

## Nuevas tipologías residenciales en el corredor noroeste, Área Metropolitana Rosario



ESP En las dos últimas décadas, las localidades de Funes y Roldán fueron las de mayor crecimiento demográfico y constructivo del Área Metropolitana Rosario. Posicionadas como lugar de recreación y descanso por su naturaleza, precios inferiores y nivel de seguridad, pero con infraestructuras y servicios incompletos, son elegidas para residencia permanente. El objetivo radica en analizar las características de los desarrollos residenciales profundizando en la clasificación de las nuevas tipologías (barrios abiertos, barrios cerrados, condominios, club de campo y estancias). Los aspectos centrales se vinculan con dimensionar la ocupación progresiva de suelo (de rural a urbano), clasificar las nuevas tipologías, identificar si responden a la demanda real, etcétera. A modo de conclusión, el proceso de urbanización prácticamente se ha triplicado desde 2001, incrementado la población y expandido la planta urbana. La mitad de la superficie, 51,2 %, es tejido tradicional, 42 % son nuevos desarrollos, y 6 % son parques industriales, barrios populares y vivienda social. Las desarrolladoras son variadas y, sin embargo, los principales emprendimientos concentran pocos actores. Las urbanizaciones se terminan y se venden los lotes, pero no todos los terrenos logran construirse y habitarse, lo que resulta en algunos casos un proceso de sobreoferta y resguardo de capital.

ENG **New residential types in the northwest corridor, Metropolitan Area of Rosario**  
In the last two decades, the towns of Funes and Roldán showed the greatest demographic and housing growth in the Metropolitan Area of Rosario. They stand as suitable places for recreation and rest due to their natural landscape, lower prices, and high level of security. For that reason, they are chosen for permanent residence despite their incomplete infrastructure and services. This work is intended to analyze the characteristics of residential developments, delving into the classification of new typologies (open neighborhoods, closed neighborhoods, condominiums, country clubs, and ranches). The central aspects are linked to weighing the progressive occupation of land (transition from rural to urban) and classifying the new types, identifying whether they respond, for instance, to real demand. In conclusion, the urbanization process has practically tripled since 2001, increasing the population and expanding the urban plan. Half of the surface (51.2%) keeps the traditional urban fabric, 42% is occupied by new developments and 6% by industrial parks, popular neighborhoods, and social housing. Various developers are involved but the main undertakings concentrate few actors. Urbanizations are completed and lots are sold, but not all of them are built over and inhabited, sometimes leading to a process of oversupply and capital protection.

POR **Novas tipologias residenciais no Corredor Noroeste, Area Metropolitana de Rosario**  
Durante as duas últimas décadas, as localidades de Funes e Roldán foram as que apresentaram maior crescimento demográfico e construtivo da Área Metropolitana de Rosário. Posicionadas como lugar de recreação e descanso pelas qualidades da natureza, os preços inferiores e o nível de segurança, porém com infraestruturas e serviços incompletos, são eleitas como residência permanente. O objetivo do trabalho radica na análise das características dos empreendimentos residenciais aprofundando na classificação das novas tipologias residenciais (bairros abertos, bairros fechados, condomínios, clubes de campo e estâncias). Os aspectos centrais se vinculam ao dimensionamento da ocupação progressiva do solo (de rural a urbano), classificar as novas tipologias, e a identificar se a oferta responde à demanda real. A modo de conclusão verifica-se que o processo de urbanização praticamente tem sido triplicado desde o ano 2001, aumentando a população e expandindo a planta urbana. A metade da superfície, 51,2 % é tecido tradicional, 42 % corresponde a novos empreendimentos e 6 % são parques industriais, bairros populares e habitação de interesse social. As incorporadoras são variadas, porém os principais empreendimentos concentram poucos atores. As urbanizações se concluem e se vendem os lotes, mais não todos os terrenos logram construir-se e habitar-se, resultando em alguns casos processos de sobre oferta e resguardo de capital.

**Autora:**

**Dra. Arq. Cintia Ariana Barenboim**

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño  
Universidad Nacional de Rosario  
Centro Universitario Rosario de  
Investigaciones Urbanas y Regionales  
CONICET  
Argentina.  
[arq.barenboim@gmail.com](mailto:arq.barenboim@gmail.com)  
<https://orcid.org/0000-0001-8889-2776>

**Palabras clave:** Área Metropolitana Rosario, corredor noroeste, crecimiento demográfico, expansión territorial, nuevas tipologías residenciales.

