE LOS PROCESOS DE CRECIMIENTO Y TRANSFORMACION EN SU DIMENSION DEMOGRAFICA

Con el objeto de caracterizar la dinámica demográfica en los distintos sectores de la ciudad, se establece en el CUADRO Nº 6 la población de las distintas **secciones policiales** para los años 1960 - 1970 y 1980 (según los censos respectivos), agregándose las cifras correspondientes al año 1986 (según el "Anuario Estadístico" publicado por la Municipalidad de Rosario). A partir de

estos datos se calculan los índices de crecimiento o decrecimiento para cada sección en los distintos períodos intercensales, estableciendo, además, el porcentaje que dichas diferencias (ya sean positivas o negativas) representan respecto al crecimiento general de la ciudad.

Como aspecto particularizado de la dinámica demográfica en la ciudad de Rosario, resultaba de sumo interés caracterizar el **crecimiento de los asentamientos irregulares** en tanto manifestación más representativa de la problemática habitacional. Sin embargo no fue posible realizar análisis alguno en dicho sentido por la **inexistencia de relevamientos completos** posteriores al realizado en 1981 (que sirve de base para la determinación de las cifras expuestas en el CUADRO Nº 5) (39).

Habiendo constatado la imposibilidad de describir esta problemática, en sus aspectos dinámicos, a partir del análisis de las variables demográficas, se abordó su caracterización desde la **dimensión física**, utilizando como recurso la confrontación entre las fotografías aéreas de los años 1981 y 1985-86.

III-2 ANALISIS DE LOS PROCESOS DE CRECIMIENTO Y TRANSFORMACIÓN EN SU DIMENSION FISICA.

El análisis de la dinámica, supone, desde esta perspectiva, la caracterización de dos "instancias" o "momentos" diferenciados en la construcción del espacio urbano: la urbanización del territorio y su posterior edificación; en tanto, en nuestro tipo de ciudades ambas operaciones se desarrollan en forma sucesiva (y a menudo ampliamente disociadas temporalmente) con una única excepción: las intervenciones unitarias del sector público. (40)

En primer lugar, se intenta entonces describir LAS OPERACIONES DE URBANIZACION DESARROLLADAS EN LOS ULTIMOS AÑOS (extensiones o completamientos de trazado y subdivisión del suelo. Para ello se toman como referencia los esquemas elaborados para el Informe Preliminar del Plan Director (sobre la base de una reconstrucción cronológica - catastral de las urbanizaciones efectuadas entre 1968 y 1985).

Sin embargo, resulta necesario aclarar que, en tanto la información de base fue construída sobre los permisos de urbanización otorgados por la Municipalidad en cada período, y teniendo en cuenta que muchas de dichas operaciones no se concretaron.

(41). Por otra parte, no aparecen registradas las extensiones operadas en sectores de concentración de industrias (eje Av. Godoy y eje Av. Ovidio Lagos). Por todo lo expresado dicho esquema tiene sólo un valor relativo en lo que hace a la caracterización de los procesos realmente verificables en la dimensión física.

En segundo lugar, se describen las OPERACIONES DESARROLLADAS EN LOS ULTIMOS AÑOS, tratando de establecer las cantidades edificadas y su localización (genérica) en el territorio urbano (cantidad de edificaciones y superficie construída por secciones catastrales en cada período intercensal. Tomando como base la información estadística municipal proporcionada por la oficina del Plan Director se elaboran los CUADROS N°s 7 y 8, que muestran el **crecimiento proporcional** verificado en las distintas secciones catastrales en función de la cantidad de edificaciones y de la superficie construída en cada período intercensal, y los porcentajes que dichas cifras representan frente al incremento (de edificaciones y superficie construída) que se verifica para el total de la ciudad.

De todos modos, entendiendo que la información manejada hasta aquí sólo logra describir el proceso de construcción del espacio urbano en términos muy abstractos, y fundamentalmente en sus aspectos cuantitativos (dando idea de las cantidades urbanizadas y edificadas y de su localización territorial genérica, pero sin caracterizarlo en lo que hace a las modalidades que esta dinámica define en los distintos sectores de la ciudad) ... se intenta, por último, una descripción más cualitativa, con la pretensión de reflejar el tipo de proceso que las operaciones de urbanización y/o edificación definen en la construcción del espacio urbano (extensión dispersiva, completamiento unitario, completamiento por agregación, consolidación por relleno intersticial, etc.).

Este tipo de caracterización se realiza estrictamente para los últimos años. para abordarla se utiliza, como recurso, la confrontación de fotografías

aéreas (en este caso las correspondientes a los años 1981 y 1986). El relevamiento de transformaciones operadas se explicita en el PLANO Nº 15. En dicho plano se registran **los procesos de extensión de la planta urbana** (diferenciando los procesos de extensión por agregación lote a lote, por intervenciones unitarias, por establecimiento de asentamientos precarios, por localización de usos productivos de tipo industrial, etc.). **los procesos de completamiento** de vacíos pre-existentes (diferenciando: completamiento por establecimiento de grandes usos de tipo productivo, por intervenciones unitarias de tipo residencial, productivo o mixto), **los procesos de consolidación** por relleno intersticial, diferenciando el tipo de agregado por función (residencial, productivo, mixto).

Por otra parte, y con el objeto de caracterizar la dinámica en lo referente a los asentamientos irregulares, se registran en el mismo plano los procesos de densificación y extensión de asentamientos existentes, como así también los núcleos cuya aparición se verifica en este período.

Finalmente, y siempre con el sentido de describir aquellas operaciones que tienen incidencia en el proceso de construcción del espacio urbano (y, por lo tanto, en la definición cualitativa del espacio residencial, se agrega al PLANO Nº 15 la explicitación de las **obras estructurales** desarrolladas más recientemente en la ciudad.

Esta explicitación se resume en una serie de **operaciones** efectuadas **sobre el sistema vial jerárquico** de la ciudad (apertura y prolongación de las grandes avenidas), obras que, según se hipotiza, conllevan un "potencial" cualificador significativo, en tanto definen o refuerzan "tendencias" a partir de la modificación (positiva) de las relaciones existentes o del establecimiento de nuevas relaciones entre amplios sectores residenciales y el resto de la ciudad.

Para terminar, cabe aclarar que el hecho de que el relevamiento de transformaciones operadas en los últimos años, se circunscriben a las áreas periféricas no implica desconocer los procesos que se desarrollan en el área consolidada de la ciudad (por ejemplo: los procesos de densificación por compactación y/o sustitución edilicia). La exclusión de dicho sector en el relevamiento obedece, por un lado, a que el registro del tipo de operaciones que se desarrollan en el mismo exige un análisis pormenorizado a nivel parcelario y tipo - edificatorio (que supera ampliamente el alcance de la caracterización global abordada); y, por otra parte, el hecho de que las transformaciones operadas a nivel de periferia (además de ser registrables en términos de áreas) aparecen más direc-

tamente relacionadas con la problemática del hábitat popular (ya sea que definan procesos de cualificación o de degradación).

IV- DESCRIPCION DE DISPONIBILIDADES PARA LA INTERVENCION

En el capítulo anterior se estableció un espectro amplio de variables a analizar en términos de caracterizar disponibilidades para definir estrategias de intervención (diversas y abarcativas) en respuesta a la problemática habitacional urbana. Dentro de ese espectro se había circunscripto el interés por las disponibilidades de orden físico - funcional cuya existencia es posible establecer a partir de un análisis urbano global. Atendiendo, finalmente, al **interés específico** de este trabajo, cual es: la **orientación de las operaciones ex-novo**, se define como principal variable a describir la **disponibilidad de tierras** para alojar este tipo de intervenciones.

En el PLANO Nº 16 aparecen registradas LAS TIERRAS VACANTES, clasificadas, además, según sean de propiedad privada o pertenezcan a organismos del sector público (nacionales y municipales).

La identificación de las mismas se realiza a partir de relevamientos fotográficos aéreos realizados con fines diversos en los años 1985 y 1986 (ver "fuentes" en PLANO Nº 16). La clasificación según propiedad se realiza a partir del registro catastral de propietarios de mayores áreas.

En el mismo plano se relevan las tierras públicas ocupadas por asentamientos irregulares, en tanto disponibilidades potenciales (42), y las tierras libres de edificación contenidas en grandes usos parcelarios no residenciales de carácter público y privado.

De hecho, la técnica utilizada en el relevamiento sólo posibilita una caracterización "elemental" de la condición de disponibilidad (tierras baldías sin uso definido "aparente"), no permitiendo discriminar entre disponibilidades con mayor o menor factibilidad de efectivización (en relación a las tierras vacantes), ni tampoco identificar disponibilidades potenciales con referencia a las tierras ocupadas por edificaciones o usos obsoletos.

De todos modos, esta descripción (aún cuando elemental y genérica) constituye un primer paso a la caracterización de disponibilidades para la definición de estrategias de intervención, las que (en correspondencia con el tipo de diagnóstico) tendrán, necesariamente, un carácter genérico (casi hipotético) que será necesario ir ajustando y especificando en la medida en que sea posible avanzar en la profundización de la información básica. (43)

Por último, es preciso aclarar que las disponibilidades identificadas en esta primera descripción irán definiendo **condiciones de oportunidad** (para la interven-

CAPITULO 3

FASE INTERPRETATIVA

En el presente capítulo se intenta, a partir de la puesta en relación de la información descripta en el capítulo anterior, la caracterización de las **áreas-problemas** y de las **situaciones de disponibilidad**, en términos de aproximarnos a la definición de **áreas de intervención y estrategias de acción**.

I- CARACTERIZACION DE PATRONES DEFICITARIOS

Para caracterizar las situaciones deficitarias (situaciones complejas que se definen por confluencia y superposición espacial de carencias y desajustes), se trabaja inicialmente sobre las **categorías interpretativas** definidas en el Capítulo 1 consideradas en forma independiente. Este análisis tiende, entonces, a establecer, en primera instancia:

- + las inconsistencias funcionales,
- + las inconsistencias físico-espaciales,
- + y los conflictos estructurales en la articulación urbana de las áreas residenciales,

según se verifican en el espacio urbano.

Los PLANOS N°s 17, 18 y 19 tienden a caracterizar áreas-problema según la concurrencia de **INCONSISTENCIAS FUNCIONALES**.

En el PLANO N° 17 se caracterizan los distintos niveles que asume el **DEFICIT EN MATERIA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA** (en las distintas porciones del terreno urbano) según superposiciones de carencias referidas a agua potable, desagües pluvio-cloacales y pavimentos. Se señalan, además, como **áreas particularmente críticas**: los sectores altamente deficitarios de ocupación consistente (en tanto la situación de carencia afecta a importantes contingentes de población) y, en el otro extremo: los sectores deficitarios con ocupación muy incipiente (que asumen carácter crítico por la escasa factibilidad de provisión de servicios en condiciones de eficiencia).

En el PLANO N° 18 se definen las áreas que evidencian algún **DEFICIT EN MATERIA DE SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO** puntualizando el tipo de carencia (según se verifique respecto a los establecimientos educativos o sanitarios) y diferenciando las situaciones que se definen exclusivamente por

ausencia de cobertura geográfica, de aquéllas otras donde la carencia está agravada por la cantidad de población instalada (en términos de densidad de ocupación) en el área sin cobertura.

Se señalan, además, los sectores urbanos que revelan una ausencia absoluta de espacios recreativo-representativos (tipo plaza) definidos urbanísticamente con ese carácter y arquitecturizados con tal fin (44).

En el PLANO Nº 19 se establecen los sectores donde se verifican **desajustes funcionales diversos**, básicamente: LAS AREAS CON CONFLICTOS DE USOS Y LAS AREAS INUNDABLES.

Respecto a los conflictos de uso se identifican dos tipos de problemas:

- + las áreas residenciales marcadas por la presencia dominante de usos productivos de tipo industrial o por instalaciones infraestructurales (donde lo residencial aparece subalternizado),
- + y las áreas signadas por la proximidad de usos conflictivos: frigoríficos, mataderos, grandes mercados de abastecimiento urbano (Concentración y Abasto), ciertas instalaciones como la planta procesadora de residuos, etc.)

Los PLANOS Nºs 20 y 21 se aproximan a la definición de áreas-problema según la concurrencia de INCONSISTENCIAS FISICO-ESPACIALES en la configuración del espacio residencial-urbano.

En el PLANO Nº 20 se caracterizan las INCONSISTENCIAS DE ORDEN FISICO, señalando al respecto:

- + las áreas que se encuentran en los primeros estadios del proceso de consolidación (definidos en el capítulo anterior como "ocupación incipiente" y "en consolidación fases iniciales"),
- + y las áreas con altos niveles de precariedad en su materialización, diferenciando, respecto a la segunda cuestión, las situaciones de precariedad absoluta (asentamientos irregulares), de aquellas áreas que sin estar constituidas por asentamientos irregulares (desde el punto de vista legal) presentan similares características de materialización física; se señalan, además, los sectores urbanos marcados por la presencia inmediata de situaciones de este tipo.

En el PLANO Nº 21 se caracterizan las situaciones de INCONSISTENCIA

referidas a la DEFINICION DEL ESPACIO PUBLICO, considerando:

- + las situaciones de absoluta indefinición (áreas con trazado apenas esbozado y ocupación muy incipiente),
- + las áreas débilmente formalizadas (con trazados poco definidos, ocupación incipiente y baldíos de considerable dimensión),
- + las áreas marcadas por la presencia de discontinuidades importantes (vacíos urbanos y grandes usos no residenciales),
- + las áreas traumatizadas por situaciones de atravesamiento,
- + y los sectores donde se verifican invasiones del espacio público (villas que ocupan uniformemente el terreno invadiendo la traza de calles urbanas o impidiendo su apertura).

De hecho resulta bastante difícil discriminar entre los dos tipos de situaciones caracterizadas en los PLANOS N°s 20 y 21. Aún cuando en el PLANO N° 20 el énfasis esté puesto en las inconsistencias que se definen desde el punto de vista edilicio (cantidad y calidad de edificación) y en el PLANO N° 21 en las inconsistencias en relación a la definición del espacio público, no hay que olvidar la fundamental incidencia que tiene el agregado edificado en la definición de las calles urbanas como ámbito público por excelencia. Esta consideración pone en evidencia la necesidad de integrar analíticamente los aspectos físicos y espaciales trabajando en la interpretación de las **inconsistencias físico-espaciales** como problemática global.

Hasta aquí se ha avanzado en el análisis de una de las dos grandes categorías interpretativas propuestas para la caracterización de las **situaciones deficitarias en materia de hábitat**: LA CONSISTENCIA URBANA DEL MEDIO RESIDENCIAL, caracterizando las situaciones deficitarias que se registran desde el punto de vista funcional y físico-espacial.

Al respecto, resulta interesante observar las importantes **coincidencias** que se verifican entre el área deficitaria caracterizada a partir del análisis de los **aspectos funcionales** (PLANOS N°s 17, 18 y 19) y la definida por consideración de los **aspectos físico-espaciales** (PLANOS N°s 20 y 21).

Dichas coincidencias permiten delimitar en el PLANO N° 22 (a partir de la síntesis y superposición de inconsistencias físicas y funcionales) las áreas donde el déficit referido a la CONSISTENCIA URBANA DEL MEDIO RESIDENCIAL asume valores casi absolutos (áreas con sombreado más intenso), los ámbitos donde se verifica la mayor concurrencia de situaciones de inconsistencia en detrimento de las condiciones habitativas propuestas por el espacio urbano.

Con el objeto de abordar la otra gran categoría de análisis propuesta para caracterizar las **situaciones deficitarias en materia de habitat**: LAS CONDICIONES DE ARTICULACION DE LOS DISTINTOS SECTORES RESIDENCIALES DE LA CIUDAD, y entendiendo que las situaciones deficitarias en esta materia se definen como "**instancias de desajuste**" en la relación: **estructura urbana-tejido residencial**, se establecen en el PLANO Nº 23: LOS CONFLICTOS ESTRUCTURALES.

Entendiendo, por otra parte, que esta situación supone la identificación de aquellos hechos urbanos que operan, como **factores aisladores** (o como elementos de ruptura en la continuidad del tejido) y de **las áreas afectadas** por su incidencia, se definen en dicho plano los hechos que operan como **barreras físicas** (generalmente vías de ferrocarril que interrumpen la continuidad de innumerables calles urbanas dificultando notablemente la accesibilidad a amplios sectores de la ciudad); los hechos que operan como **barreras funcionales** (generalmente grandes concentraciones de usos industriales o infraestructurales); los hechos que dan lugar a **importantes discontinuidades físico-funcionales** (los vacíos de considerable dimensión y los grandes usos no residenciales); las **áreas segregadas** o aisladas por estos factores, las **áreas atravesadas** por elementos desestructurantes y los **desarrollos periféricos desarticulados** por la inexistencia de vínculos claros con el resto de la ciudad. Se señalan, además, ciertos núcleos que asumen carácter crítico por convergencia espacial de hechos conflictivos.

Es importante observar como las **situaciones de inconsistencia** caracterizadas en los planos anteriores coinciden (o son contenidas) por las situaciones de conflicto o irresolución en la relación estructura-tejido. Esta observación apun-tala la hipótesis de que las **instancias deficitarias** a nivel del medio residencial (en sus distintos niveles de degradación) se definen en los "**momentos de conflicto**" entre la estructura ordenadora del espacio urbano y el tejido (del mismo modo que los niveles de cualificación se definen en los "**momentos de resolución**" o articulación positiva entre ambos órdenes de componentes).

En este sentido es interesante reflexionar sobre el diverso rol que juegan en el proceso de construcción-cualificación del espacio urbano los dos sistemas primarios que, en el caso de Rosario, constituyen los elementos básicos en la estructuración de la forma urbana: el sistema ferroviario y el sistema vial. Al respecto es preciso señalar que mientras el primero opera fundamentalmente como introductor de negatividades (a excepción de las instancias urbanas que se articulan en torno a las estaciones ferroviarias), el segundo lo hace potenciando los procesos de articulación y cualificación sobre sus ejes principales. Así es como las instancias de mayor resolución a nivel de la periferia (una vez

traspasado el cinturón ferroviario) se producen sobre Bv. Rondeau hacia el nor-
te, sobre Av. Córdoba hacia el oeste y (aunque con menor claridad en términos
de áreas) sobre Av. San Martín hacia el sur. Los ejes Godoy y Ov. Lagos
(sud-oeste) privilegian otro tipo de desarrollos (fundamentalmente industriales)
en detrimento de lo residencial. (45)

II. CARACTERIZACION DE TENDENCIAS

En términos de articular las caracterizaciones sobre patrones deficitarios y situaciones de disponibilidad parece necesario establecer ciertas interpretaciones sobre los **procesos en curso** en la construcción del espacio urbano, en tanto definan tendencias de **agravamiento o resolución** de las situaciones de carencia o desajuste ya caracterizadas.

En este sentido, se habían descripto en el capítulo anterior una serie de variables demográficas y físicas que se hipotizaban como representativas de distintos aspectos o facetas de los procesos de crecimiento y transformación (CUADROS N°s. 6, 7, 8). Del análisis de dicha información surgen algunas conclusiones interesantes que parece necesario explicitar, al menos en términos de **observaciones generales**.

En primer lugar, y a partir del análisis de la DINAMICA DEMOGRAFICA (CUADRO N° 6) se verifica:

- que los crecimientos más marcados (tanto en valores porcentuales como absolutos) se registran invariablemente en las secciones periféricas en todos los períodos considerados.
- que el área central experimenta un crecimiento más o menos estable (que sólo aparece como más significativo en la década 70-80).
- que en el área intermedia entre el distrito central y la periferia se ha producido entre los años 60 y 80 un proceso de relativo vaciamiento poblacional que (combinado con el intenso crecimiento periférico) se hipotiza como proceso de expulsión de población de los sectores urbanos cualificados hacia áreas más marginales.
- que en los últimos años (período 80-86) la ciudad crece más armónicamente, las grandes diferencias entre los ritmos de crecimiento de las distintas secciones se ha suavizado (no se producen decrecimientos ni crecimientos porcentuales violentos como en los períodos anteriores).

Como observación general vale señalar que el crecimiento poblacional más significativo se registra precisamente en aquellas secciones que se corresponden con el área urbana caracterizada como más deficitaria. A la vez que los sectores urbanos más cualificados absorben poca proporción del crecimiento demográfico o, incluso, expulsan población.

En segundo lugar, y a partir del análisis de la DINAMICA EDILICIA, CUADROS N°s 7 y 8, es posible observar:

- que el área central (sección catastral 1ª) es la que experimenta un crecimiento absoluto más significativo en materia de superficie construída. Las construcciones realizadas en dicha sección representan el 75, el 76 y el 68% de la superficie construída en la ciudad en los tres períodos considerados, y el 21, el 34 y el 44% (respectivamente) del total de edificaciones realizadas en el mismo lapso.
- Estos valores indican (considerando que ésta es el área consolidada más antigua de la ciudad) un importante proceso de sustitución edilicia. Al mismo tiempo, el hecho de que los porcentajes referidos a superficie construída sean muy superiores a los relativos a cantidad de edificaciones habla de un proceso de sustitución de tipo "intensivo" (edificación en altura).
- Con referencia al crecimiento porcentual experimentado por las distintas secciones (cuestión que merece particular atención en términos de caracterizar los procesos de consolidación según se verifican en cada sector de la ciudad) cabe señalar que las secciones que evidencian un crecimiento relativo más importante en su superficie construída son la 10ª (en el período 71-80) la 11ª y la 12ª (en el período 81-87) si se toma como indicador la cantidad de edificaciones. En general puede afirmarse que los crecimientos edilicios más importantes en los últimos 17 años se han dado, además de en el área central, en un sector ubicado del centro geográfico de la ciudad hacia el sur, área de costura entre Bv. Oroño y el segundo atravesamiento ferroviario en sentido N-S (secciones 10ª, 11ª y 12ª), en un sector al norte y al oeste de las vías ferroviarias (sección 13ª) y, con menor intensidad, en las secciones que se articulan sobre Av. San Martín hacia el sur (2ª, 3ª, 4ª y 5ª) y en ciertas áreas periféricas que representan los bordes norte y sur del desarrollo urbano hacia el oeste (secciones 14ª y 18ª).

Por último, a partir del análisis comparativo de la DINAMICA DEMOGRAFICA y de la EDILICIA, es posible afirmar:

- que el intenso proceso de crecimiento edilicio que se verifica en el área central no se corresponde, en absoluto con el crecimiento experimentado en términos de población, lo que indica la presencia de un proceso de sustitución no orientado a satisfacer necesidades reales en materia de vivienda sino fundado en otro tipo de expectativas. La no correspondencia entre incremento edilicio e incremento poblacional habla, además, de un gran número de viviendas construídas y no habitadas y, por lo tanto, de un importante patrimonio vacante en términos de capacidad instalada (esto es así aún cuando se considere que un gran porcentaje de las edificaciones reali-

zadas o de superficie construída esté destinada a usos no residenciales, en este caso: terciarios).