**Keywords:** Metropolitan Area of Rosario, northwest corridor, demographic growth, territorial expansion, new residential typologies.

**Palavras-chave:** Área Metropolitana de Rosário, corredor noroeste, crescimento demográfico, expansão territorial, novas tipologias residenciais.

Artículo Recibido: 30/06/2023

Artículo Aceptado: 01/11/2023

**CÓMO CITAR**

Barenboim, C. A. Nuevas tipologías residenciales en el corredor noroeste, Área Metropolitana Rosario. *ARQUISUR Revista*, 13(24), 56-67. <https://doi.org/10.14409/ar.v13i24.13063>

**ARQUISUR REVISTA**

AÑO 13 | N° 24 | DIC 2023 – MAY 2024

PÁG. 56 – 67

ISSN IMPRESO 1853-2365

ISSN DIGITAL 2250-4206

DOI <https://doi.org/10.14409/ar.v13i24.13063>



## INTRODUCCIÓN

Las ciudades latinoamericanas han experimentado en las últimas décadas un proceso de crecimiento territorial hacia sus periferias, avanzando sobre tierras rurales y/o de reserva, beneficiado esto por los factores de avance tecnológico (automóvil y ciencias de la información), denominado *suburbanización* (De Mattos, 2002). Las transformaciones no solo implican nuevos desarrollos edilicios en otros espacios, sino también *centralidades completamente nuevas* por fuera del área tradicional e inclusive en localidades contiguas (Borsdorf, 2003). Asimismo, se registra que se abandonó el paradigma del crecimiento por continuidad por otro modelo caracterizado en una baja densidad y monoespecialización en el uso del suelo, escasa jerarquización del espacio público y un conjunto de importantes intersticios urbanizados. Conjunción de factores que configuran lo que se llama *fragmentación* (Marmolejo y Stallbohm, 2008). La confrontación del centro con la periferia, la verificación de una ciudad legal y una ciudad ilegal, demuestran un aumento de la *desigualdad social* entre los dos extremos de la estructura social urbana (Hardoy, 1997).

Particularmente, en Argentina, la ciudad de mayor desarrollo inmobiliario con la recuperación de la economía a partir del año 2003 fue Rosario, cuyo crecimiento territorial fue integrando ciudades y comunas próximas. Dicho proceso se caracterizó por una expansión urbana dispersa, de baja altura, con los cambios de la vida moderna, el incremento de la movilidad, el alto valor de suelo en principales áreas de Rosario, el acceso a créditos para vivienda y la pandemia, lo que explica la elección de las zonas y la calificación mercantil de los terrenos (ECOM, 2022).

Los sectores sociales altos y medio-altos eligieron concentrarse en un área conformada en cono, desde el centro y Puerto Norte hacia Fisherton, en el borde urbano, finalizando en las localidades de Funes y Roldán del corredor noroeste del Área Metropolitana Rosario (AMR) (Barenboim, 2016). Es decir que la polarización social continuó agudizándose, marcando una notable diferencia en los submercados en cuanto a la ubicación, tipología y valorización. Por un lado, la valorización de la periferia, consecuencia de una serie de procesos públicos y privados, siguió con la radicación de desarrollos residenciales orientados a la demanda de los sectores de mayores ingresos. Por otro lado, el resto de la ciudad no tuvo grandes inversiones

sino urbanizaciones tradicionales que fueron ocupándose lentamente, lote a lote, para viviendas unifamiliares (Barenboim, 2016).

A su vez, los nuevos desarrollos no son homogéneos, sino que existen diferentes tipologías constructivas que tuvieron una cierta prevalencia según la oferta efectiva de los lotes e inmuebles, la demanda conforme a los intereses y el poder adquisitivo del destinatario, las normativas particulares, entre otros aspectos. Cabe señalar que, desde el año 2010, en Rosario un decreto prohibió la realización de barrios cerrados y clubes de campo en la ciudad, lo cual incrementó su demanda en las localidades vecinas y colaboró con el proceso descontrolado de suburbanización.

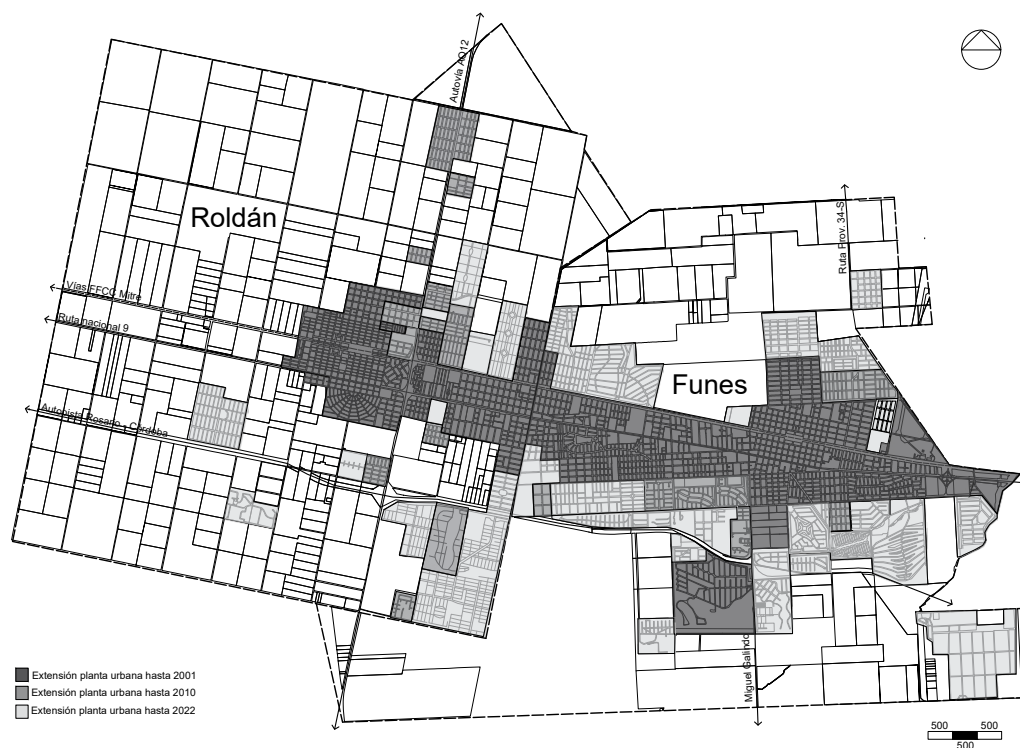
En este contexto, el artículo de reflexión tiene como objeto analizar los nuevos desarrollos residenciales profundizando en la clasificación de las nuevas tipologías (barrios abiertos, barrios cerrados, condominios, club de campo y estancias) en las localidades de Funes y Roldán del AMR.

La metodología utilizada comprende un abordaje analítico a partir de la exploración del contenido de documentos escritos y gráficos, como: no oficiales (trabajos de investigación, artículos periodísticos, sitios web de inmobiliarias/desarrolladoras), oficiales (Instituto Nacional de Estadística y Censos —INDEC—), imágenes de los desarrollos habitacionales y prototipos. Relevamiento de cada nuevo prototipo habitacional de: localización, superficie total, cantidad de lotes, superficie lotes, *amenities*, infraestructuras, desarrolladora, entre otras cuestiones, con el fin de realizar un procesamiento alfanumérico de la información. Además, entrevistas semiestructuradas a actores claves para completar la información.

Es oportuno mencionar que esto se efectúa en el marco del proyecto de carrera del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) denominado «Ocupación de suelo, nuevos desarrollos urbanos y valorización inmobiliaria en el corredor Funes y Roldán en el Área Metropolitana Rosario», radicado en la sede de doble dependencia Centro Universitario Rosario de Investigaciones Urbanas y Regionales (CURDIUR)–CONICET, desde 2022. Asimismo, el relevamiento de cada nuevo prototipo habitacional se realizó dentro del proyecto de investigación «Inversiones Inmobiliarias y expansión urbana en el corredor Funes–Roldán del Área Metropolitana Rosario»,