- que el hecho de que el importante crecimiento demográfico experimentado (tanto en términos absolutos como relativos) por algunas secciones policiales periféricas no encuentre correspondencia en las cifras de la dinámica edilicia (calculadas sobre la base de los permisos de edificación otorgados por la Municipalidad), indican la presencia de procesos de construcción ilegal (sin permiso) que se hipotizan asociados al mecanismo de "autoconstrucción" como modalidad más habitual de producción del habitat en los sectores populares. Este fenómeno no registrado es particularmente evidente en el sector urbano que se desarrolla hacia el oeste sobre Av. Pellegrini y Godoy (secciones policiales: 14º y 19º / catastrales: 16º y 17º).

De hecho, el análisis estrictamente cuantitativo no siempre resulta suficientemente significativo para caracterizar el tipo de proceso que nos ocupa. Con el sentido de complementar la lectura realizada hasta aquí, y de trascenderla, se intenta, a continuación realizar una caracterización cualitativa de los procesos descriptos en el PLANO Nº 15 (en combinación con ciertos aspectos de la dinámica demográfica), calificándolos como **tendencias positivas o negativas** según introduzcan **negatividades o potencialidades de resolución** respecto de las condiciones habitativas preexistentes en los diferentes sectores urbanos. (46)

Con esta perspectiva se caracterizan en el PLANO Nº 25 LAS TENDENCIAS NEGATIVAS EN LA DEFINICION CUALITATIVA DEL ESPACIO RESIDENCIAL; señalando, al respecto, aquellas áreas o núcleos en los que se verifican hechos, fenómenos o procesos que tienden a agravar situaciones deficitarias o a generarlas, por ejemplo:

- las áreas donde el crecimiento demográfico se corresponde con inadecuadas condiciones de materialización del habitat (procesos de completamiento y consolidación signados por la precariedad), particularmente, los núcleos donde se verifican fenómenos de crecimiento de asentamientos irregulares.
- los crecimientos localizados en áreas críticas (altamente deficitarias en materia de servicios, inundables o con inadecuadas condiciones ambientales).
- las áreas en las que se insinúan una intensificación de los procesos de periferización.

En el PLANO Nº 26 se establecen LAS TENDENCIAS POSITIVAS, señalando las áreas o núcleos en las que se verifican hechos capaces de generar posibilidades de resolución de situaciones deficitarias o de potenciar procesos de cualificación en curso. Se privilegia en este caso la consideración de los procesos promovidos por intervención del sector público. Se definen, al respecto:

- aquellas áreas donde el crecimiento poblacional está acompañado de procesos de completamiento o consolidación en condiciones de uso y materialización aceptables (aún cuando éstas no estén absolutamente logradas).
- los núcleos o focos de rehabilitación por intervención del sector público:
 - las operaciones de reordenamiento y consolidación de asentamientos precarios emprendidas por el S.P.V.
 - las operaciones de ordenamiento de asentamientos irregulares efectivamente emprendidas por el Plan Lote.
 - ciertas intervenciones unitarias de la D.P.V.U. en materia de equipamiento y vivienda localizadas en áreas degradadas, en tanto introducen instancias de equipamiento organizado y significan operaciones de completamiento en adecuadas condiciones de materialización.
- las grandes áreas de intervención programada del sector público en materia habitacional y aquéllas que se insinúan como tales.
- las obras públicas en materia de parques urbanos y sistema vial (en tanto factores de cualificación y articulación urbana) y las áreas que se hipotizan como beneficiarias de este tipo de intervenciones.

III CARACTERIZACION DE DISPONIBILIDADES

Con el sentido de definir las **oportunidades de intervención** que presenta la ciudad (y, complementariamente a la caracterización de patrones deficitarios) se efectúa una primera aproximación a la **caracterización de disponibilidades en materia de tierras vacantes**.

En esta línea se realiza, en primera instancia una CLASIFICACION de estas disponibilidades, tomando como criterio LOS PATRONES CON QUE SE VERIFICA SU APARICION EN EL TERRITORIO URBANO (ver PLANO N° 27). En esta oportunidad el énfasis está puesto (como lo estuvo en la fase descriptiva) en la consideración de las **vacancias potenciales** que se definen **dentro del área efectivamente ocupada** (y, sólo en ciertos casos, en estrecha relación con ella). Al respecto se trabajan las siguientes categorías:

- * **grandes áreas vacantes**, englobando las fracciones unitarias (no subdivididas por operaciones de trazado ni loteo) y aquéllas que aún estando subdivididas conforman vacíos continuos (nucleamientos de manzanas libres de edificación y sin uso preciso);
- * **manzanas completas sin edificar** que aparecen en forma aislada;
- * **áreas con presencia consistente de fracciones baldías de considerable tamaño** (mayores o iguales a 1/4 de manzana), diferenciando las situaciones en que las disponibilidades se verifican según un **patrón nucleado** (baldíos consistentemente agrupados) de aquéllas otras en las que se verifican según un **patrón disperso** (pero en condiciones de relativa proximidad);
- * **superficies libres de edificación contenidas en predios correspondientes a grandes usos obsoletos y/o potencialmente liberales** (como, por ejemplo: áreas ferroviarias, industriales o del ejército, actualmente desactivadas);
- * **grandes intersticios entre desarrollos periféricos**.

Esta primera clasificación tiene un claro **sentido propositivo** en tanto intenta aproximarse a la definición de las **modalidades de intervención** que es posible aplicar en los distintos sectores urbanos. Los patrones con los que se verifica la aparición de tierras vacantes señalan, de alguna manera, la vocación de las diferentes áreas urbanas para contener operaciones de distinto carácter (grandes intervenciones unitarias, grandes intervenciones fraccionadas en unidades de gestión de menor envergadura, pequeñas intervenciones aisladas o conjuntos de intervenciones menores articuladas en el marco de un área de intervención relativamente extensa)

En una segunda instancia se intenta una CALIFICACION orientada a la construcción de un ABACO PONDERADO DE LAS DISPONIBILIDADES EN MATERIA DE TIERRAS. Esta calificación, que se presenta en el CUADRO Nº 9, está fundada en una consideración sobre el **valor urbanístico de los sitios vacantes**, a partir del análisis de la **calidad urbana** de las áreas en que éstos se localizan, sobre la base de los siguientes criterios:

- * **posición urbana** (valor de la posición relativa respecto de la ciudad consolidada y de los hechos que definen la estructura urbana);
- * **consistencia funcional del área** (nivel dotacional y coherencia de usos con la función residencial);
- * **consistencia física del área** (grado de consolidación en términos de ocupación fundiaria y calidad de materialización del espacio construido).

Esta clasificación no tiene, por supuesto, valor absoluto. No constituye de por sí un instrumento para la actuación. Resulta operativamente abstracta si no se la pone en relación con estrategias y programas de actuación concretos. Esto significa que si la estrategia es "consolidar áreas periféricas" asumirán valor unos sitios; si es "completar la ciudad consolidada", otros; si, en cambio, es por ejemplo "definir espacialmente una arteria", lo asumirán sitios muy concretos (puestos en relación con la misma). Del mismo modo, si los programas en marcha priorizan "grandes intervenciones unitarias" la atención se centrará en las grandes vacancias concentradas, si, por el contrario, priorizan "pequeñas intervenciones", habrá que considerar fragmentos menores eventualmente colocados en situación de proximidad.

IV ALGUNAS CONCLUSIONES DE CARACTER GENERAL

Rosario es una ciudad donde la **contradicción centro - periferia** es particularmente evidente y se expresa en términos de **"ciudad oficial"** y **"ciudad subalterna"**.

La "ciudad oficial", concentradora de todas las cualidades urbanísticas, es la ciudad positivamente consolidada, bien servida y equipada. Delimitada por un "cinturón" de vías ferroviarias reforzado parcialmente por la instalación de villas de emergencia. Más allá de este cinturón se desarrolla un área de dilatada dimensión o irregulares características, de ocupación despereja (a menudo dispersa), débilmente formalizada, con servicios incompletos o con carencias absolutas al respecto, escasamente definida en lo que hace a la estructura de espacios públicos, fragmentaria. Área que sólo logra adquirir "cierto carácter" a lo largo de las principales vías de penetración o en ciertos núcleos de más antigua formación (Alberdi - Echesortu - Barrio Belgrano - Fisherton - Saladillo). En torno a estos ejes y en relación a estos núcleos se desarrollan sub-centros que nuclean servicios terciarios y de equipamiento definiendo "momentos" importantes de cualificación urbana. Por sus características cualitativas estos desarrollos, articulados a partir de las instancias de atravesamiento del vallado ferroviario, constituyen prolongaciones de la ciudad oficial hacia el norte, oeste y sur respectivamente. (ver PLANO Nº 28)

Rosario es una ciudad profundamente traumatizada por el atravesamiento de vías ferroviarias, donde las áreas de derivación de ramales y de instalaciones complementarias (playas de maniobra, talleres, etc.) dan lugar a profundas discontinuidades en el tejido, donde el ferrocarril asume a menudo el carácter de barrera "geográfica" (47), segregando y aislando amplios sectores de la ciudad.

Rosario es una ciudad donde "lo subalterno" no siempre se define en términos de periferia geográfica sino, más a menudo, como condición de marginalidad (inconsistencia, precariedad, segregación) aún en estrecha proximidad con la ciudad oficial y, frecuentemente, como "enclaves" de degradación relativamente próximos al centro urbano; donde lo subalterno está, en gran medida, constituido por las áreas de relleno y sutura entre el casco consolidado y los primeros desarrollos periféricos (desarrollos que inicialmente tenían un carácter autónomo), y asociado al doble atravesamiento ferroviario en sentido norte-sur y este-oeste (áreas "intermedias" desde el punto de vista geográfico).

La ciudad de Rosario ha detenido considerablemente su ritmo de crecimiento en los últimos años, pero paralelamente registra significativos fenómenos de "migración interna" en virtud de los cuales las áreas que rodean al casco central (aquéllas más recientemente cualificadas y en las que potencialmente podría resolverse la dialéctica centro - periferia), tienden a vaciarse, a la vez que se produce un intenso crecimiento de la franja subsiguiente y de la más extrema periferia. Por otra parte, existe en la ciudad una importante proporción de población villera.

En síntesis, la problemática habitacional en la ciudad de Rosario se expresa (en su dimensión urbana), en tres tipos esenciales de situaciones deficitarias (cuyo conjunto configura lo que hemos denominado; "la ciudad subalterna"):

- + Una periferia dilatada, de ocupación dispersa, sin una clara estructuración de los espacios públicos, sin consistencia formal ni funcional, sin servicios de infraestructura ni de equipamiento, con sectores totalmente atomizados (desarticulados del resto de la ciudad por discontinuidades físicas y funcionales), con pésimas condiciones de accesibilidad, con escasísimo nivel de cualidad edilicia (realizaciones signadas por la escasez de recursos, por la fragmentariedad de las acciones y por la precariedad en la materialización), con un paisaje "en construcción", apenas esbozado, como expresión de expectativas no logradas.
- + Un cinturón de "villas de emergencia" (no siempre marginales desde el punto de vista geográfico) que van ocupando, fundamentalmente, las áreas liberadas del destino ferroviario y sectores adyacentes que, aún siendo en muchos casos de propiedad privada, están "marcados" por el atravesamiento y por la inercia de los procesos de degradación asociados al mismo ... villas cuyo número, extensión y densidad están en constante aumento.
- + Un área intermedia entre la periferia geográfica y la ciudad consolidada más un conjunto de fragmentos de ciudad que sin ser periféricos constituyen ámbitos de profundo deterioro de las condiciones habitativas. Son los sectores que (en parte contenidos y en parte atravesados por el doble cinturón de vías ferroviarias que recorre la ciudad en sentido norte - sur y este - oeste) quedaron aislados por barreras físicas ("entrampados" entre instalaciones ferroviarias o "segregados" por ellas); áreas "marcadas" por la presencia de discontinuidades, de usos conflictivos, de situaciones de precariedad, con núcleos de profundo conflicto e irresolución espacial.

- (31) De hecho, un documento de esta complejidad no ha de estar constituido por un sólo elemento cartográfico, sino por un conjunto de tales elementos que, en su articulación, configurarían esto que hemos dado en llamar "plano" de la situación habitacional en la ciudad.
- (32) Aún con las discriminaciones establecidas no se logra salvar completamente el problema de "rango" como representativo de un **estado de situación**. Así, la sección 4ª (78,37%) aparece entre las secciones consolidadas, mientras que la 5ª (72,47%) aparece entre las calificadas como "en proceso de consolidación" (la primera en el límite inferior de su rango y la segunda en el superior del suyo), en definitiva: aparecen como situaciones de tejido diversas en lo que hace a su grado de consolidación, cuando en realidad se asemejan bastante, al menos bastante más que la 4ª (78,37%) y la 3ª (92,10%), calificadas en un mismo estadio, o la 5ª (72,47%) y la 20ª (52,31%) también involucradas en un mismo rango.
- (33) Las secciones 13ª y 20ª aparecen en una fase de "consolidación avanzada" promedio, cuando en realidad se encuentran libres de uso urbano en su mayor extensión.
- Al tomar el **número de parcelas edificadas** como indicador del grado de consolidación, las parcelas rurales (pocas pero muy extensas) no alcanzan a reflejar su incidencia a pesar de la enorme extensión de condición no-urbana, no-edificada, que representan.
- (34) En el caso anterior la distorsión se producía en secciones donde predomina el uso rural que aparecían (a partir de los valores promedio) como más consolidadas de lo que en realidad son (las enormes parcelas rurales incidían igual que unas pocas parcelas urbanas sin edificar).
- En este caso la distorsión que se produce es inversa y tiene su mayor significación en secciones como la 7ª y la 8ª "altamente consolidadas" pero con una gran discontinuidad introducida por los terrenos ferroviarios. Al hacer incidir la superficie de las parcelas en la definición de los grados de consolidación, una única porción de tierra sin edificar de gran superficie, baja el promedio de tal modo que estas secciones aparecen como "en proceso de consolidación".
- (35) De hecho, este es un tipo de registro más "cualitativo". La calificación de un área como "consolidada" o "en proceso de consolidación" no es (como en los planos anteriores) resultado de un conteo de parcelas edificadas y parcelas baldías, ni de la consideración de la superficie de las parcelas edificadas en relación a la de las baldías, sino producto de una apreciación (que

pondera la relación tierras edificadas - tierras baldías) en la que quedan sintetizados diversos aspectos (entre ellos las cantidades y las superficies relativas de ambos tipos de parcelas).

- (36) Por supuesto, este tipo de apreciación, si bien permite un mayor nivel de discriminación entre situaciones diversas, no es rigurosa en un sentido estricto. En tanto se caracteriza a las áreas o sectores en función de su "imagen global" (a partir de una impresión de conjunto) existe la posibilidad de distorsiones producidas por la dificultad para identificar los límites entre parcelas (entre otras cosas) esto puede, por ejemplo, llevar a confundir un área consolidada de baja densidad (de parcelas amplias) con un área en proceso de consolidación, situaciones que en términos de "imagen" pueden resultar similares.
- (37) También hubiera sido posible (con los datos disponibles) caracterizar grados de ocupación en términos de densidades de edificación: FOT (tomando el coeficiente promedio de ocupación parcelaria a partir de confrontar el tamaño promedio de parcela por sección y la superficie edificada promedio) y FOS (considerando el promedio de superficie construída en PB). Sin embargo se consideró que un análisis de este tipo, si bien interesante, no constituía un aporte estrictamente necesario para el tipo de caracterización que se pretendía producir.
- (38) En este caso quedan englobadas en una misma sección áreas urbanas y no urbanas, sectores con ocupación residencial consistente y sectores de ocupación muy incipiente, por ejemplo.
- (39) En términos de confrontar el relevamiento de 1981 (realizado por la Delegación Rosario del Plan Alimentario Nacional) con cifras más actualizadas se recurrió a los realizados (con posterioridad) por el Ministerio de Economía, Hacienda y Finanzas de la Provincia de Santa Fe (para la implementación del Plan Lote) y por el Ministerio de Bienestar Social de la Provincia (Area VIII de Salud), constatándose la imposibilidad de confrontación en tanto el primero sólo cubría 69 de los 81 asentamientos identificados hasta ese momento (estando, además, codificados con distinto criterio), mientras que el segundo cubría la totalidad de asentamientos pero sólo daba cuenta de la población encuestada en cada uno de ellos.

- (40) Al respecto, se afirma, haciendo referencia a las ordenanzas de urbanización y al reglamento de edificación: "La extensión, la consolidación y la transformación del tejido urbano presentan dos momentos característicos: el de **edificación** y el de **urbanización**, escasamente coincidentes y como tales registrados por la normativa" ("**Informe Preliminar del Plan Director**", Rosario, 1985 - pág. 42).
- (41) Respecto a esta diferenciación, ver confrontación de las áreas legal y efectivamente urbanizadas en PLANO Nº 2.
- (42) El considerar las tierras ocupadas por asentamientos irregulares como **disponibilidades potenciales** para la intervención no implica en modo alguno adherir a las "políticas de erradicación" (si bien en algunos casos resulta estrictamente necesario la reubicación de viviendas en términos de reordenar el asentamiento y el espacio urbano, por ejemplo: en villas muy compactas, sin áreas libres y con ocupación de la traza de calles urbanas). En términos generales son áreas de **intervención necesaria** ya sea para ejecutar operaciones de reordenamiento, de cualificación de las unidades de vivienda, de construcción de nuevas viviendas, etc.; en definitiva: son áreas a rehabilitar integralmente, y en ese sentido constituyen área de intervención potencial (necesaria y posible), donde la factibilidad de intervención sobre el asentamiento se ve viabilizada por estar localizado en tierras públicas.
- (43) Para ajustar la caracterización de disponibilidades en materia de tierras para la intervención habitacional, se considera necesario avanzar en la descripción de las siguientes cuestiones:
- + Cantidad de propietarios de las fracciones vacantes (si son unitarias o están loteadas)
 - + Condiciones de uso y tenencia.
 - + Afectaciones, concesiones, etc..
 - + Posibilidad de compra o intercambio.
 - + Situación fiscal, etc..
- Dicho avance se considera estrictamente necesario en término de calificar un ábaco de tierras disponibles y, en ese sentido se ha planteado un análisis particularizado para desarrollar en la carrera de investigación del CIUNR.
- (44) Se hace esta aclaración porque en muchas de las áreas señaladas existen baldíos o espacios residuales definidos por el trazado que suplen, de alguna

manera, la ausencia de espacios específicamente organizados, fundamentalmente en el aspecto recreativo.

- (45) Sobre el valor estructurador y cualificante de la forma urbana que asume el sistema vial, afirma Fernández de Luco:

"... es el sistema de caminos aquél que va a distorsionar, a relacionar de modo distinto, y a romper el equilibrio territorial dado por la geografía y el sistema de cuencas ferroviarias. ...Es así que las expansiones urbanas alrededor de la ciudad central resultan incorporadas positivamente al sistema urbano, aún cuando el sistema urbano registre discontinuidades físicas... Será a partir de ese momento... que aquellos desarrollos urbanos que se "cuelen" en las cuencas territoriales, tanto geográficas como ferroviarias, intersticiales o inaccesibles, quedarán fatalmente relegados a una condición de deterioro o de marginación, mientras que en cambio aquellos puntos del territorio en donde la red de las rutas territoriales sistemáticamente atravesase o cruce sistemas ferroviarios, registrarán los desarrollos con capacidad de convertirse en verdaderas partes positivas de la ciudad...

Es así que los casos de urbanización y loteo en los cuales se ha verificado la extensión simultánea o la presencia de una componente primaria del sistema de transporte de la ciudad y/o de vinculación de la ciudad con el territorio, se han caracterizado como aquellas áreas donde se cristalizan o depositan los momentos de mayor valor urbano que ha tenido y tiene la ciudad de Rosario. Momentos de alta calidad formalizados por la Avenida o el Boulevard, como sitio de ordenamiento de las experiencias colectivas de una comunidad sitio donde se dispone el transporte público, los sistemas comerciales, los equipamientos..." (FERNANDEZ DE LUCO, M.: "El Plan Director como estrategia de acción" y "El sistema vial", en: MUNICIPALIDAD DE ROSARIO: Jornadas de Divulgación..." (págs. 44 y 72)

- (46) La caracterización del "signo" de las tendencias de transformación que se registran en el espacio urbano tiene una **orientación propositiva** precisa, en tanto asume un valor significativo en términos de poder establecer **estrategias de intervención**. Esto es, si la intervención va a tender a "apoyar y consolidar" procesos en curso, promoviendo las tendencias si va a tratar de "re-orientarlos" o de "revertirlos", según los casos.