Territorio	Población			Superficie urbanizada (h)			Densidad pob. sup urbanizada (hab./h)		
	2001	2010	2022	2001	2010	2022	2001	2010	2022
Funes	14.665	23.520	43.533	1871	2186	4022	8	11	11
Roldán	11.470	14.299	19.712	952	1422	2250	12	10	9
Corredor Funes–Roldán	26.135	37.819	63.245	2823	3608	6272	9	10	10

**TABLA 1** | Población, superficie urbanizada y densidad poblacional en superficie urbanizada del Corredor Funes–Roldán. Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de población de INDEC (2001, 2010) y proyección del Instituto Provincial de Estadística y Censos para el año 2023 (IPEC, 2022).



**PLANO 1** | Expansión de la planta urbana del Corredor Funes–Roldán. Fuente: elaboración propia sobre la base de medición de fotografías Google Earth, 2023.

que dirijo a partir de 2023 en el Centro de Altos Estudios en Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Abierta Interamericana (CAEU–UAI).

#### PROCESO DE URBANIZACIÓN EN EL CORREDOR NOROESTE METROPOLITANO

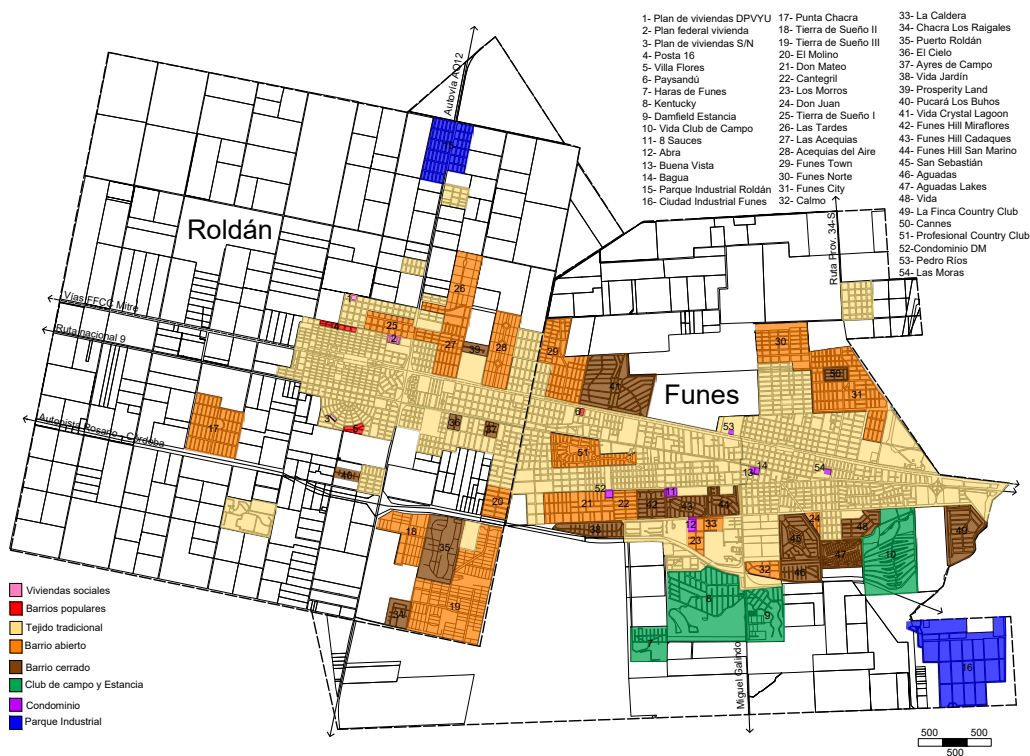
El proceso de urbanización (producto del crecimiento demográfico y económico) implica necesariamente una demanda de tierras, reflejada en la progresiva ocupación de suelo a través de la expansión de la planta urbana y ocupación de los intersticios urbanos (Barenboim, 2020). A partir del cambio de destino de la tierra rural a urbana y/o suburbana, el concepto supone una serie de operaciones integradas, como la apertura de calles, la dotación de infraestructura, la subdivisión parcelaria y la edificación (ECOM, 2022).