- (47) Respecto del **carácter geográfico** que asume el ferrocarril, dice Fernández de Luco:

"...el sistema ferroviario antecede en gran medida a los desarrollos urbanos,

y por ese mismo antecederlo tiene una capacidad casi 'geográfica' en el hecho de poder dividir, aislar o permitir el acceso a los distintos sectores del territorio todavía no urbanos, casi a la manera de un sistema de valles o de cuencas... esta presencia... introducirá un especial factor territorial, -de cuencas de accesibilidad y de inaccesibilidad- que irá calificando y 'marcando' la vocación de los distintos sectores de la ciudad. Vocación positiva en algunos casos, vocación marginal o negativa, de deterioro, en otros". (FERNANDEZ DE LUCO, M.: "El Plan Director como estrategia de acción" y "El sistema vial" en: MUNICIPALIDAD DE ROSARIO: "Jornadas de Divulgación..." (Págs. 42 y 72)

CUADRO N° 1: CATEGORIAS ANALITICAS

CUADROS Y GRAFICOS

PROCESO ANALITICO				
← INSTANCIA INTERPRETATIVA ←		← INSTANCIA DESCRIPTIVA ←		
ORDENES DE HECHOS A CARACTERIZAR	CATEGORIAS INTERPRETATIVAS		CATEGORIAS DESCRIPTIVAS	
	CAT. 1° ORDEN	CAT. 2° ORDEN	CAT. PRINCIPALES	DESCRIPTORES
SITUACIONES DEFICITARIAS (F. DE NECESIDAD) ↓ FACTOR DE OPORTUNIDAD ↑	ARTICULACION ESPACIAL Y ACCESIBILIDAD	.La relación entre estructura ordenadora y las distintas porciones del tejido residencial según: -localización relativa -continuidad -vínculos	HECHOS PRIMARIOS	.Hechos geográficos .Sistema vial .Sistema ferroportuario .Áreas o sectores con alta especificidad funcional .Hechos significativos
	CONSISTENCIA URBANA DEL MEDIO RESIDENCIAL	.Consistencia física (grado de consolidación y calidad de materialización) .Consistencia funcional (coherencia de usos y nivel dotacional) .Consistencia en la ocupación demográfica .Consistencia en la definición espacial	TEJIDO RESIDENCIAL	.Porcentaje de parcelas edificadas .Calidades de edificación .Usos predominantes .Grandes usos no residenciales .Dotaciones infraestructurales (agua corriente-desagües-pav.) .Dotaciones de equipamiento (salud y educación) .Densidades de población
	TENDENCIAS EN LA DEFINICION CUALITATIVA DEL ESPACIO RESIDENCIAL-URBANO	Proceso de crecimiento y transformación .Ocupación del territorio urbano .Construcción del espacio urbano Caracterización según: -localización -intensidad -modalidad	.ASPECTOS DEMOGRAFICOS ----- .ASPECTOS FISICOS -Urbanización -Edificación -Estructuración	.Variaciones de población por sección policial (valores absolutos y relativos) ----- .Urbanizaciones desarrolladas en los últimos años .Edificaciones por sección catastral (cantidades y superficie) .Obras estructurales desarrolladas en los últimos años
	DISPONIBILIDADES PARA LA INTERVENCIÓN EX-NOVO	.Calificación de las tierras vacantes según concurrencia de: -Capacidades vacantes en materia de servicios (infraestr. y equipam.) -Posibilidades de articulación estructural	ASPECTOS FISICO-FUNCIONALES	.Tierras baldías: cantidad, localización y propiedad. .Dotaciones en materia de infraestructura y equipamiento .Estructura ordenadora

SITUACIONES DEFICITARIAS (F. DE NECESIDAD)



FACTOR DE OPORTUNIDAD



SITUACIONES DE DISPONIBILIDAD (F. DE POSIBILIDAD)

**CUADRO N° 2 : PORCENTAJES DE OCUPACION EDILICIA POR SECCION CATASTRAL
SEGUN CANTIDAD DE PARCELAS EDIFICADAS.**

SECCION CATASTRAL	TOTAL DE PARCELAS	PARCELAS EDIFICADAS	% $\frac{\text{PARC. EDIF.}}{\text{TOTAL PARC.}}$	ESTADIO PROC. CONS.	
1	74.336	73.843	99,34	AC	*
2	17.304	16.801	97,08	AC	
3	14.444	13.303	92,10	C	*
4	20.948	16.417	78,37	C	
5	21.947	15.904	72,47	en C (FA)	*
6	12.418	10.291	82,87	C	*
7	16.147	15.022	93,03	C	
8	14.396	13.905	96,59	AC	
9	19.820	19.209	96,92	AC	*
10	8.675	7.648	88,16	C	
11	9.573	6.072	63,43	en C (FA)	*
12	10.327	5.499	53,25	en C (FA)	
13	15.791	8.875	56,20	en C (FA)	
14	9.692	1.559	16,09	OI	
15	14.646	8.219	56,12	en C (FA)	*
16	19.701	14.145	71,80	en C (FA)	*
17	11.636	5.162	44,36	en C (FI)	*
18	4.651	2.184	46,96	en C (FI)	
19	145	3	2,07	OI	*
20	1.927	1.008	52,31	en C (FA)	
21	1.533	173	11,29	OI	*

ELABORACION PROPIA SOBRE DATOS ESTADISTICOS DE LA OFICINA MUNICIPAL DE CATASTRO PROPORCIONADOS POR LA DIRECCION GENERAL DEL PLAN DIRECTOR - MUNICIPALIDAD DE ROSARIO , INFORMACION AÑO 1987 .

Referencias:

AC : sección altamente consolidada
C : " " consolidada
en C (FA): " " en consolidación (fases avanzadas)
en C (FI): " " en consolidación (fases iniciales)
OI : " " con ocupación incipiente

**CUADRO N° 3 : PORCENTAJES DE OCUPACION EDILICIA POR SECCION CATASTRAL SEGUN
SUPERFICIE DE LAS PARCELAS EDIFICADAS.**

SECCION CATASTRAL	TOTAL SUPERFICIE PARCELADA x SECT	SUPERFICIE PARC. EDIFICADA x SECT	% DE SUP. DE PARC. QUE RE- PRES. LAS P. E.	ESTADIO PROCESO CONSOL.
1	19.507.103	19.290.558	99	AC
2	3.326.491	3.070.019	86	C
3	4.471.837	3.847.392	86	C
4	5.177.322	3.533.458	68	en C (FA)
5	12.375.649	6.914.856	56	en C (FA)
6	5.540.596	4.756.988	85	C
7	5.046.285	3.708.737	73	en C (FA)
8	2.896.267	2.725.189	94	C
9	5.001.511	4.824.560.	96	AC
10	2.270.176	1.660.044	73	en C (FA)
11	3.051.992	1.749.994	57	en C (FA)
12	6.608.397	2.791.148	42	en C (FI)
13	12.442.116	2.660.836	21	en C (FI)
14	20.205.730	3.310.695	16	OI
15	8.480.786	4.208.115	50	en C (FA)
16	36.494.922	26.212.181	72	en C (FA)
17	10.040.853	1.960.044	20	en C (FI)
18	6.854.421	1.007.611	15	OI
19	6.679.268	210.880	3	OI
20	5.949.402	620.328	10	OI
21	6.295.645	820.885	13	OI

ELABORACION PROPIA SOBRE DATOS ESTADISTICOS DEL CATASTRO PROVINCIAL PROPORCIONADOS POR LA DIRECCION GENERAL DEL PLAN DIRECTOR - MUNICIPALIDAD DE ROSARIO - INFORMACION MES DE ABRIL 1988 .

Referencias:

- AC : sección altamente consolidada
- C : sección consolidada
- en C (FA) : sección en consolidación (fases avanzadas)
- en C (FI) : sección en consolidación (fases iniciales)
- OI : sección con ocupación incipiente

CUADRO N° 4 : DENSIDADES DE POBLACION POR SECCION POLICIAL

SECCION POLICIAL	DENSIDAD BRUTA (HABIT./SUP.TOTAL DE LA SECCION)H/HA	% DE SUP. EFECTI- VAMENTE OCUPADO S/ESTIMACION	DENSIDAD NETA (HABIT./AREA OCUPA- DA DE LA SECC.)H/HA
1	160,27	72	222,60
2	205,63	100	205,63
3	162,26	76	213,50
4	91,83	75	122,44
5	91,23	76	120,04
6	112,58	100	112,58
7	138,85	100	138,85
8	72,92	50	145,84
9	80,69	77	104,79
10	65,38	70	93,40
11	72,57	73	99,41
12	71,46	95	75,22
13	112,83	95	118,77
14	37,61	43	87,46
15	103,05	100	103,05
16	91,88	75	122,51
17	23,68	70	33,83
18	18,33	30	61,10
19	16,94	42	40,33
20	65,66	60	109,43
21	50,18	50	100,36
SC2°	2,43	8	30,37
DATOS PROPORCIONADOS POR LA DI- RECCION GRAL. DE ESTADISTICA DE LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO AL 31.12.85		ELABORACION PROPIA A PARTIR DE LA ESTIMA- CION DEL PORCENTAJE DE SUPERFICIE EFECTI- VAMENTE OCUPADO POR SECCION	

CUADRO N° 5 : POBLACION RADICADA EN VILLAS DE EMERGENCIA POR SECCION POLICIAL

SECCION POLICIAL	POBL. ESTIMADA AL 31.12.81	POBL. RADICADA EN VILLAS DE EMERGENC.	% DE LA POBL. DE CADA SECTOR QUE ESTA RADI- CADA EN VILLAS	% DE LA POBL. VILLERA TOTAL RADICADA EN CADA SECTOR
1	28.020	-	-	-
2	48.479	-	-	-
3	37.747	-	-	-
4	25.106	1.825	7,3	2,64
5	38.366	3.350	8,7	4,85
6	48.800	(*)	(*)	(*)
7	21.964	-	-	-
8	18.054	60	0,3	0,08
9	19.046	910	4,8	1,32
10	79.493	7.290	9,2	10,56
11	55.007	5.500	10,0	7,97
12	30.479	6.220	20,4	9,01
13	33.897	9.770	28,8	14,15
14	63.938	2.592	4,1	3,75
15	65.992	6.830	10,3	9,89
16	40.444	6.455	16,0	9,35
17	21.057	2.160	10,3	3,13
18	39.340	4.460	11,3	6,46
19	30.216	2.887	9,6	4,18
20	18.629	3.040	16,3	4,40
21	36.751	5.470	14,9	7,92
SG2°	6.213	215	3,5	0,31
TOTAL	807.038	69.034	8,6	100,00

NOTA (*) : En la sección policial 6° se carece de información.

FUENTE : Municipalidad de Rosario - Plan Director - Informe preliminar - 1985

Se agrega última columna como elaboración propia sobre los datos del propio cuadro

42

CUADRO N° 6 : DINAMICA DEMOGRAFICA - EVOLUCION 1960 - 1986

SECC. POLI- CIAL	NUMERO DE HABITANTES				VARIACIONES INTERCENSALES								
	1960	1970	1980	1986	PERIODO 1960-1970			PERIODO 1970-1980			PERIODO 1980-1986		
					CRECIM. ABSOLUTO	CRECIM. PORCEN.	(1)	CRECIM. ABSOL.	CRECIM. PORCEN.	(1)	CRECIM. ABSOL.	CRECIM. PORCEN.	(1)
1	21.150	24.400	27.686	29.002	3.250	15,4	3,08	3.286	13,5	3,38	1.316	4,75	2,30
2	37.061	39.758	48.230	49.587	2.679	7,3	2,56	8.472	21,3	8,72	1.357	2,81	2,38
3	29.666	31.493	37.342	39.186	1.827	6,2	1,73	5.839	18,6	6,02	1.844	4,93	3,23
4	25.303	26.654	24.778	25.840	1.351	5,4	1,28	-1.876	-7,0	-1,93	1.062	4,28	1,86
5	40.307	38.610	38.059	39.469	-1.697	-4,2	-1,61	- 551	-1,4	-0,56	1.410	3,70	2,47
6	54.398	51.904	48.518	49.683	-2.494	-4,6	-2,37	-3.386	-6,5	-3,48	1.165	2,40	2,04
7	26.812	25.114	21.880	22.277	-1.698	-6,4	-1,61	-3.234	-12,9	-3,32	397	1,81	0,70
8	20.091	19.887	17.920	18.293	- 204	-1,0	-0,19	-1.967	-9,9	-2,02	373	2,08	0,65
9	20.847	20.011	18.930	19.447	- 836	-4,0	-0,79	-1.081	-5,4	-1,11	517	2,73	0,90
10	46.837	62.122	78.392	(*)84.651	15.285	32,6	14,51	16.270	26,2	16,74	6.259	7,98	10,97
11	38.234	47.526	54.027	58.907	9.292	24,4	8,82	6.501	13,7	6,69	4.880	9,03	8,55
12	20.076	24.046	29.915	32.547	3.970	19,9	3,77	5.869	24,4	6,04	2.632	8,79	4,61
13	22.668	28.770	33.214	36.618	6.102	27,0	5,79	4.444	15,4	4,57	3.404	10,24	5,96
14	45.929	56.501	62.881	67.865	10.572	23,1	10,03	6.380	11,3	6,56	4.984	7,92	8,73
15	46.904	57.579	64.984	69.809	10.675	22,8	10,13	7.405	12,9	7,62	4.825	7,42	8,45
16	36.100	42.369	39.734	42.627	6.269	17,4	5,95	-2.635	-6,2	-2,71	2.893	7,28	5,06
17	7.506	14.733	20.660	23.263	7.227	97,3	6,86	5.927	40,2	6,09	2.603	12,59	4,56
18	15.491	25.190	38.381	43.201	9.699	63,0	9,21	13.191	52,4	13,57	4.820	12,55	8,44
19	14.016	22.103	29.635	33.139	8.087	58,3	7,67	7.532	34,1	7,75	3.504	11,82	6,14
20	7.382	13.292	18.106	20.786	5.910	80,9	5,61	4.814	36,2	4,95	2.680	14,80	4,70
21	14.731	23.347	36.057	39.685	8.616	58,4	8,18	12.710	54,4	13,07	3.628	10,06	6,36
SC2°	1.836	3.275	6.129	6.653	1.439	83,1	1,37	2.854	87,1	2,93	524	8,54	0,92
TOTAL ROSARIO	593.340	698.684	795.860	852.535	105.344	17,8	-	97.176	13,9	-	57.077	7,17	-

(1) Porcentaje del crecimiento urbano absorbido por la sección

(*) A partir de 1983 la Sección 10° se divide en 10° y SCL°. Para poder comparar con los anteriores periodos intercensales se mantienen englobadas las cifras correspondientes a 1986

FUENTE : Municipalidad de Rosario - Plan Director - Informe Preliminar - 1985

Se agregan los datos 1986 según : Municipalidad de Rosario - Dirección Gral. de Estadísticas - Anuario Estadístico 1986 y la columna (1) como elaboración propia sobre los datos del propio cuadro.

CUADRO N° 7 : DINAMICA EDIFICATORIA - EVOLUCION POR SECCION CATASTRAL SEGUN CANTIDAD DE EDIFICACIONES. (1960 - 1987)

SECCION CATASTRAL	% DE EDIFICACIONES REALIZADAS POR PERIODO S/TOTAL DE EDIFICACIONES REALIZADAS POR SECCION				% DE EDIF. REALIZADAS EN C/SECTOR S/TOTAL DE EDIF. REALIZADAS POR PERIODO (TOTAL ROSARIO)		
	HASTA 1960	1961-70	1971-80	1981-87	1961 - 70	1971 - 80	1981 - 87
1	25,67	16,04	37,77	20,51	21,25	33,92	43,72
2	49,40	12,46	23,59	14,55	4,28	5,50	8,04
3	47,29	18,33	20,81	5,04	6,30	4,85	2,76
4	47,46	20,81	23,57	8,14	7,77	5,96	4,89
5	49,50	18,17	22,09	10,22	6,43	5,30	5,82
6	49,10	23,26	22,20	5,43	5,50	3,56	2,07
7	57,97	18,95	17,54	5,53	6,94	4,36	3,26
8	52,30	19,10	20,82	7,78	5,74	4,24	3,77
9	50,71	17,42	22,26	9,61	7,50	6,49	6,65
10	51,48	22,50	20,69	5,32	4,39	2,74	1,67
11	39,69	20,85	26,23	13,38	2,86	2,44	2,91
12	32,46	17,42	38,88	12,25	1,97	2,90	2,22
13	21,68	17,14	45,58	7,41	2,84	5,12	4,14
14	28,03	18,36	42,71	10,9	0,54	0,85	0,51
15	44,40	23,61	24,63	7,35	4,29	3,04	2,15
16	49,38	22,29	23,03	5,29	7,42	5,20	2,83
17	43,54	21,75	26,00	8,71	2,46	1,99	1,58
18	40,38	21,51	30,24	7,86	1,05	1,00	0,62
19	55,55	22,22	-	22,22	0,003	-	-
20	36,56	20,74	33,67	9,03	0,43	0,47	0,30
21	51,37	13,33	26,27	10,97	0,05	0,07	0,06
TOTAL ROSARIO	42,49	18,57	27,39	11,54	100,00	100,00	100,00

FUENTE : Elaboración propia sobre datos estadísticos proporcionados por la Oficina del Plan Director - Secretaría de Planeamiento - Municipalidad de Rosario

CUADRO N° 8 : DINAMICA EDIFICATORIA - EVOLUCION POR SECCION CATASTRAL SEGUN SUPERFICIE EDIFICADA (1960 - 1987)

SECCION CATASTRAL	% DE M2 CONSTRUIDOS POR PERIODO S/EL TOTAL DE M2 EDIFICADOS EN CADA SECCION				% DE M2 CONSTRUIDOS EN CADA SECTOR S/EL TOTAL DE M2 CONSTRUIDOS EN LA CIUDAD EN EL PERIODO		
	HASTA 1960	1961-70	1971-80	1981-87	1961 - 70	1971 - 80	1981 - 87
1°	8,55	18,25	50,95	22,25	75,55	75,81	67,82
2°	9,39	4,15	36,92	49,54	1,05	3,37	9,26
3°	11,35	22,77	62,44	3,44	2,90	2,86	0,32
4°	5,51	2,53	55,25	36,71	0,54	4,20	5,72
5°	28,18	12,75	50,68	8,39	0,49	0,69	0,24
6°	18,06	30,38	48,67	2,90	1,43	0,82	0,10
7°	38,79	19,87	32,38	8,94	0,93	0,55	0,31
8°	24,72	10,13	48,10	17,14	1,07	1,83	1,34
9°	14,61	14,33	46,73	24,31	2,58	3,03	3,23
10°	13,61	7,48	76,59	2,33	0,33	1,20	0,07
11°	5,07	3,52	7,85	83,55	0,21	0,17	3,72
12°	8,22	6,33	14,08	71,35	0,19	0,15	1,58
13°	0,98	0,84	60,74	37,45	0,18	4,68	5,91
14°	4,35	79,96	12,34	3,36	0,69	0,04	0,02
15°	36,30	22,31	30,43	10,94	0,31	0,15	0,11
16°	3,71	86,38	5,37	1,35	11,26	0,25	0,13
17°	30,53	21,56	34,90	13,02	0,16	0,09	0,07
18°	28,96	19,35	41,17	10,51	0,07	0,05	0,03
19°	94,11	2,00	-	3,89	-	-	-
20°	24,38	23,31	41,02	11,30	0,04	0,02	0,01
21°	23,41	22,60	38,38	15,61	0,01	0,01	0,01
TOTAL ROSARIO	9,28	17,65	49,10	23,97	100,00	100,00	100,00
FUENTE : Elaboración propia sobre datos estadísticos proporcionados por la Oficina del Plan Director - Secretaría de Planeamiento - Municipalidad de Rosario.							

CUADRO No 9

ABACO PONDERADO DE DISPONIBILIDADES EN MATERIA DE TIERRAS

REFERENCIAS:

FU Fracciones Unitarias
BN Baldíos Nucleados
BD Baldíos Dispersos
IP Grandes Intersticios Periféricos

ESCALA DE PONDERACION

* POSICION GEOGRAFICA

- 3 Entre Boulevares (2o Ronda)
- 2 Entre ant. y cinturón ferroviario
- 1 Entre ant. y Circunvalación
- 0 Fuera de Circunvalación

* POSICION ESTRUCTURAL

- 3 Sobre ejes viales primarios
- 2 Otra situación sin problemas de articulación
- 1 Sin clara relación estructural
- 0 En áreas segregadas o aisladas

* CONSOLIDACION FUNCIONAL

(de 3 a 0 según cantidad de servicios)

* COHERENCIA FUNCIONAL

- 2 Areas sin conflictos de uso
- 1 Areas próximas a algún nivel conflicto
- 0 Areas subalternizadas por usos productivos
- 1 Areas con claros conflictos de uso
- 2 Areas inundables

* CONSOLIDACION

- 2 Areas consolidadas
- 1 Areas en consolidación
- 0 Ocupación incipiente

* CALIDAD DE MATERIALIZACION

- 1 Areas con adecuado nivel de materialización
- 0 Areas con ciertos niveles de precariedad
- 1 Areas extremadamente precarias

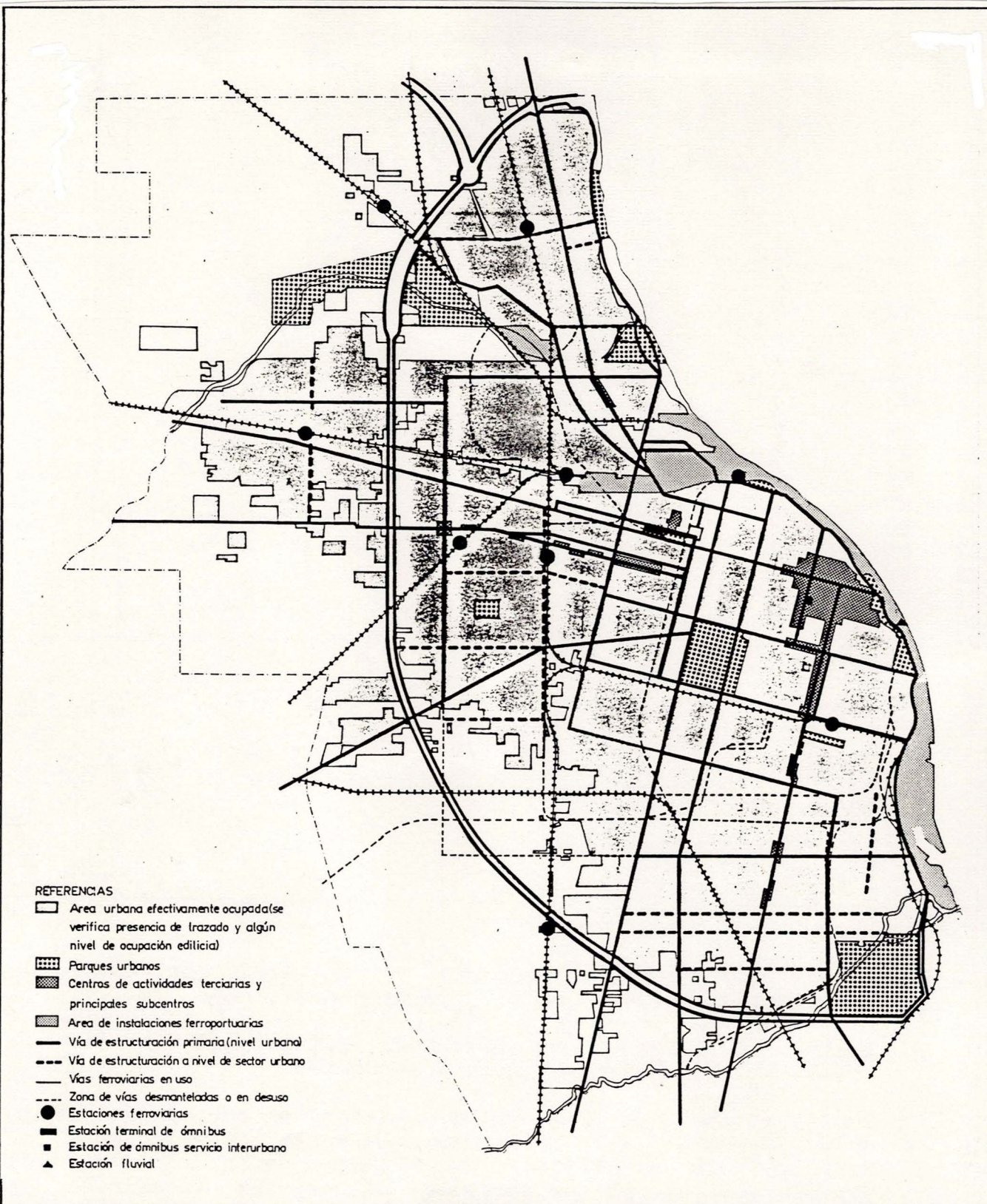
No	CLASIF	ARTIC y ACCES		CONSISTENCIA URB ENTORNO				CALIF GRAL.
				CONS FUNCIONAL		CONS FISICA		
		POS GEO	POS ESTR					
				NIV DOT	COHER	CONSOL	C.M	
1	FU	1	2	2	1	1	0	1.16
2	BD	1	3	2	2	2	1	1.83
3	FU	1	2	2	1	1	1	1.33
4	FU	1	1	2	1	0/1	0 #	0.91
5	FU	1	2	1	1	2/1	1/-1	1.08
6	FU	1	0	0+	1	1	-1	0.33
7	BD	0	0	1+	2	2/0	0 #	0.66
8	BD	1	2	2	1	2/1	1/-1	1.25
9	BD	1	1	0+	2	1	0	0.83
10	FU	1	2	3	1	2	1	1.66
11	FU	1	3	2+	1	2/0	0	1.33
12	FU	1	2	2+	-2	1	0/-1	0.58
13	FM	1	0	1+	-2	1	0	0.16
14	IP	1	1	0	-2	1/0	-1	-0.08
14	BD	1	2	1-	-2	1	-1	0.33
15	IP	0	1	0+	1	2/0	1/-1	0.50
16	FU	0	1	3	2	2	1	1.50
17	BN	0	1	1	2	2	1	1.16
18	IP	0	0	0	-2	1/0	0 #	-0.25
19	BN	0	0	0	-2	0	0 #	-0.33
20	BN	0	0	0	-2/2	0	0 #	0.00
21	BN	0	0	0	-2	0	-1	-0.50
22	BD	0	1	0	-2/2	0	-1	0.00
23	BN	0	2	0	-2/2	0/1	-1	0.25
24	FU	0	2	0	-2/2	0/2	0 #	0.50
25	BN	0	2	1	-2/2	0/2	0 #	0.66
26	FU	0	1	0+	2	1	-1	0.50
27	BN	0	2	0+	2	1	1/-1	0.83
28	BD	0	3	1	-2/1	0/2	0 #	0.66
29	BD	0	3	1+	-2/2	0	0 #	0.66
30	FU	0	2	2	2	0	0 #	1.00
31	FU	0	3	1+	1	2/0	1	1.16
32	FU	0	3	1	1	1/0	0 #	0.91
33	FU	0	1	1	1	2/0	1	1.00
34	FU	0	3	3	1	2/1	1	1.58
35	IP	0	3	0+	-1/1	2/0	1/0	0.75
36	BD	0	1	1	-1	1/0	0	0.25
37	IP	0	2	0	-1	0	0 #	0.16
38	BN	0	2	0	-2/1	0	0 #	0.08
39	BN	0	2	0	1	0	0 #	0.50
40	FU	1	2	0	0	1	1/0	0.75
41	FU	1	1	0	0	1	0	0.50
42	BN	1	2	1	-2	1	-1	0.33
43	FU	1	2	0+	-2	1	1/0	0.41
44	FU	1	0	0+	-2	1	-1/0	-0.08
45	FU	1	0	0+	-2	1	0	0.00
46	BN	1	2	1-	-1	1	1/0	0.75