En el sector noroeste, las localidades de Funes y Roldán, que históricamente fueron lugares de recreación y esparcimiento de los rosarinos, se convierten en residencia permanente, con nuevas demandas de infraestructuras, equipamientos y servicios. En consecuencia, entre los años 2001 y 2022, la dinámica poblacional se incrementó notablemente, destacándose Funes (345 %) sobre Roldán (263 %), tal como muestra el Plano 1. Si bien dicho crecimiento contempla a la población local, también está asociado al proceso migratorio de rosarinos y del noroeste argentino en búsqueda de trabajo (Barenboim, julio de 2023).

El desarrollo demográfico coincide con el físico, dado que el promedio de la expansión de la planta urbana del corredor noroeste es similar (302 %). Las urbanizaciones constituyen un continuo urbano que

Localidad	Tipos de Zonas	Superficies (h)	% Sup. en territorio	Sup. total (h)
Funes	Tejido tradicional	2039	50,70	4022
	Barrio abierto	640	15,91	
	Barrio cerrado	548	13,63	
	Club de campo y estancia	527	13,10	
	Condominios	7	0,17	
	Barrios populares	1	0,02	
	Vivienda social	0	0,00	
Roldán	Parque industrial	260	6,46	2250
	Tejido tradicional	1210	53,78	
	Barrio abierto	759	33,73	
	Barrio cerrado	162	7,20	
	Club de campo y estancia	0	0,00	
	Condominios	0	0,00	
	Barrios populares	14	0,62	
Corredor F–R	Vivienda social	7	0,31	6272
	Parque industrial	98	4,36	
	Tejido tradicional	3249	51,80	
	Barrio abierto	1399	22,31	
	Barrio cerrado	710	11,32	
	Club de campo y estancia	527	8,40	
	Condominios	7	0,11	
Corredor F–R	Barrios populares	15	0,24	6272
	Vivienda social	7	0,11	
	Parque industrial	358	5,71	
	Parque industrial	358	5,71	

**TABLA 2 |** Tipologías del Corredor Funes–Roldán. Fuente: elaboración propia sobre la base de medición de fotografías Google Earth y planos de desarrolladoras, 2023.



**PLANO 2 |** Prototipos residenciales del Corredor Funes–Roldán. Fuente: elaboración propia sobre la base de fotografías Google Earth, 2023.

comienza en el Arroyo Ludueña (límite del municipio Rosario) y se extiende hacia el noroeste, hasta Roldán, dando como resultado un área urbanizada muy extensa de baja densidad. Sin embargo, durante la primera década, Roldán (149 %) tuvo una ocupación de suelo mayor que Funes (117 %), mientras que en el segundo período dicha situación se revierte y Funes asciende en población (184 %) sobre Roldán (158 %) (Barenboim, julio de 2023).

Los núcleos de población de Funes y Roldán se encuentran de forma lineal a lo largo del eje bien determinado por la Ruta Nacional 9 y vías del ferrocarril Mitre, mientras que los nuevos desarrollos se extienden hacia el norte de las vías y hacia el sur de la avenida Arturo Illía–Fuerza Aérea, pasando la autopista Rosario–Córdoba (Barenboim, Instituto de Desarrollo Regional de Rosario, 19 de abril de 2023).

Por último, la densidad poblacional en superficie urbanizada, según la Tabla 1, se incrementó en Funes (de 8 hab./h en 2001 a 11 hab./h en 2022) y, contrariamente, en Roldán se redujo (11 hab./h en 2001 a 9 hab./h en 2022).

#### **CLASIFICACIÓN DE TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES EN FUNES Y ROLDÁN**

La tipología edificatoria en la que se materializan las construcciones es clave para entender la ciudad. Esta se define como la forma predominante y disposición de los distintos edificios según su uso en la parcela (Barenboim, 2020).

En el corredor noroeste, la mitad de la superficie es destinada a tejido tradicional, expandiéndose sobre la Ruta Nacional 9, avenida Arturo Illía y vías del ferrocarril Mitre. El resto se localiza a sus alrededores, dividiéndose en nuevos desarrollos (barrios abiertos, barrios cerrados, condominios, club de campo y estancias), una pequeña fracción en los bordes, destinada a los parques industriales, y otra aún más pequeña, prácticamente inexistente e integrada al tejido, que son los barrios populares y la vivienda social, tal como ilustra el Plano 2 de prototipos residenciales.