No	CLASIF	POS GEO	POS ESTR	NIV DOT	COHER	CONSOL	C.M	CALIF
47	FU	1	1	1	1	1	-1	0.66
48	FU	1	0	1	0	1	0	0.50
49	FU	1	1	2	0	1	0/-1	0.75
50	FU	2	1	3	-2	2	-1	0.66
51	FU	2	1	3	0	2	1	1.50
52	FU	2	3	3	0	2	1	1.83
53	FU	2	1	3	0	2	1	1.50
54	FM	2	1	3-	1	1/2	1	1.58
55	FM	2	1	2	0	2	1	1.33
55	FM	3	3	3	0	2	1	2.00
56	BD	1	3	1	1	2	1/0	1.50
57	BD	1	1	0+	1	1	1/0	0.75
58	FU	1	1	0	1	1	-1	0.50
59	FU	1	0	0	2	1	0	0.66
60	FU	1	3	2	2	1	0	1.50
61	FU	1	2	1	2	1	0	1.16
62	FU	1	2	1	2	1	0	1.16
63	FU	1	3	2	2	1	0	1.33
64	BN	1	1	0	-1	1	-1	0.16
65	BN	1	1	0	2	1	0	0.83
66	BD	1	1	0	-1/2	1	0	0.58
67	BN	1	3	0+	-1/0	1	1/0	0.83
68	BD	0	0	1	-1	1	0	0.16
69	BD	1	3	1	-1	1	0	0.83
70	FU	1	1	0+	-1	1	0 #	0.33
71	FU	1	3	0+	-1	1	0 #	0.66
72	BD	1	3	1	0	1	0	1.00
73	BD	1	3	0	0	1	0	0.83
74	IP	1	1	0+	1	1	1/-1	0.66
75	FU	1	2	0	2	1	1/-1	1.00
76	BD	1	2	0+	1	1	-1	0.66
77	IP	1	0	1	2	0	1/-1	0.66
78	IP	1	0	0	1	0	-1	0.16
79	FU	2	3	1	2	2/1	-1	1.41
80	FU	3	3	3	2	2	1	2.33
81	BN	2	3	0	-2/1	1	0/-1	0.83
82	BD	3	3	2	-1	1	1/0	1.41
83	BN	2	3	0+	-2	0/1	-1	0.41
84	FM	2	1	0	-2	0	-1	0.00
85	BD	3	2	1+	-1	1	-1	0.83
86	FU	2	1	0	-2	0	-1	0.00
87	BN	3	1	2+	0	1/2	0	1.25
88	BD	3	2	1	0	1/2	0/-1	1.16
89	BD	2	2	2-	2	0	-1	1.16
90	IP	2	0	0+	1	1	-1	0.50
91	BN	3	3	3	-1/2	1/2	1	2.00
92	FU	2	3	2-	1	1	0	1.50
93	FU	2	2	2	2	1/2	0	1.58
94	FU	2	3	2	2	1	-1	1.50
95	BD	2	3	2-	1	1	-1/0	1.41
96	FU	2	1	1+	2/0	1	-1	0.83
97	FU	1	3	1+	-1	1	-1	0.66
98	AM	1	1	3	0	1/2	1	1.25

No	CLASIF	POS GEO	POS ESTR	NIV DOT	COHER	CONSOL	C.M	CALIF
99	FU	1	1	1	0	1	1	0.83
100	IP	1	0	0+	0	1	-1/1	0.33
101	BD	1	1	3	0	1	1	1.16
102	BD	1	2	3	1	1	1	1.50
103	BD	1	3	2+	2	1	1	1.66
104	BD	1	2	1	1	1	1	1.16
105	FU	1	3	1	2	1	1	1.50
106	FU	1	3	1	2/1	1	1	1.41
107	IP	1	0	0	0	1	1/-1	0.33
108	BN	1	2	1	0	1	1/0	0.91
109	BD	1	3	1	0	1	1	1.16
110	IP	1	3	0	1	1	0	1.00
111	FU	1	2	0	2/0	1	0	0.83
112	FU	1	3	0	1	1/2	-1	0.91
113	BN	2	2	1+	2/1	1/2	-1/0	1.25
114	BD	1	3	1	2	1/2	0/-1	1.33
115	BD	2	2	0+	2	1/2	0/-1	1.16
116	FU	2	2	0+	2	1	0	1.16
117	FM	2	3	3	2	2	1	2.16
118	FU	2	1	3	-1	1/2	1/0	1.16
119	BN	2	1	3	-1	1/2	1/0	1.25
120	BD	2	1	1+	0	1/2	-1	0.75
121	BD	2	1	2	-1	1/2	-1	0.75
122	BD	2	3	2	0	1/2	-1	1.25
123	FU	3	3	3	1	2	1	2.16
124	FU	3	3	3	1	2	1	2.16
125	FU	3	2	3	2	1/2	0/-1	1.83

NOTAS:

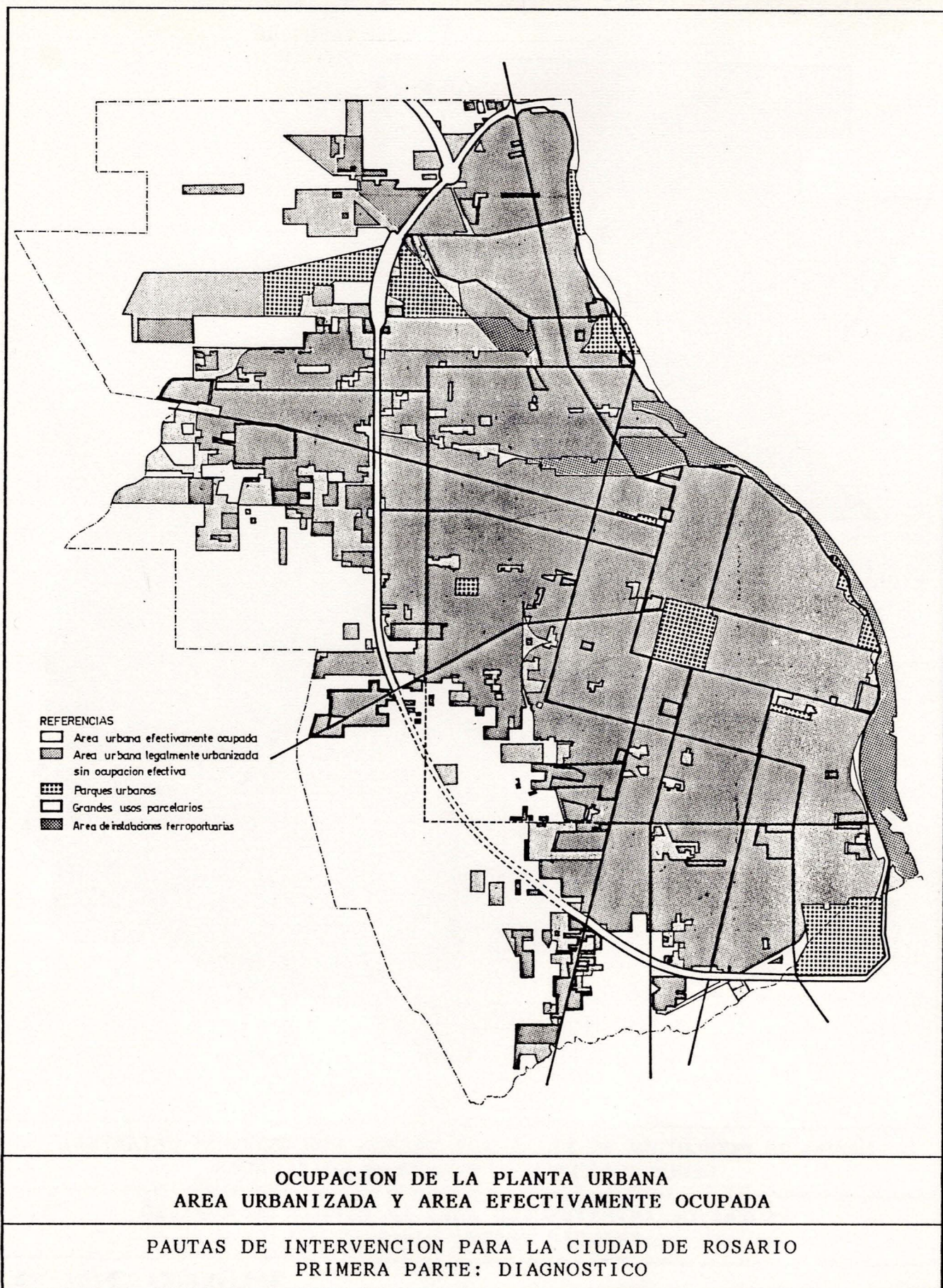
- + o - Indica la adyacencia inmediata de un área con nivel dotacional superior o inferior a la considerada.
- / Indica la presencia de distintas situaciones en los bordes del terreno o del área considerada.
- # Indica ausencia de referentes cualitativos por escasa o nula ocupación del área adyacente a la considerada. Coincide con situaciones de escasa definición del espacio público, el que asume así un carácter precario.

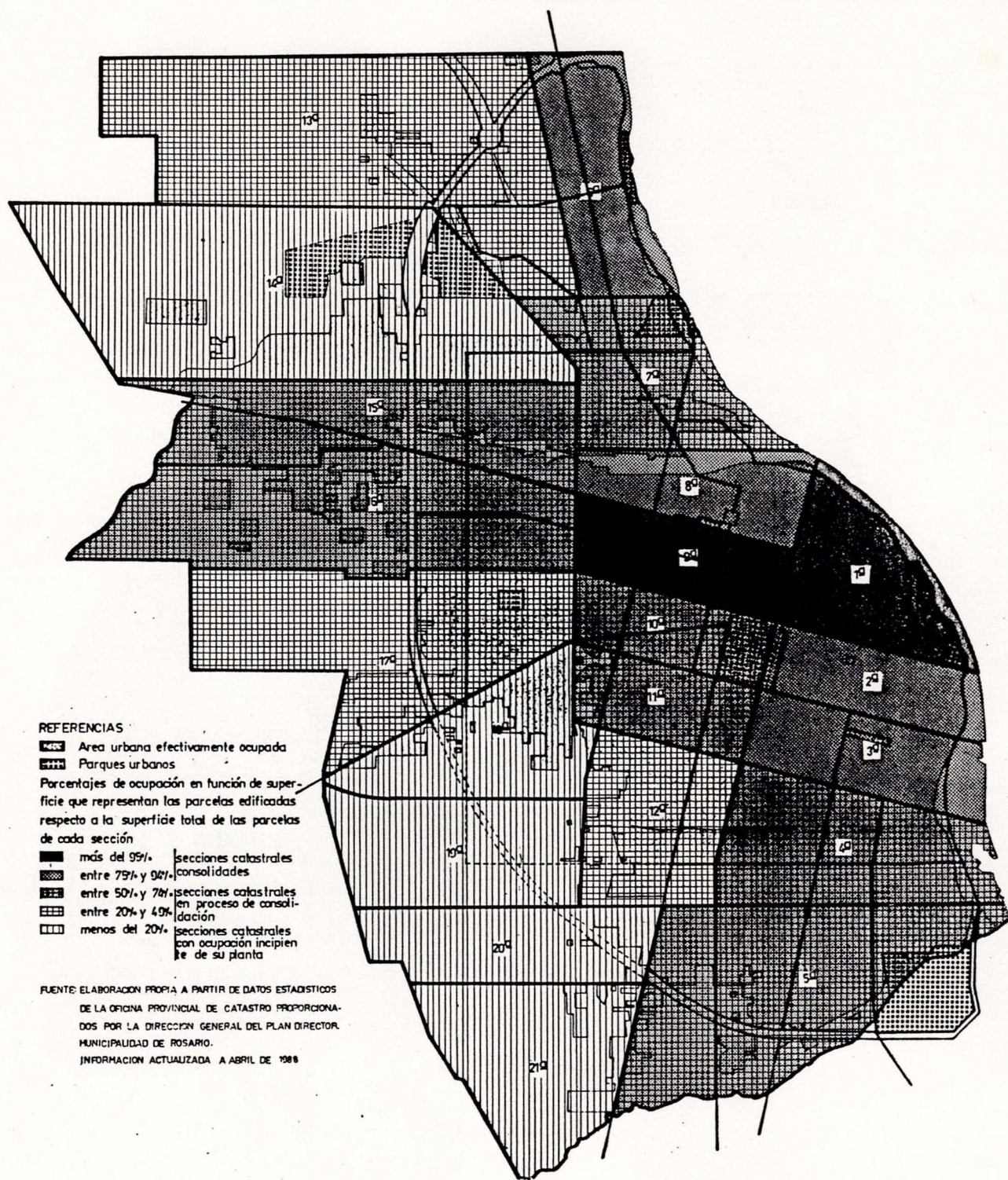


ESTRUCTURA ORDENADORA DEL ESPACIO URBANO. LOS HECHOS PRIMARIOS.

PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO

PLANO No 1

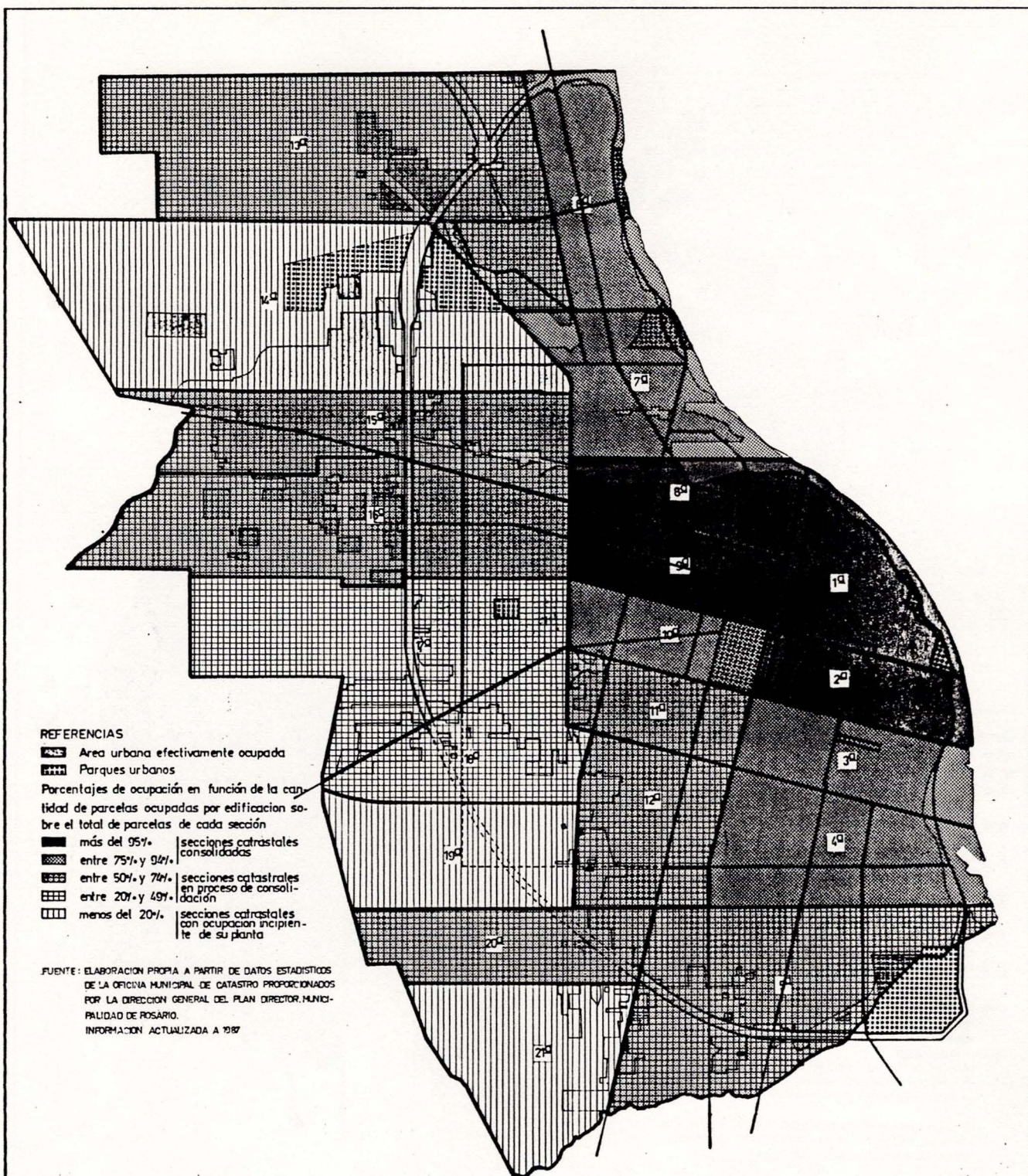




**GRADO DE OCUPACION DE LA PLANTA URBANA POR SECCION CATASTRAL
SEGUN CANTIDAD DE PARCELAS EDIFICADAS**

**PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO**

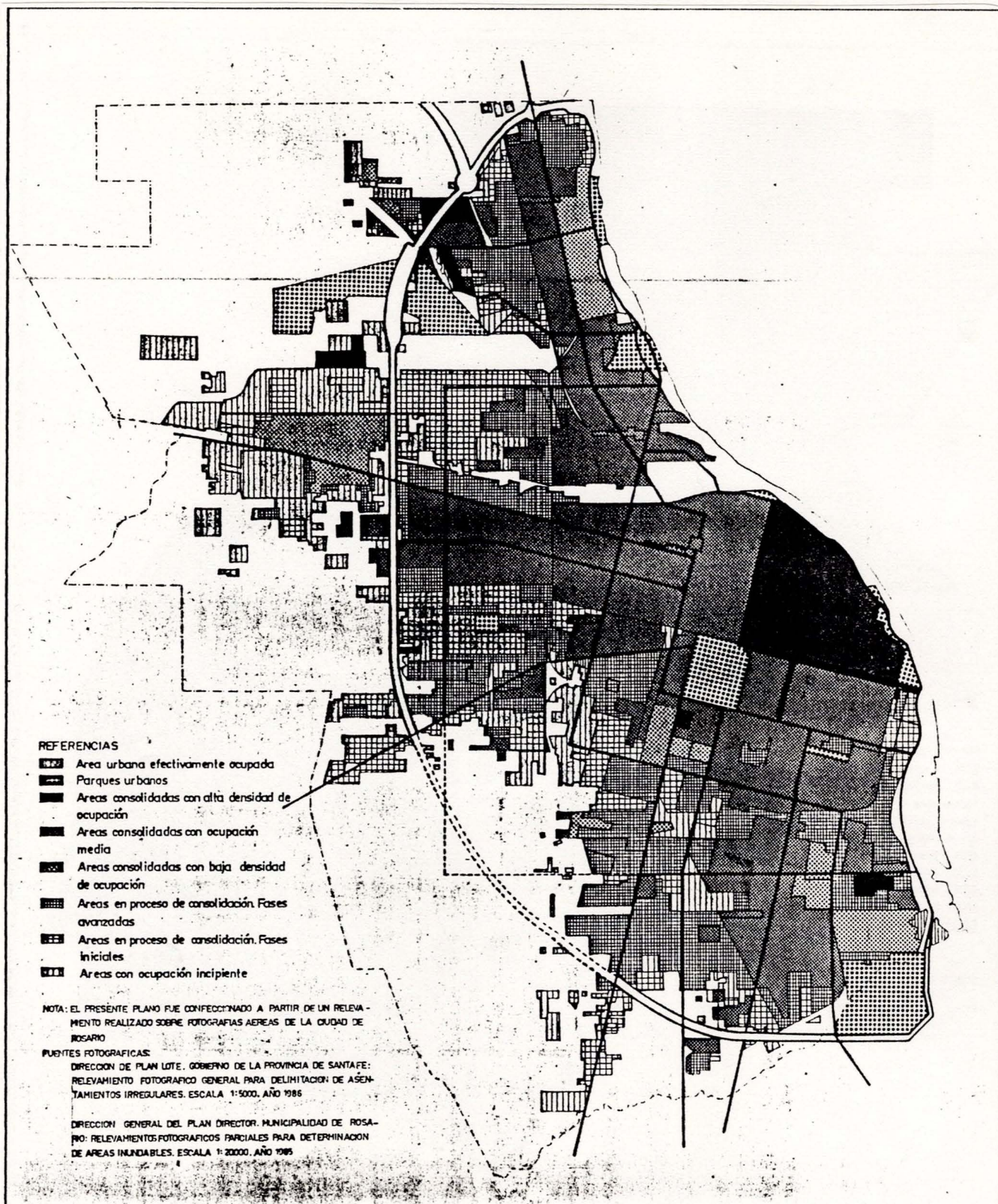
PLANO No 3



GRADO DE CONSOLIDACION EDILICIA POR SECCION CATASTRAL SEGUN SUPERFICIE PARCELAS EDIFICADAS SOBRE TOTAL SUPERFICIE PARCELADA

PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO

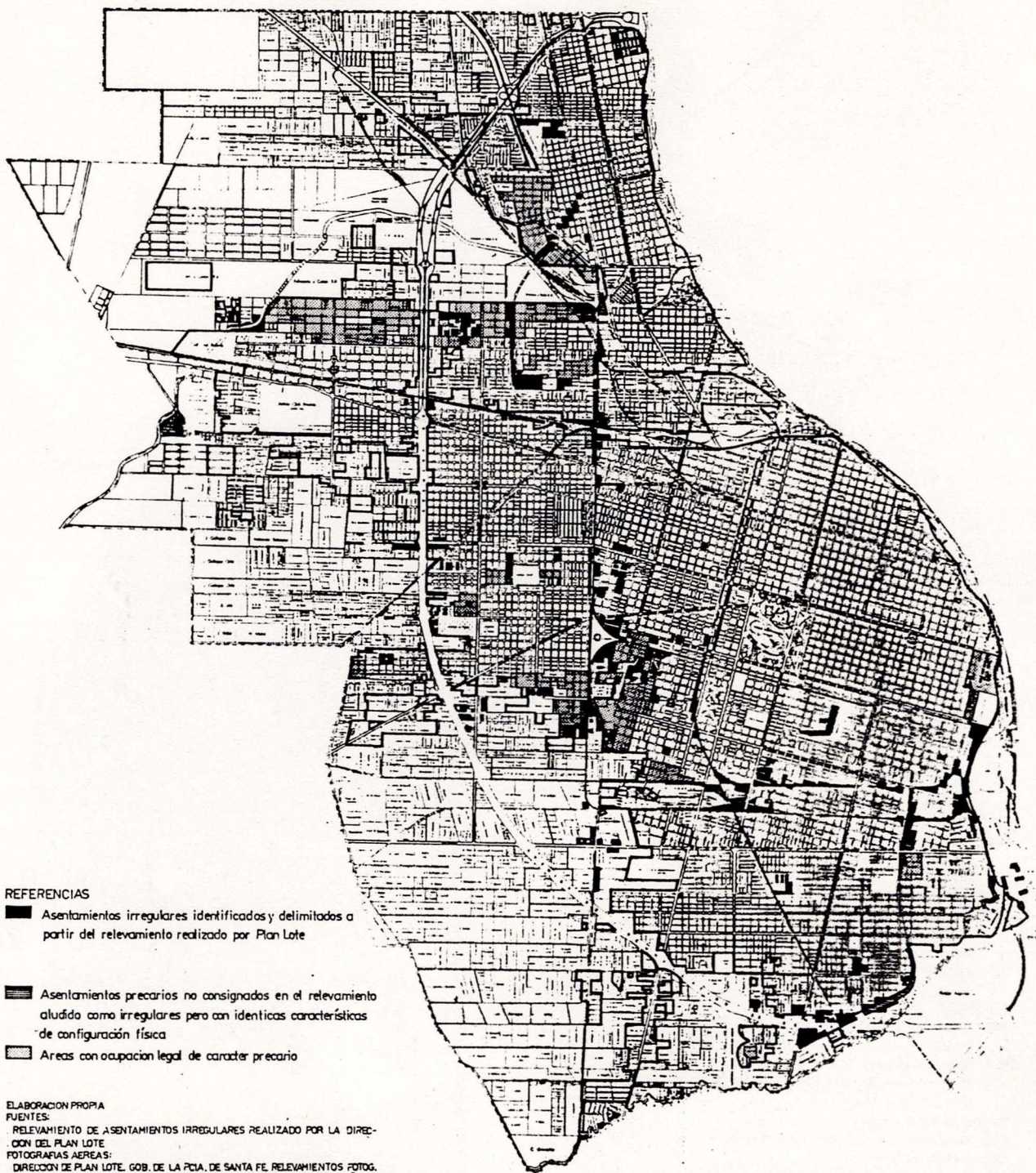
PLANO No 4



**GRADOS DE CONSOLIDACION DEL TEJIDO URBANO SEGUN OCUPACION EDILICIA
AJUSTE SOBRE FOTOGRAFIAS AEREAS**

**PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO**

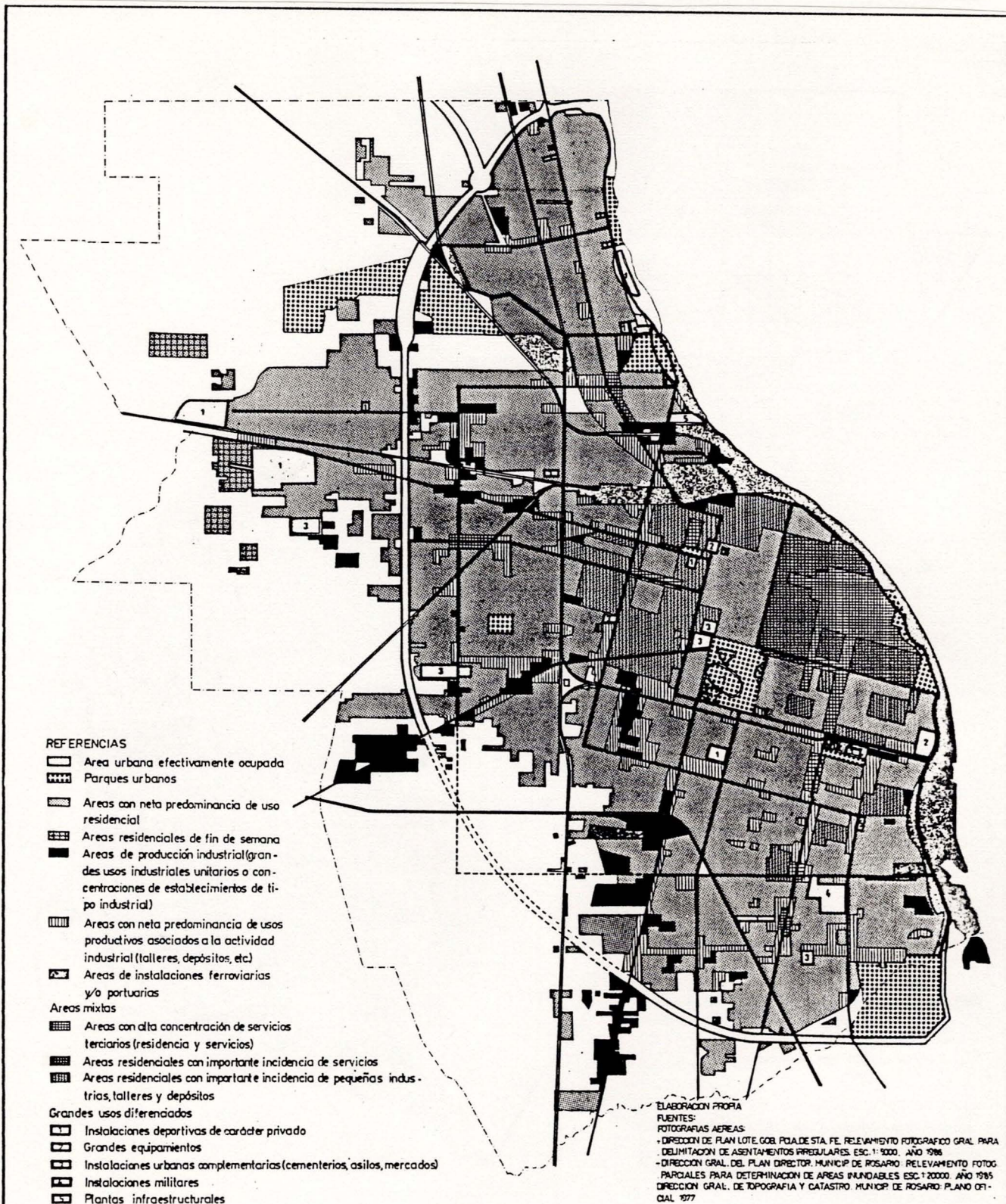
PLANO No 5



**CALIDADES DE MATERIALIZACION DEL ESPACIO CONSTRUIDO:
SITUACIONES DE EXTREMA PRECARIEDAD**

**PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO**

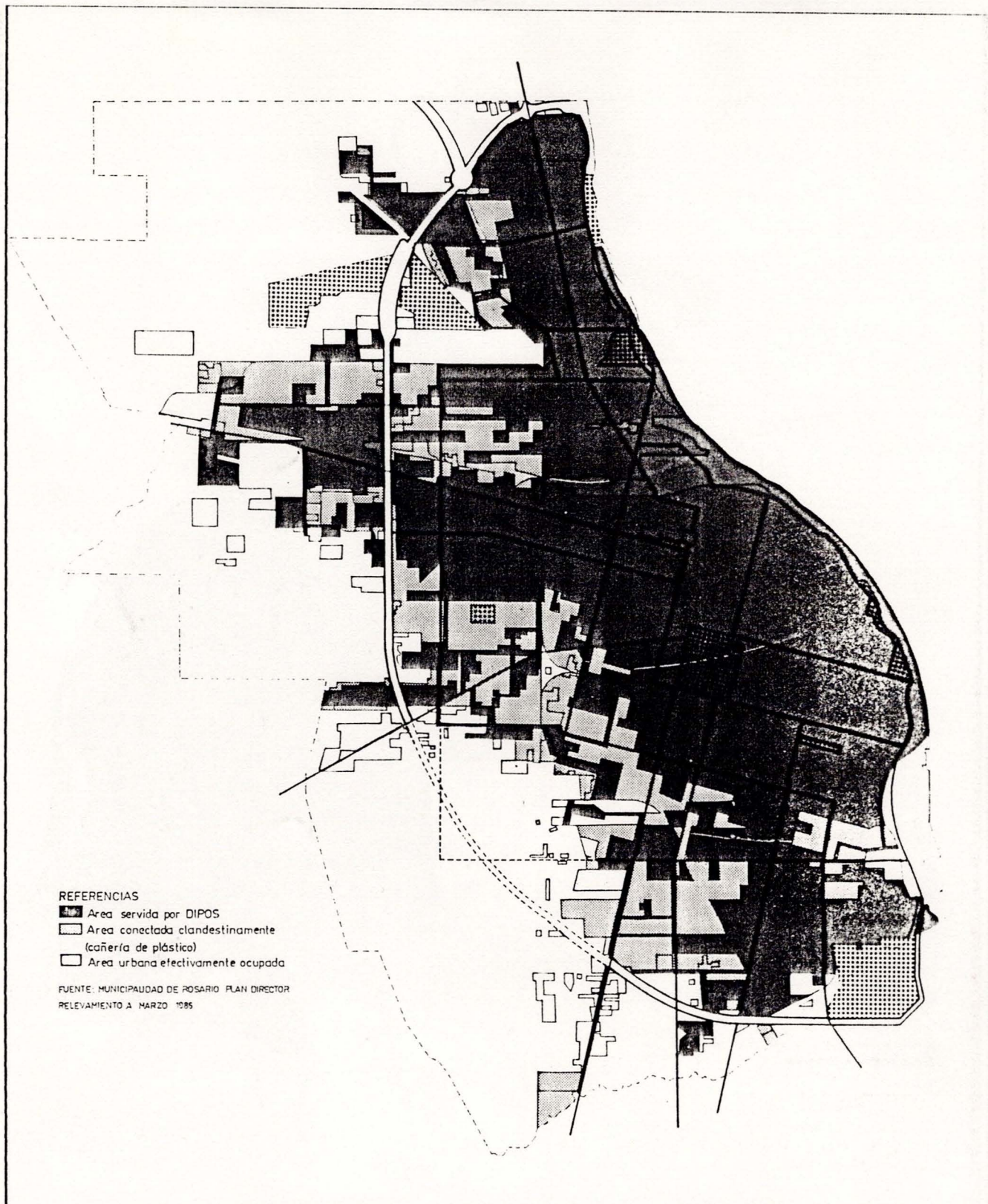
✓



USOS URBANOS

PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO

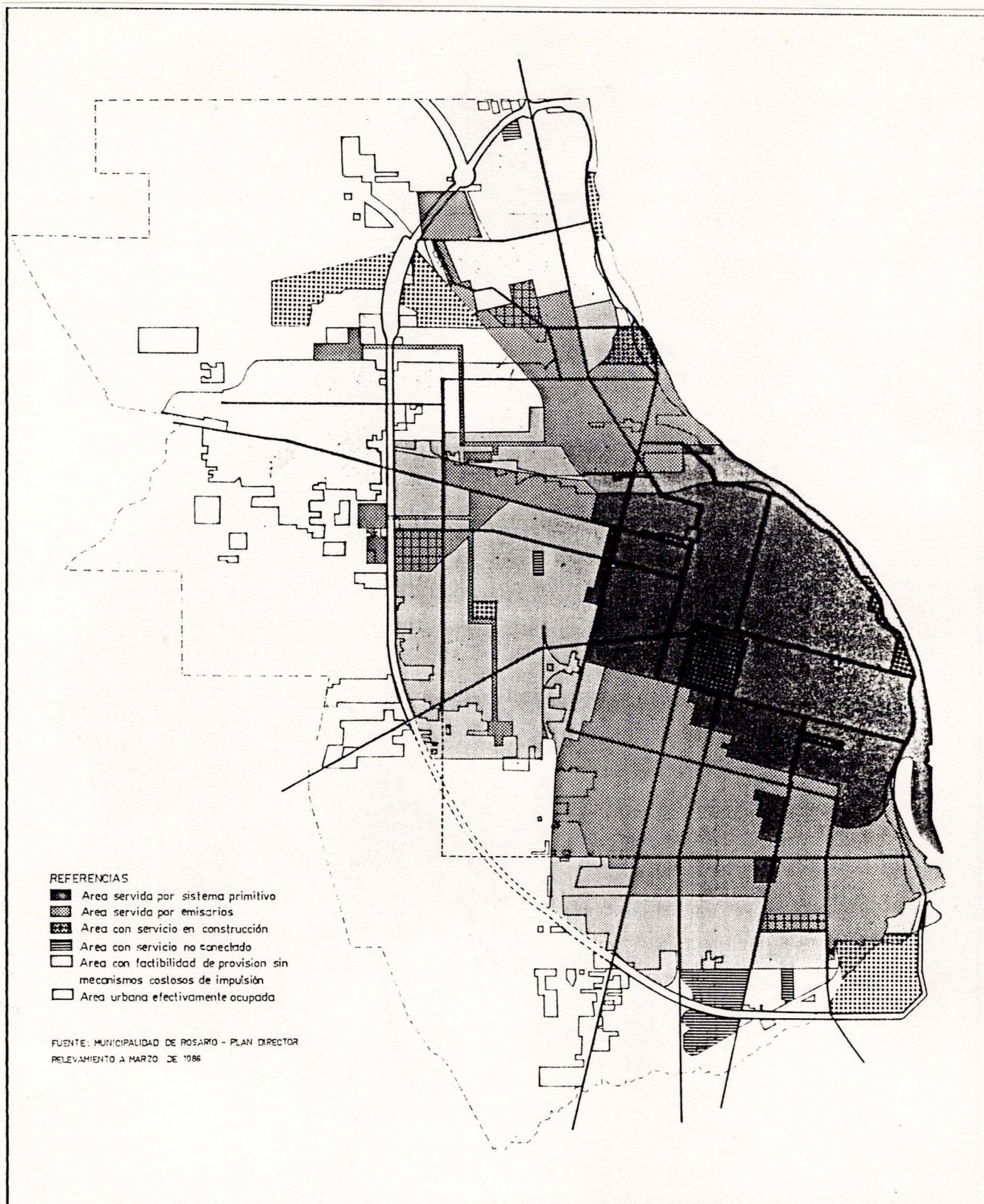
PLANO No 7



**SEVICIOS DE INFRAESTRUCTURA
RED DE AGUA POTABLE**

**PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO**

PLANO No 8



REFERENCIAS

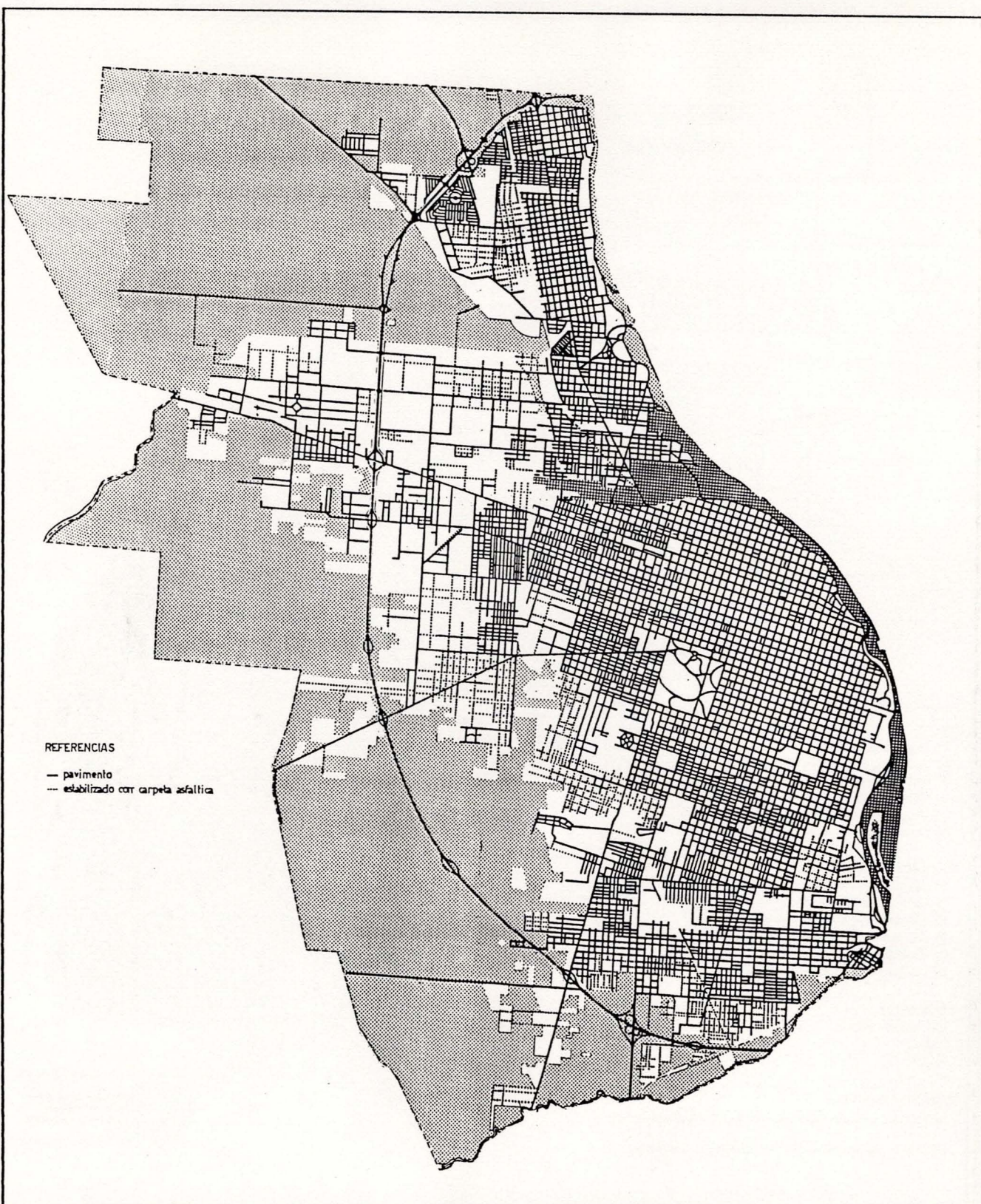
- Area servida por sistema primitivo
- ▨ Area servida por emisarios
- ▩ Area con servicio en construcción
- ▧ Area con servicio no conectado
- Area con factibilidad de provision sin mecanismos costosos de impulsión
- Area urbana efectivamente ocupada

FUENTE: MUNICIPALIDAD DE ROSARIO - PLAN DIRECTOR
RELEVAMIENTO A MARZO DE 1986

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA
DESAGUES PLUVIO-CLOACALES

PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO

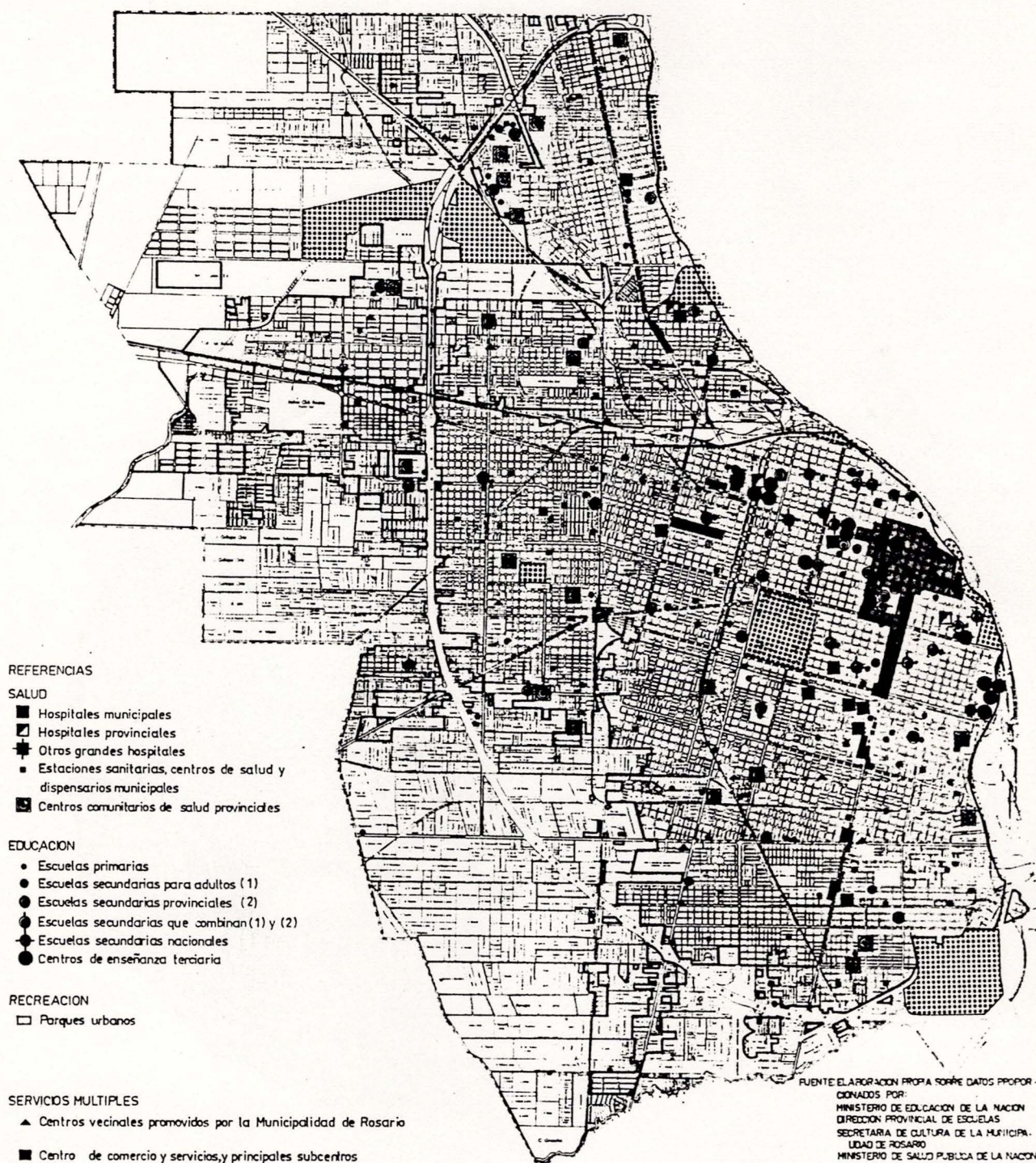
PLANO No 9



SEVICIOS DE INFRAESTRUCTURA
RED DE PAVIMENTOS

PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO

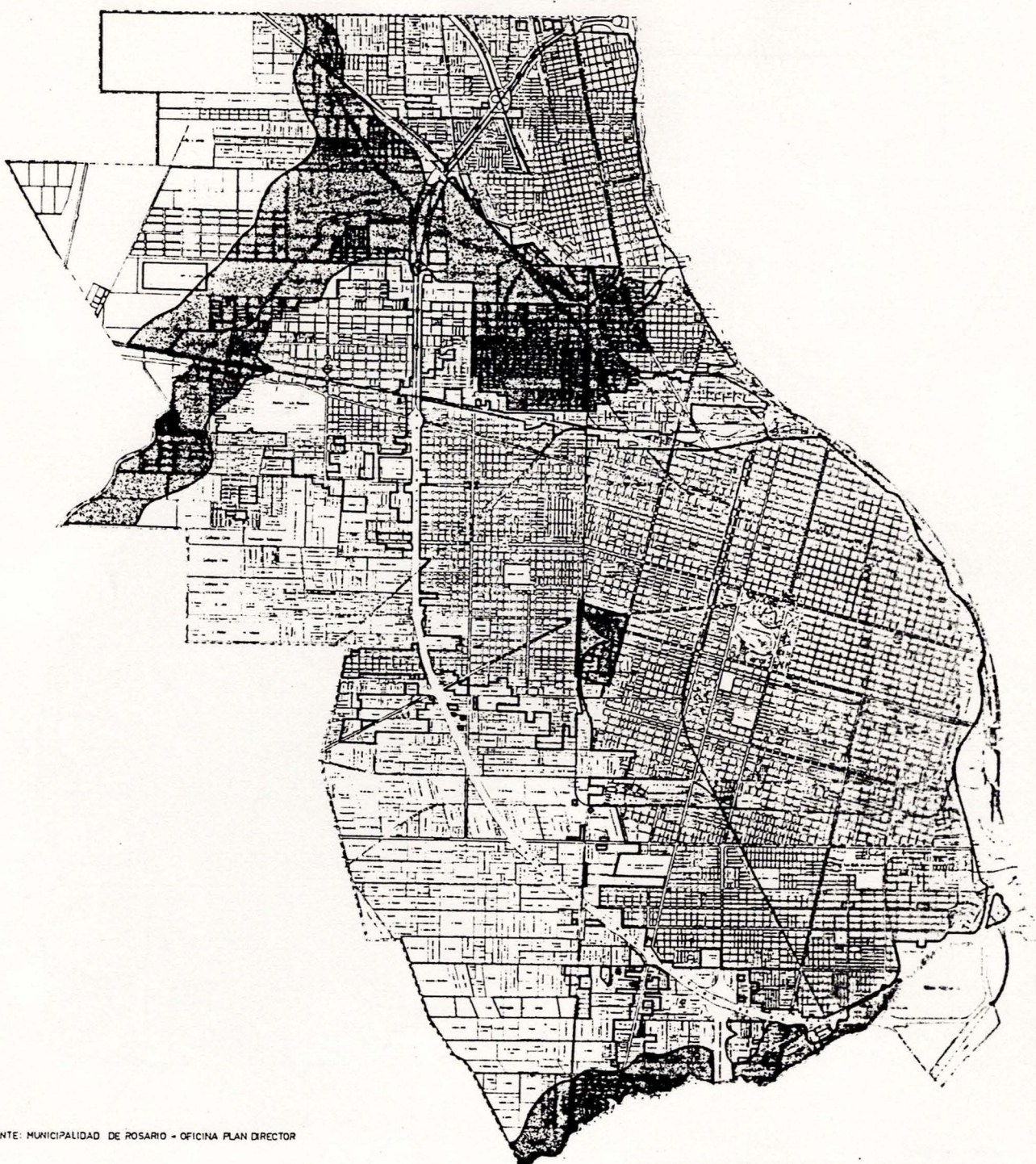
PLANO No 10



**SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO:
 COBERTURA URBANA EN SALUD, EDUCACION Y RECREACION PUBLICA**

**PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
 PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO**

PLANO No 11

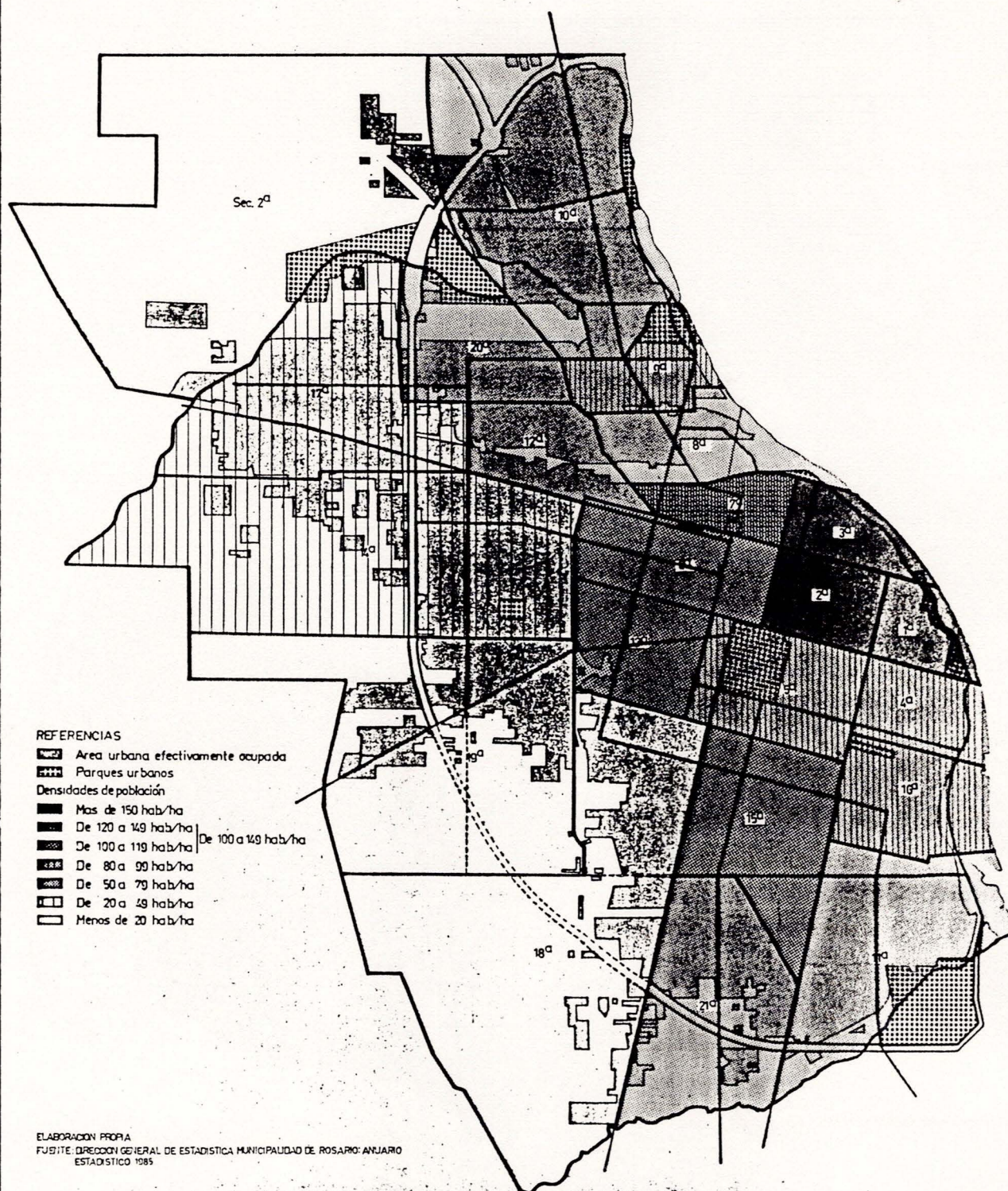


FUENTE: MUNICIPALIDAD DE ROSARIO - OFICINA PLAN DIRECTOR

**AREAS INUNDABLES CUENCA ARROYOS LUDUEÑA Y SALADILLO.
AREAS BAJAS.**

**PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO**

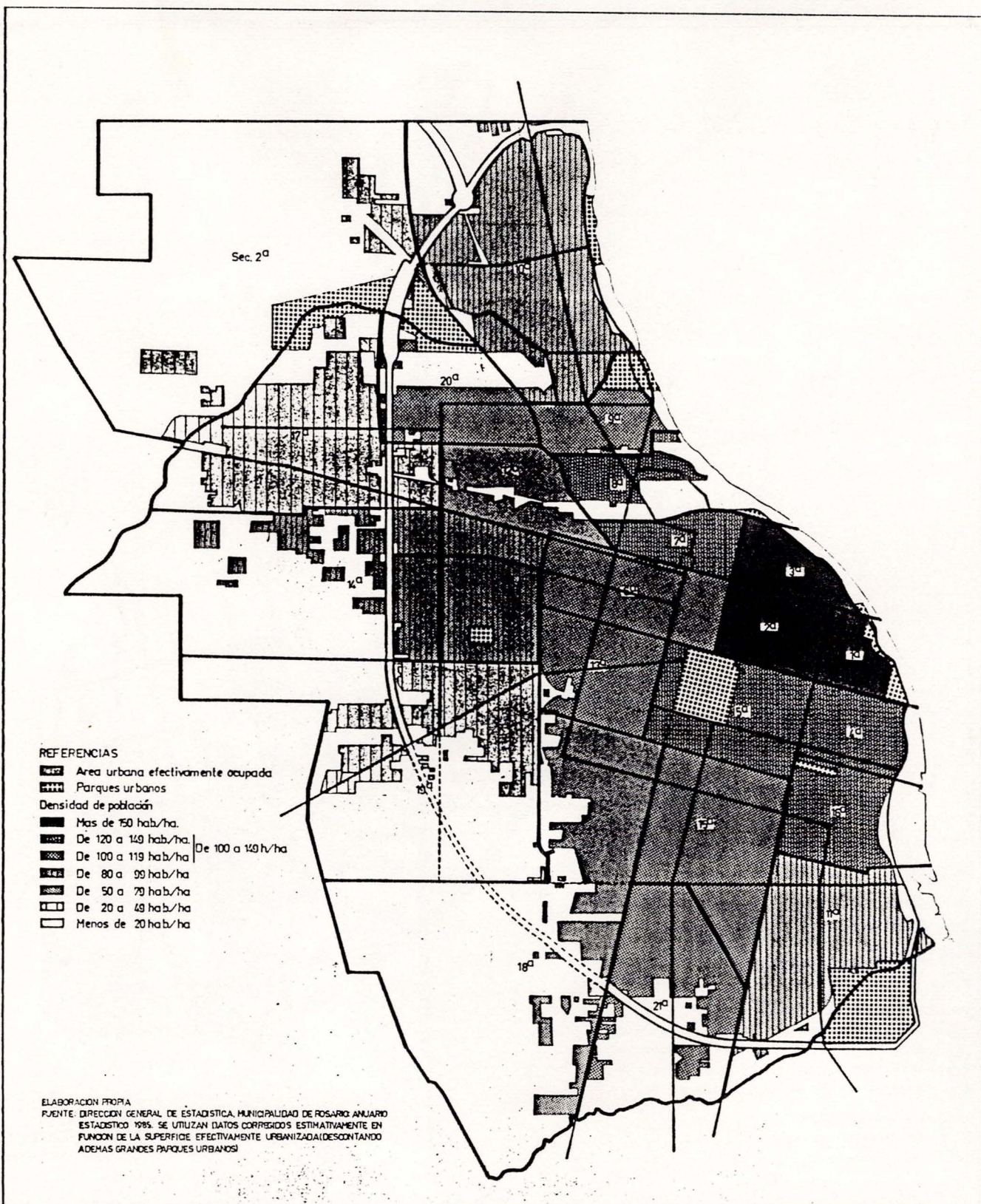
PLANO No 12



DENSIDADES DE POBLACION POR SECCION POLICIAL
(CANTIDAD DE HABITANTES / SUPERFICIE TOTAL DE CADA SECCION)

PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO

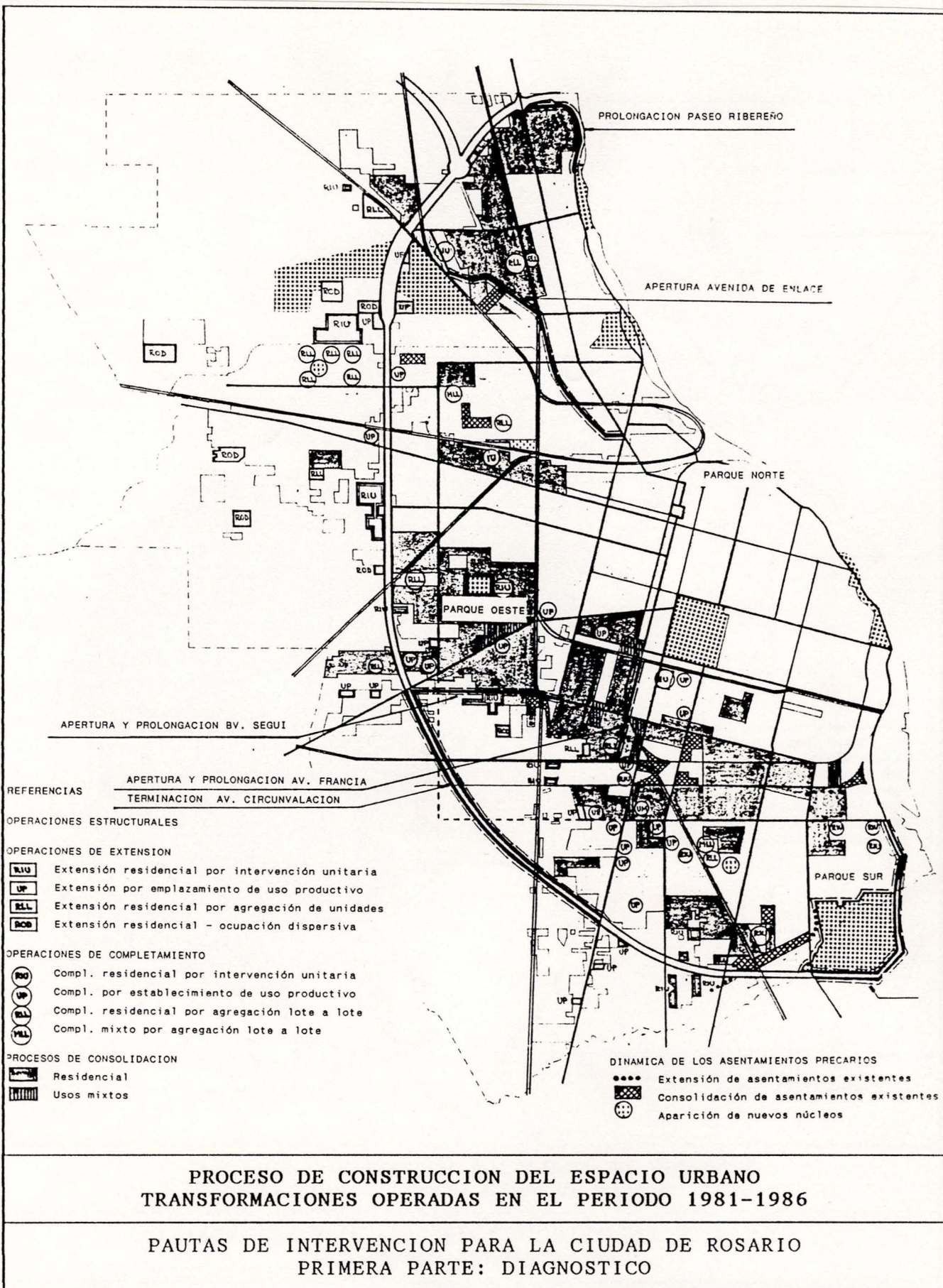
PLANO No 13

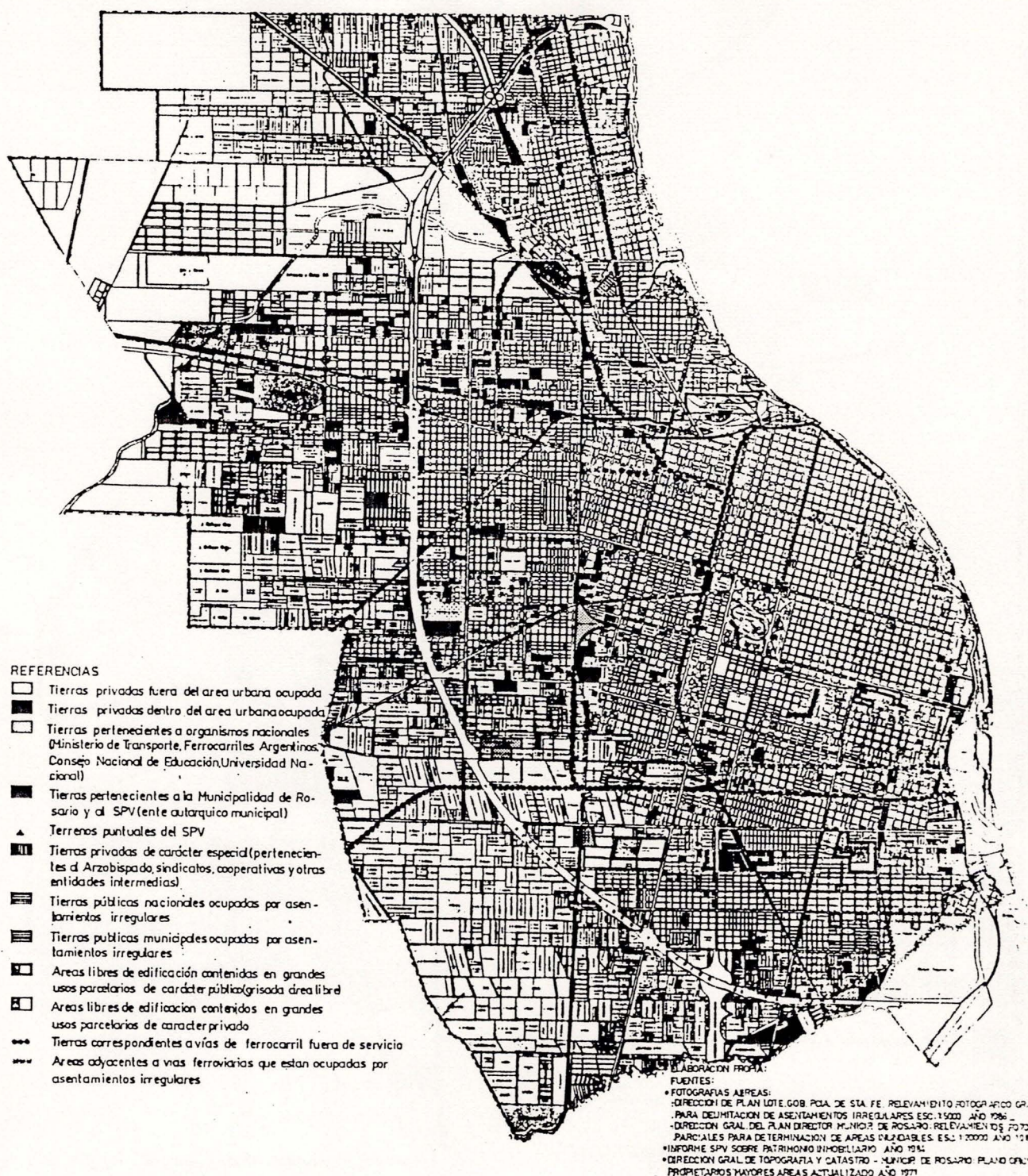


DENSIDAD DE POBLACION POR SECCION POLICIAL
CONSIDERANDO EL AREA EFECTIVAMENTE OCUPADA

PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO

PLANO No 14



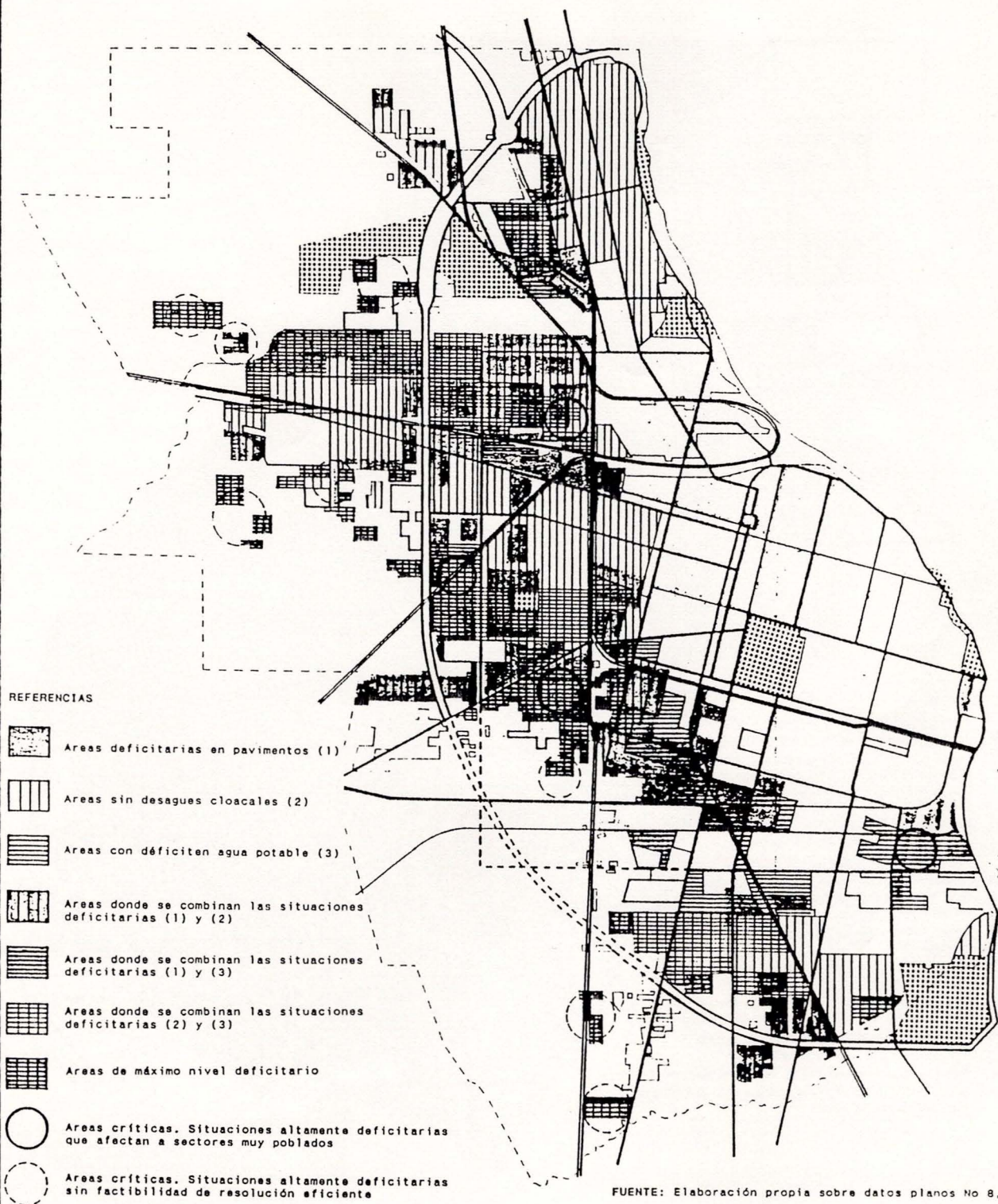


RELEVAMIENTO DE TIERRAS VACANTES EN LA PLANTA URBANA

PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO

PLANO No 16

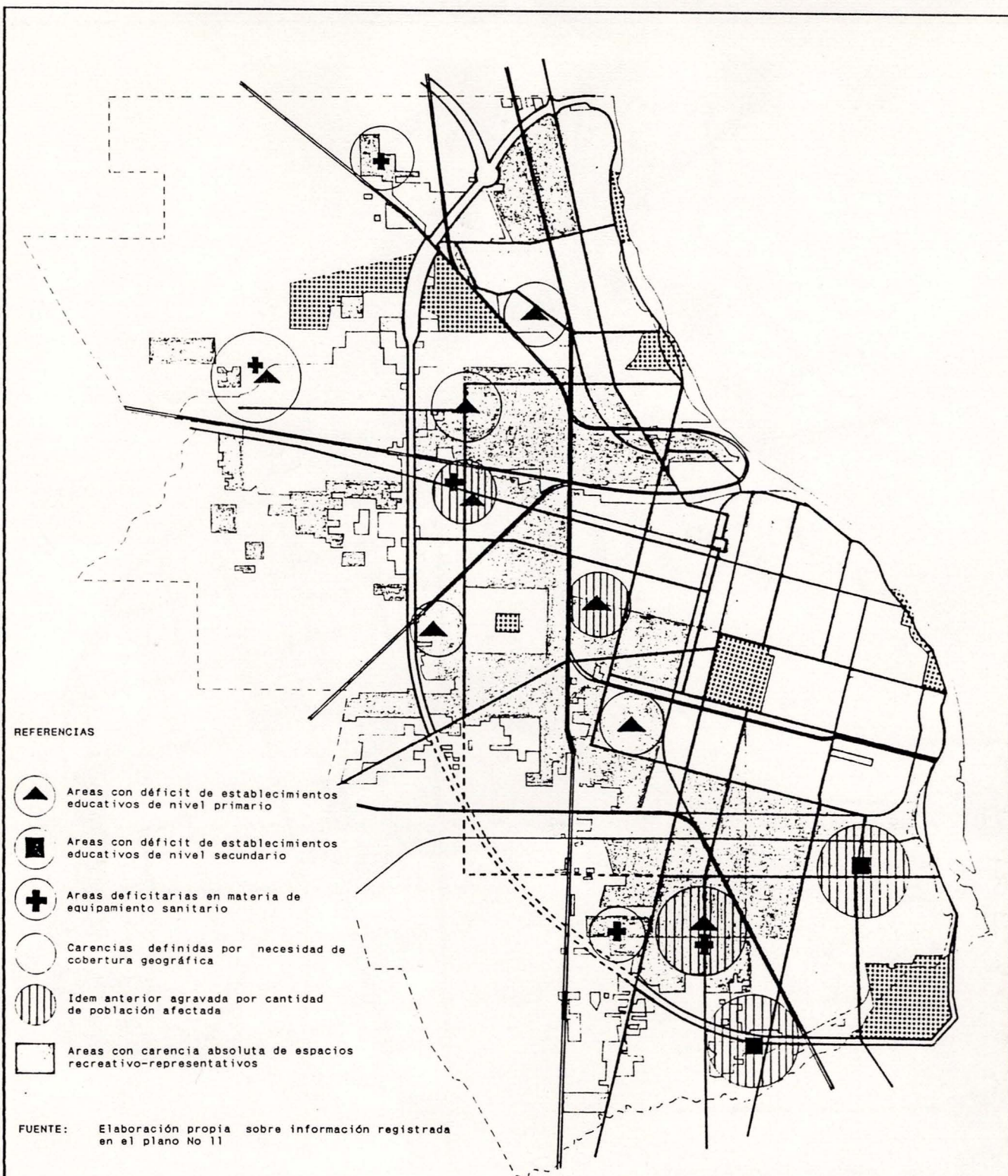
65



**INCONSISTENCIAS FUNCIONALES
AREAS DEFICITARIAS EN MATERIA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA**

**PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO**

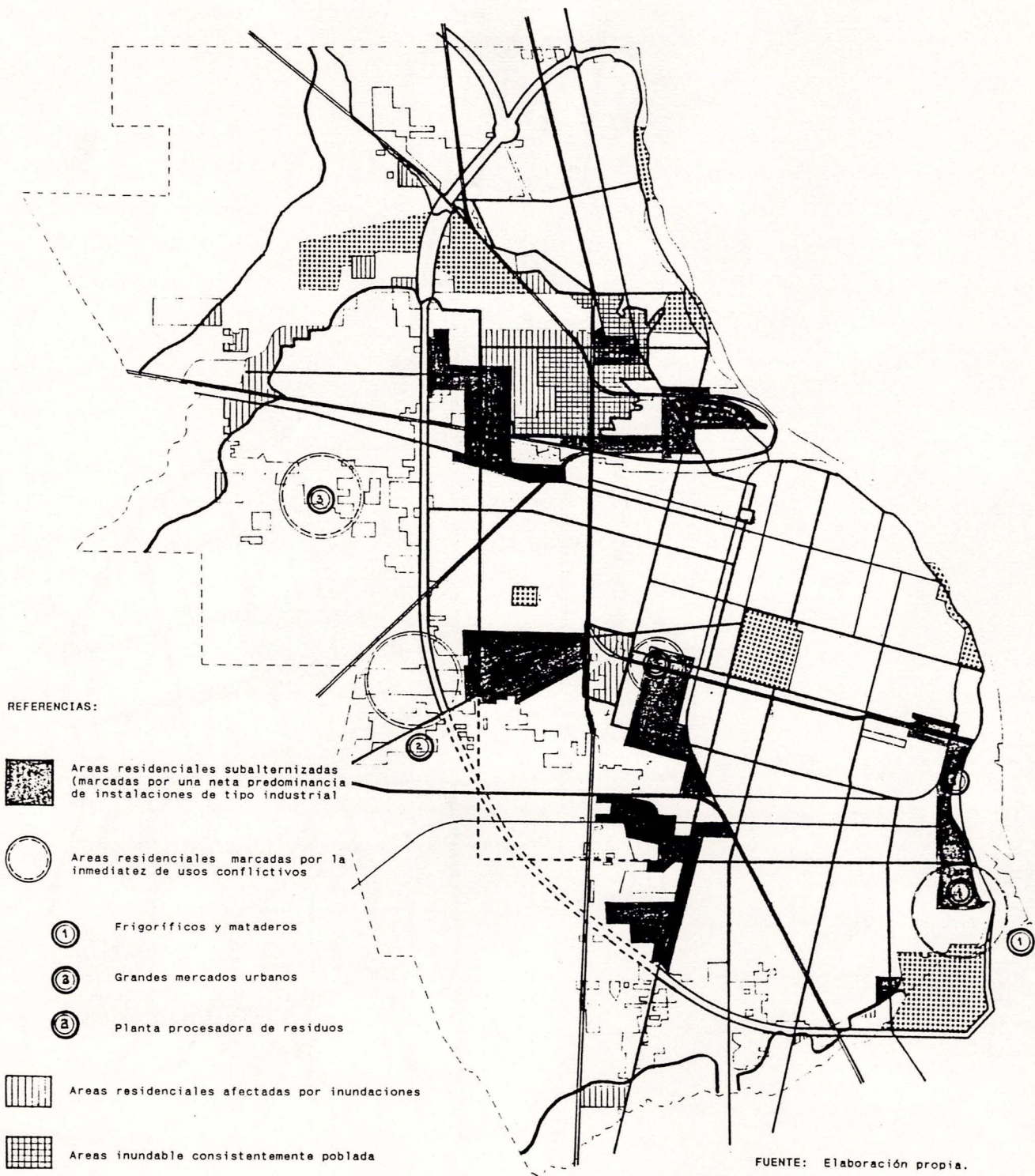
PLANO No 17



INCONSISTENCIAS FUNCIONALES
AREAS DEFICITARIAS EN MATERIA DE EQUIPAMIENTOS DE CARACTER PUBLICO

PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
 PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO

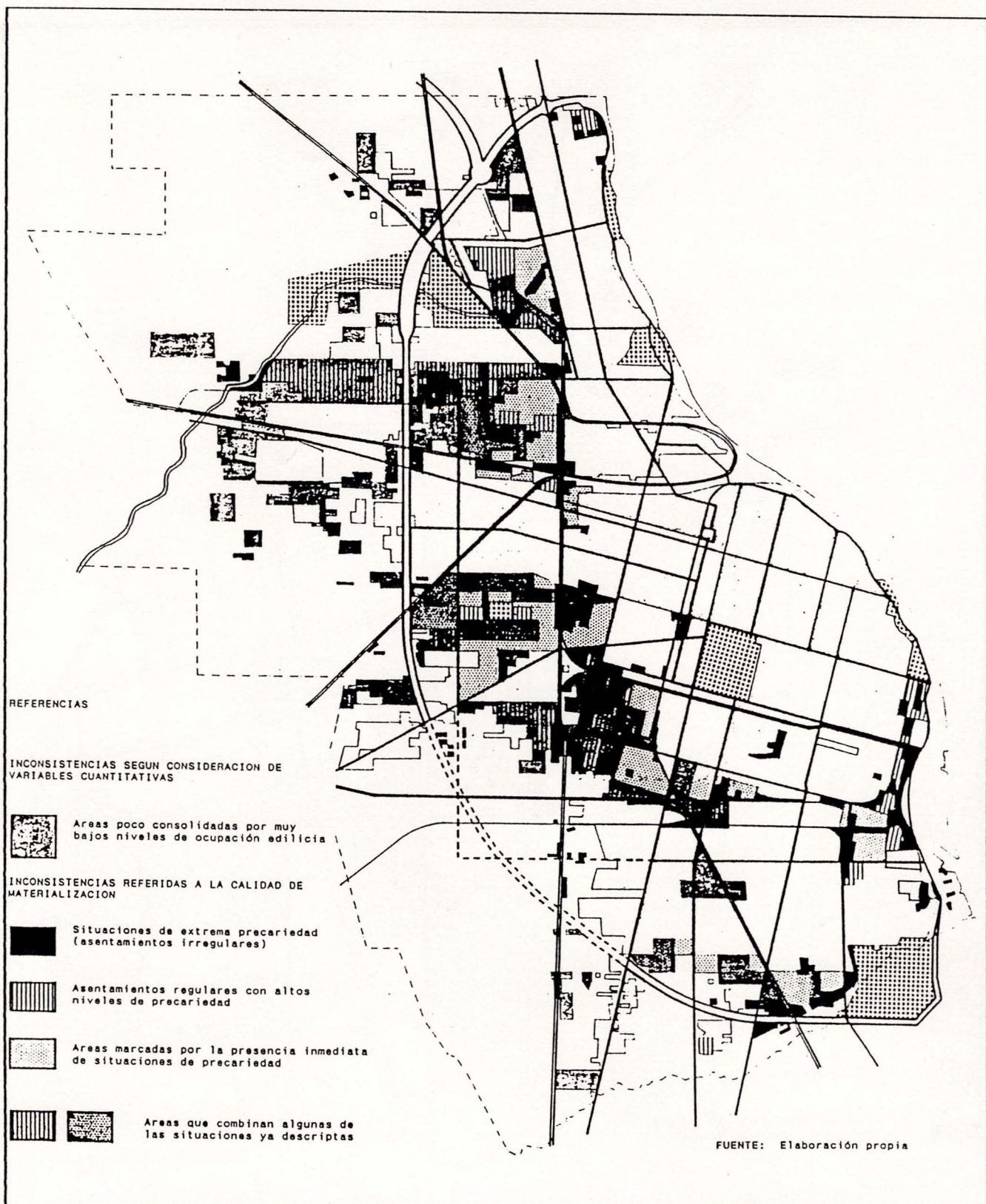
PLANO No 18



**INCONSISTENCIAS FUNCIONALES
CONFLICTOS DE USOS Y AREAS INUNDABLES**

PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO

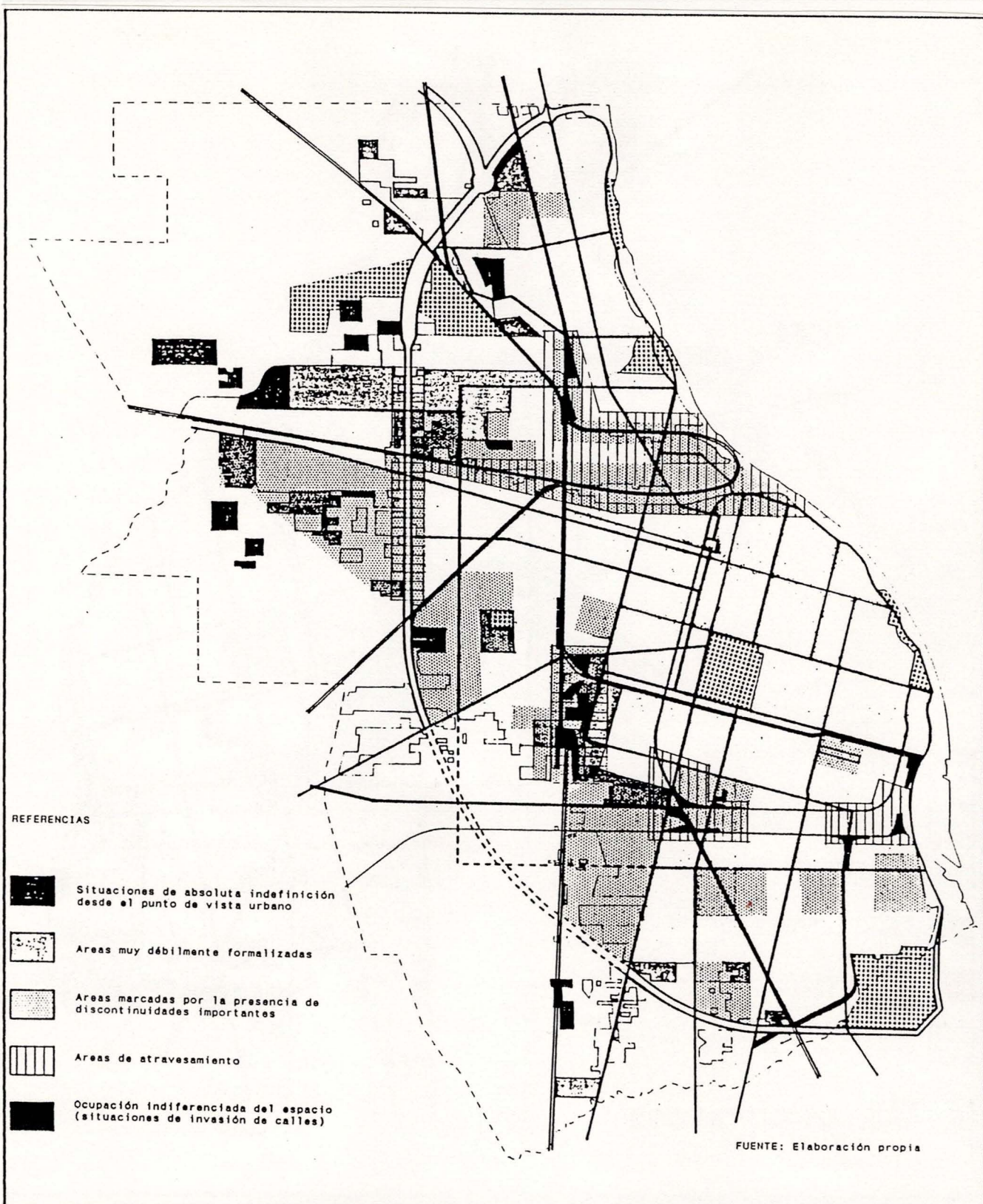
PLANO No 19



INCONSISTENCIAS FISICO-ESPACIALES: AREAS CON ALTO GRADO DE INCONSISTENCIA FISICA SEGUN CANTIDAD Y CALIDAD DE EDIFICACION

PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO

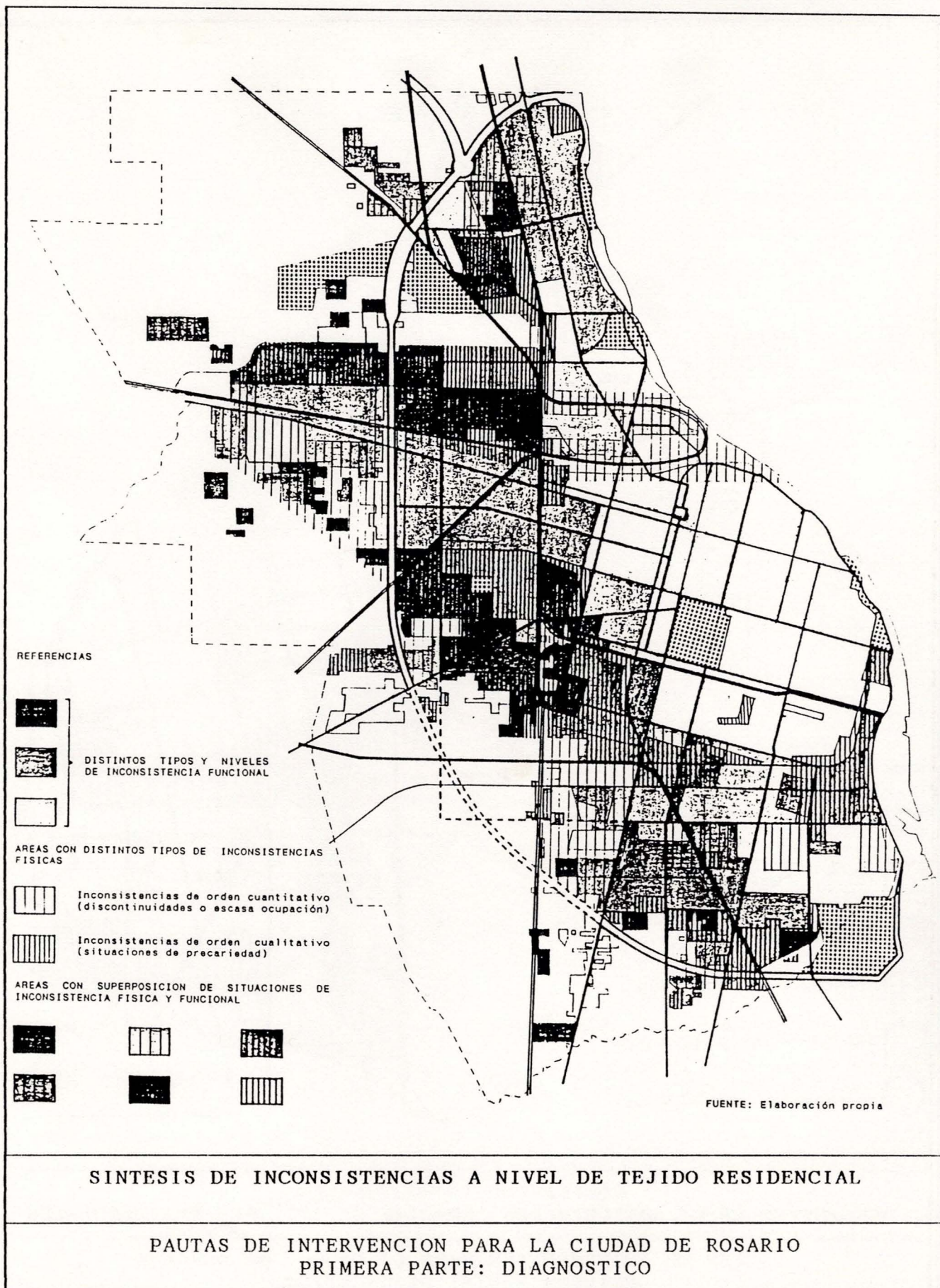
PLANO No 20

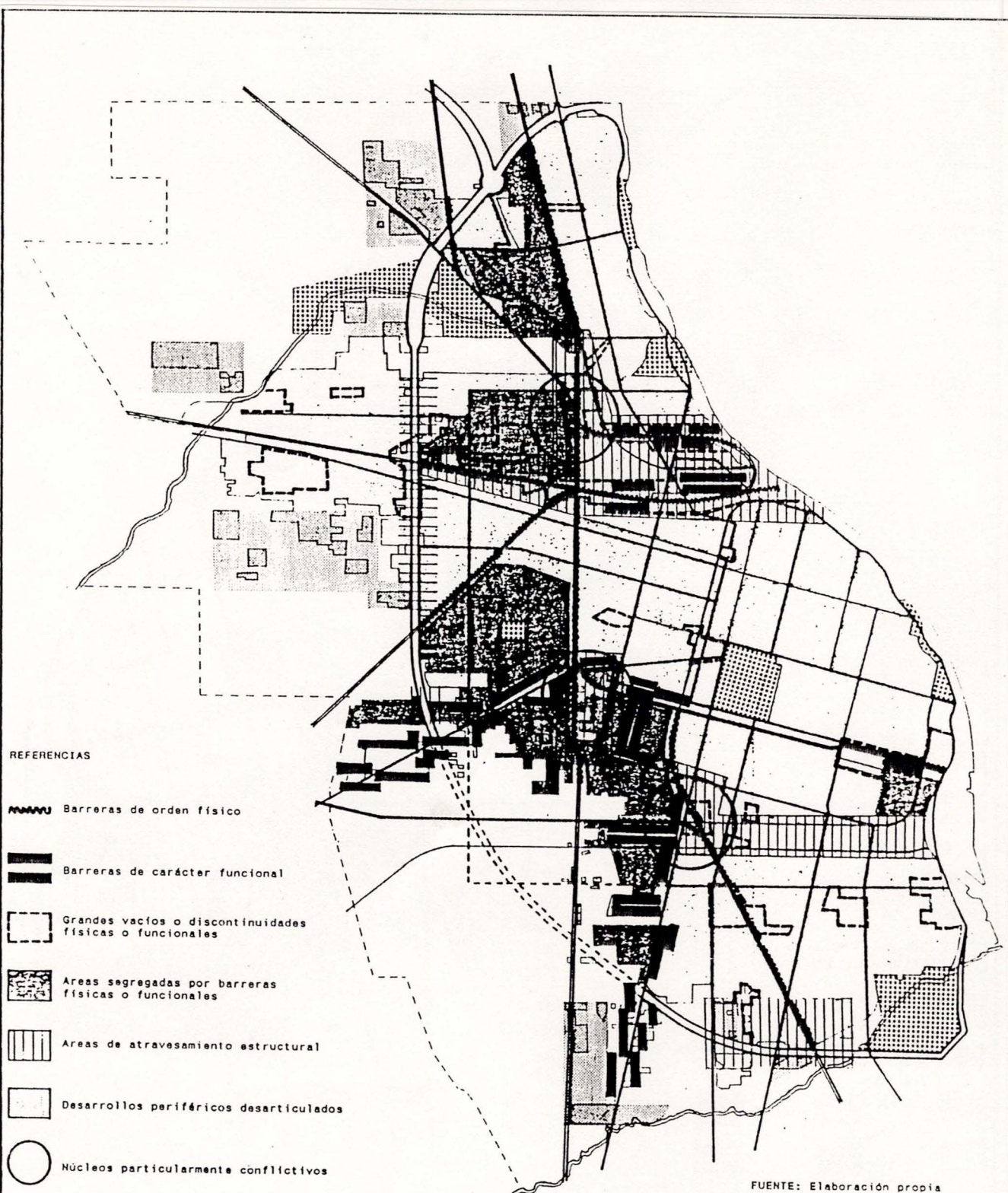


INCONSISTENCIAS FISICO-ESPACIALES: ÁREAS CON ALTO GRADO DE INCONSISTENCIA EN LA DEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

PAUTAS DE INTERVENCIÓN PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNÓSTICO

PLANO No 21

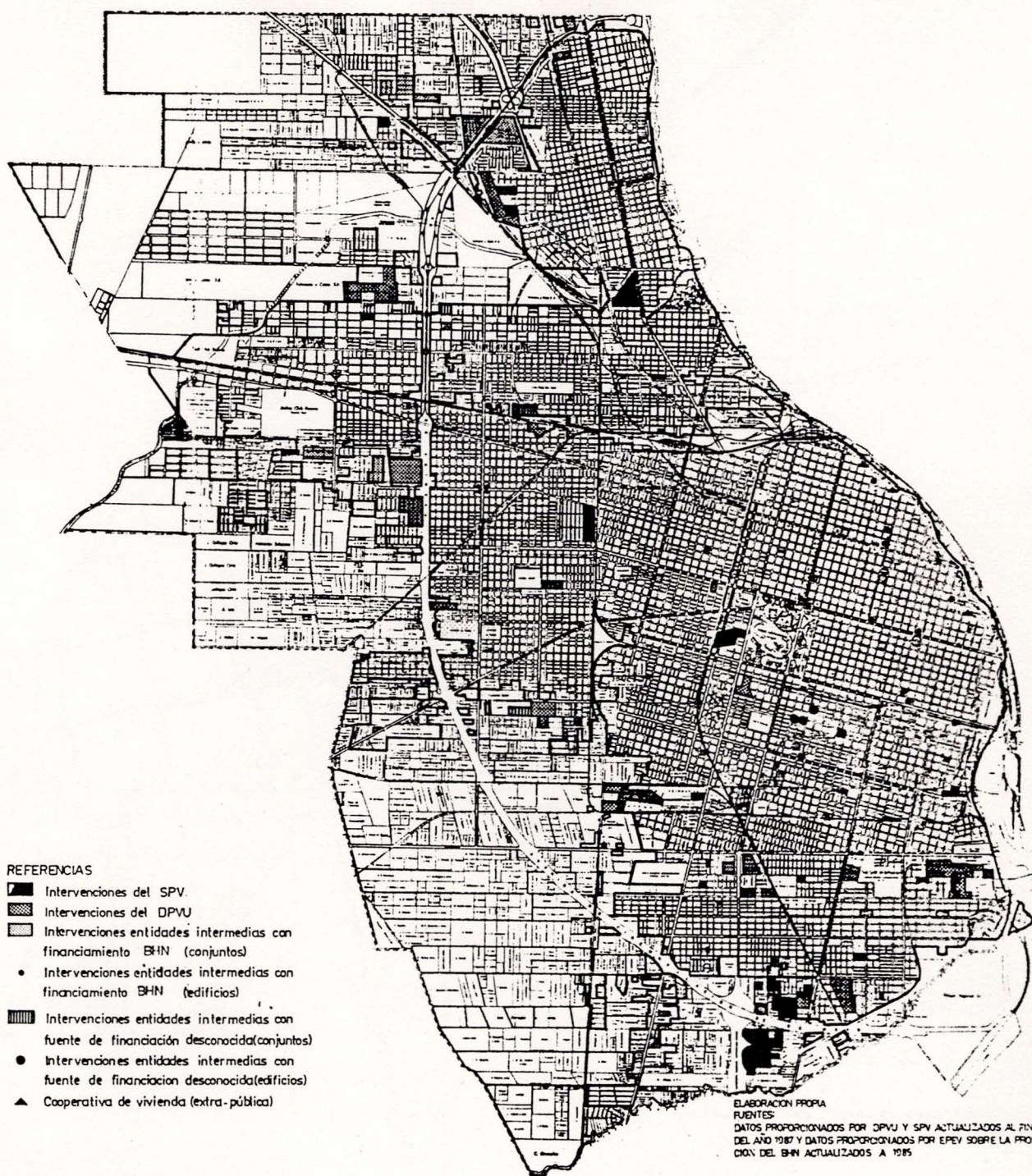




**CONFLICTOS ESTRUCTURALES
DESAJUSTES EN LA ARTICULACION ESPACIAL DE SECTORES RESIDENCIALES**

PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO

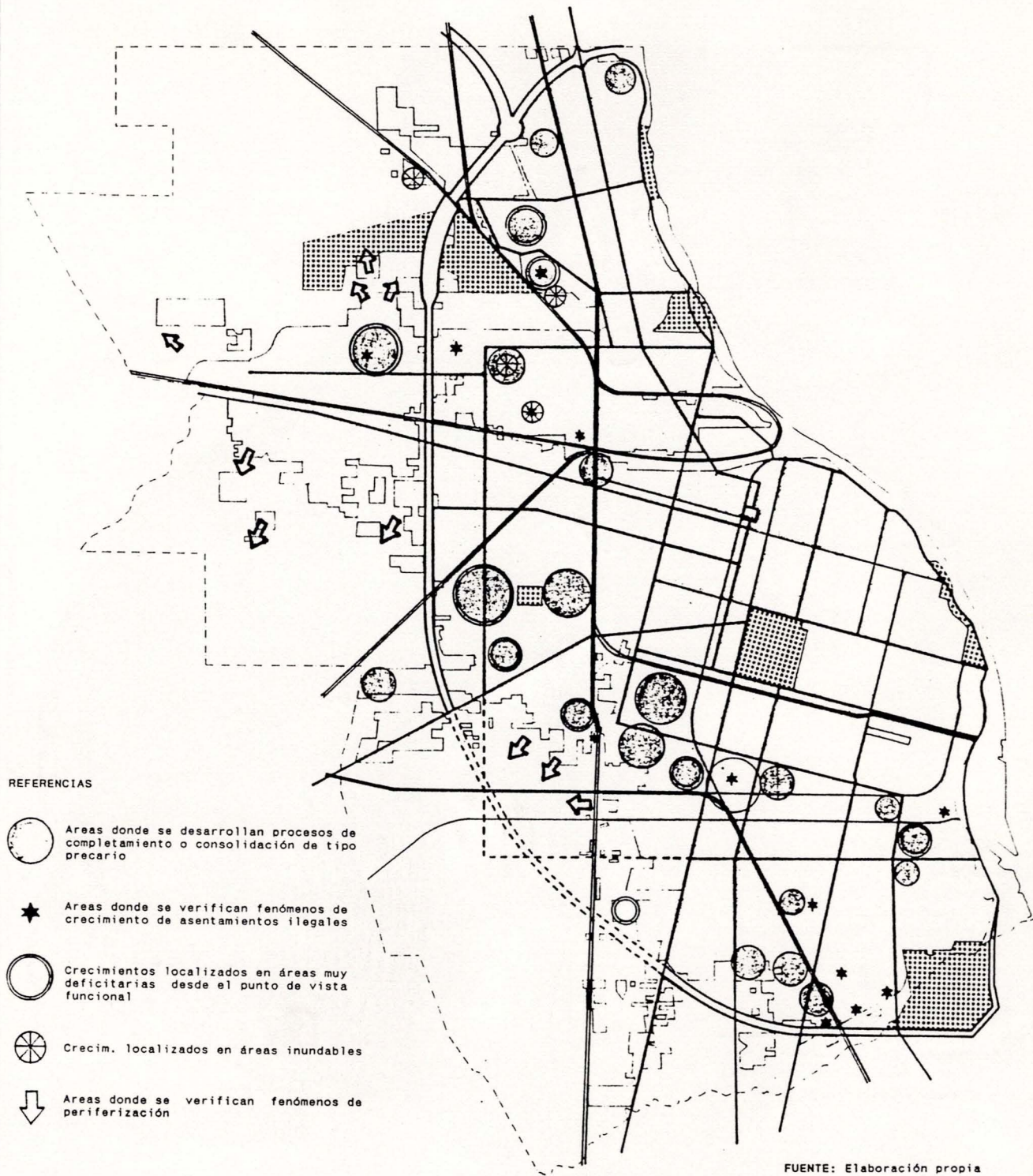
PLANO No 23



INTERVENCIONES DEL SECTOR PUBLICO EN MATERIA DE VIVIENDA

PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO

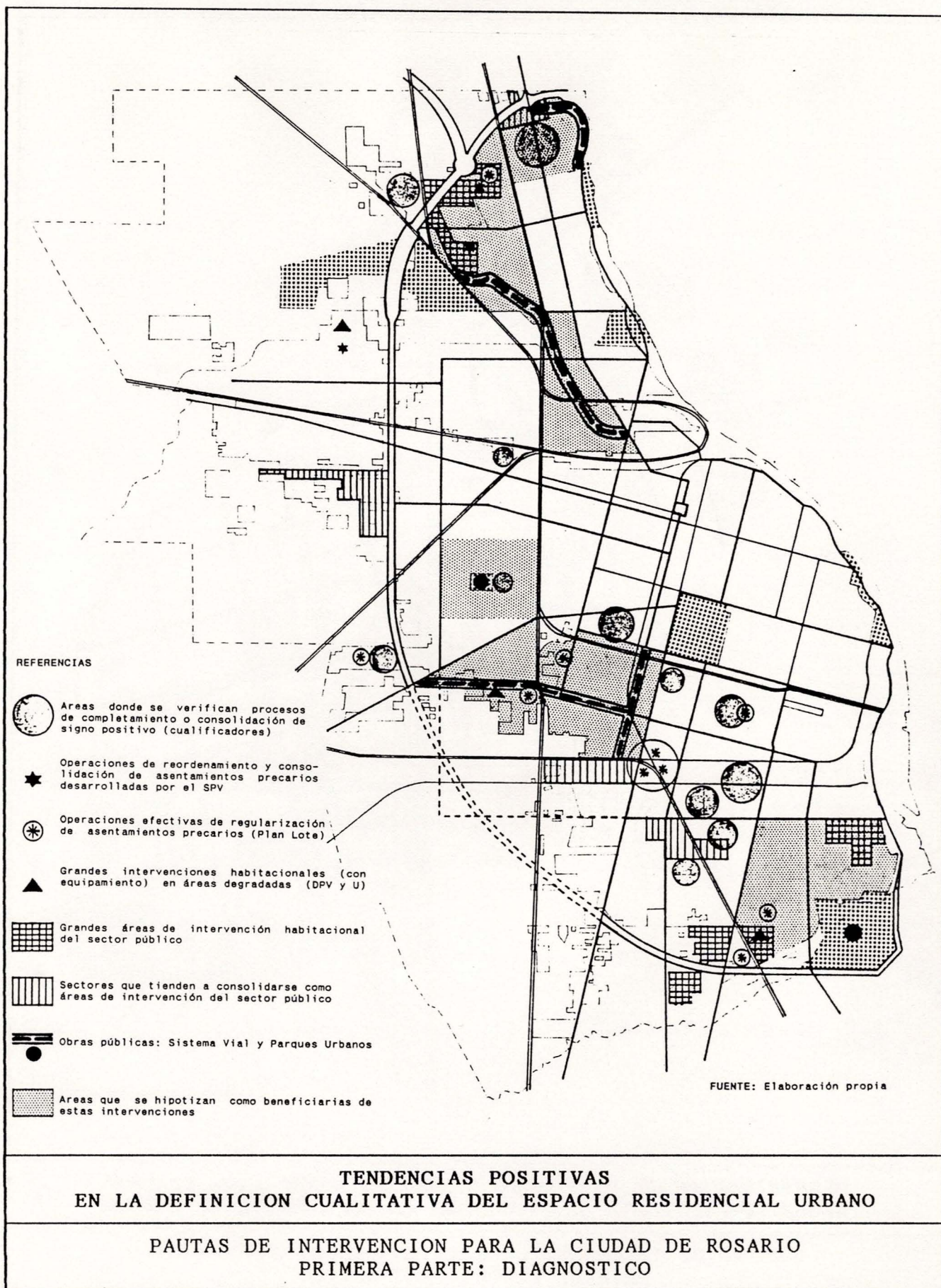
PLANO No 24

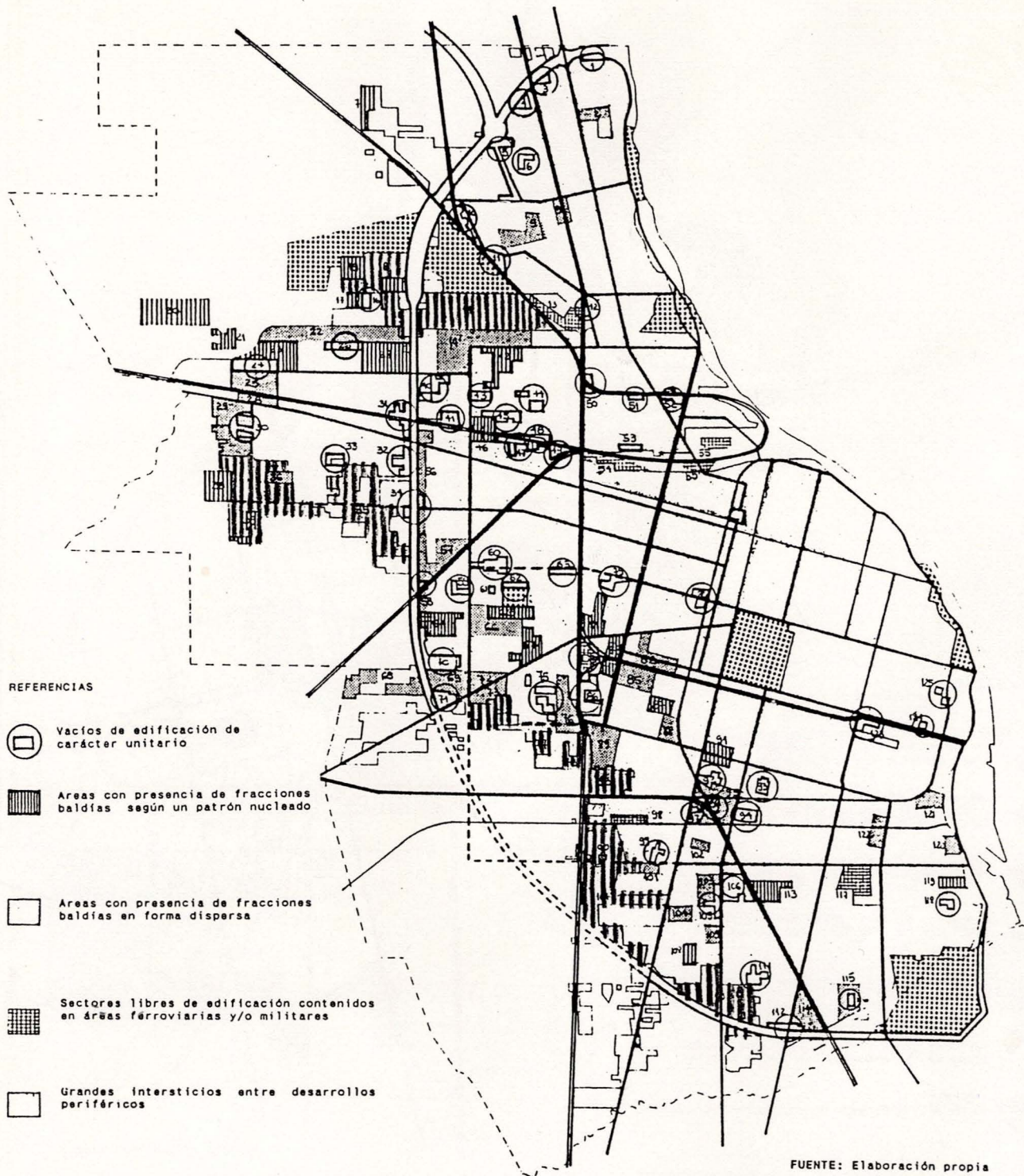


**TENDENCIAS NEGATIVAS
EN LA DEFINICION CUALITATIVA DEL ESPACIO RESIDENCIAL URBANO**

**PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO**

PLANO No 25

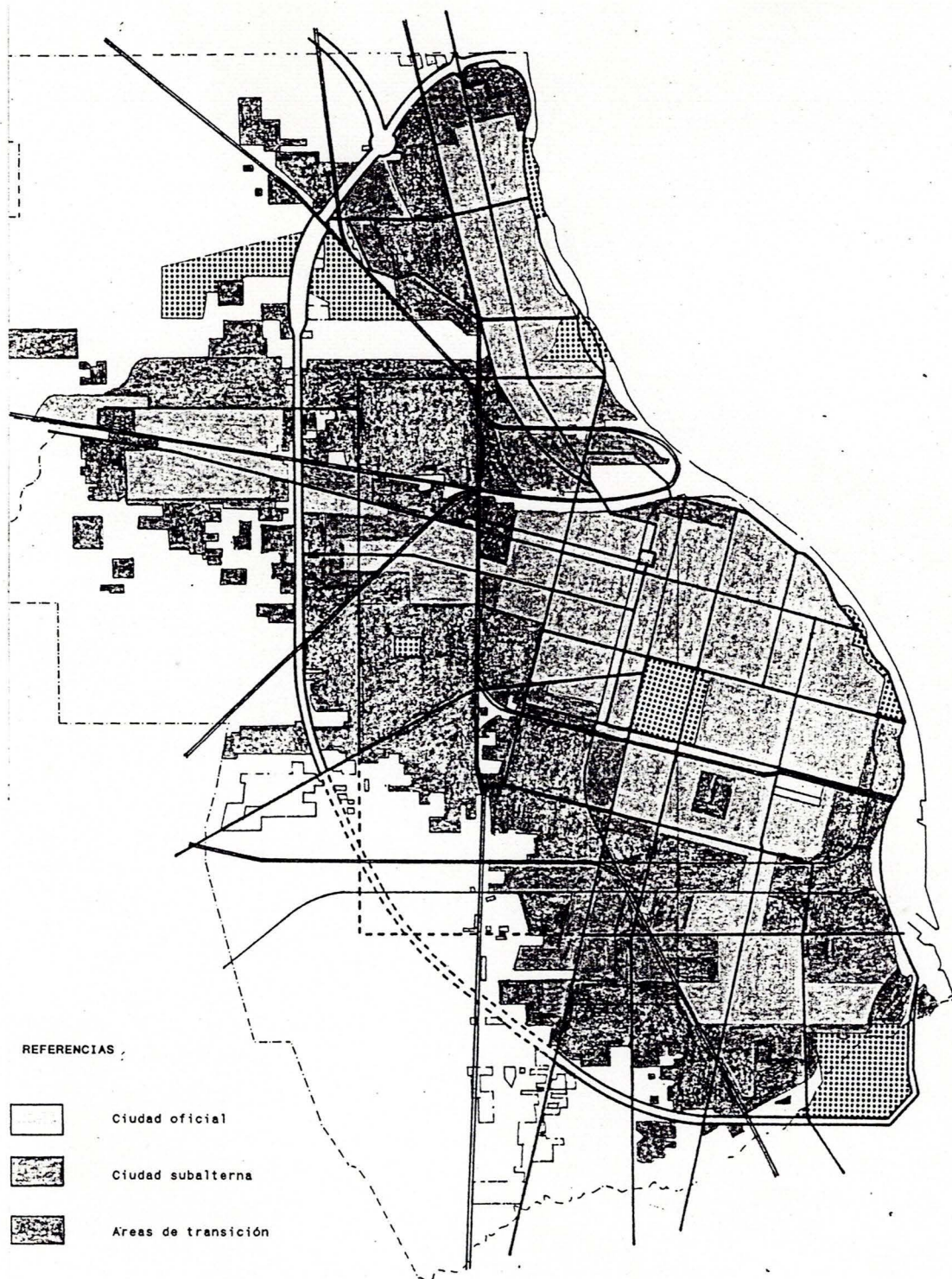




**CLASIFICACION DE DISPONIBILIDADES EN MATERIA DE TIERRAS
SEGUN LOS PATRONES DE APARICION EN EL TERRITORIO URBANO**

**PAUTAS DE INTERVENCION PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO**

PLANO No 27



CIDAD OFICIAL Y CIUDAD SUBALTERNA

PAUTAS DE INTERVENCIÓN PARA LA CIUDAD DE ROSARIO
PRIMERA PARTE: DIAGNÓSTICO

PLANO No 28