Cabe notar que la introducción de estas «nuevas tipologías» produce alteraciones en los patrones tradicionales del uso del suelo (de rural a residencial) y en el amanzanamiento (grandes piezas que fragmentan la ciudad).

Asimismo, no se dan los mismos desarrollos en todo el corredor noroeste, puesto que Roldán carece de condominios, clubes de campos y estancias; y Funes, de vivienda social, según Tabla 2.

#### **a) Viviendas dispuestas en tejido tradicional**

El tejido tradicional, según Rossi (1971), es de naturaleza extensiva, generalmente heterogénea, y pueden identificarse distintas partes en función del momento de construcción (nuevo, antiguo), del trazado (rectangular, cuadrangular, irregular), la forma de ocupación del lote (lleno y vacío), los tipos edificatorios (vivienda unifamiliar, edificios, torres, galpones, entre otros).

Particularmente, las viviendas (unifamiliares o colectivas) dispuestas en el loteo tradicional no poseen ningún tipo de condición adicional (prototipos predefinidos, expensas en común, etc.) más que lo que establece la normativa de la ciudad (Barenboim, 2016). Representan la mitad de la superficie urbanizada de la planta urbana (50,70 % Funes y 53,78 % Roldán), desarrollándose de forma continua con diversas intensidades, generalmente mayores, en sentido este–oeste sobre las principales vías de comunicación (Ruta Nacional 9, avenida Arturo Illía y vías del ferrocarril Mitre) y los centros históricos de las ciudades.

#### **b) Barrios abiertos**

Los desarrollos son de carácter abierto, con continuidad del trazado oficial y con seguridad privada, con mejores condiciones paisajísticas usualmente en la periferia. El proyecto contempla el parcelamiento y, en ocasiones, queda el criterio de la construcción de los prototipos para el urbanizador. Los emprendimientos son requeridos por personas de clase media, por lo general familias jóvenes que pueden acceder a terrenos más baratos que en la ciudad central y contar con cierto nivel de infraestructuras (Barenboim, 2016).

A pesar de que Funes cuenta con 10 barrios abiertos y Roldán con 8, el porcentaje de superficie que ocupan en la planta urbana es mayor en este último 33,73 % respecto del anterior, 15,91 %. Asimismo, el barrio más grande es Funes City (173 h), con lotes de 1810 m<sup>2</sup>, y cuenta con una plaza y escuela secundaria. En tanto, el más pequeño es Don Juan, con apenas 8 hectáreas de superficie, y ofrece lotes entre 400 y 900 m<sup>2</sup>. Las desarrolladoras que lo realizan y comercializan son muy variadas, siendo las principales Rossetti y ALDIC, de acuerdo con la Tabla 3.

Localidad	Nombre	Sup. total (h)	Cant. lotes	Sup. lote (m²)	Amenities/equipamientos	Infraestructuras	Desarrolladora
Funes	Funes Town	100	880	800	5 canchas de tenis y miniestadio (cap. 2000 personas), cancha de fútbol y paddle, espacios verdes públicos, pileta climatizada, restaurante, spa, sector comercial, estacionamiento y playones deportivos.	Electricidad, gas natural, telecomunicación. Recolección de residuos.	Gilli Inmobiliaria
	Funes City	173	1810	500 a 700	Plaza y escuela.	Electricidad, recolección de residuos.	Gilli Inmobiliaria
	Funes Norte	94	1100	500 a 850	Canchas de fútbol y de tenis.	Electricidad, planta potabilizadora y 2 calles pavimentadas.	----
	Cantegril	33	334	500 a 750	Plaza.	Electricidad, gas natural y pavimento.	Argüelles Rossetti
	Don Juan	8	100	400 a 900	No posee <i>amenities</i> comunes.	Agua corriente, cloaca, electricidad y calles asfaltadas.	Rossetti
	Los Morros	23	89	970 a 1400	Paseo gastronómico.	Agua, electricidad.	Diur Negocios Inmobiliarios
	La Cardera	22	50	660 a 750	Centro médico y locales gastronómicos.	Agua, gas, electricidad. Pavimento.	-----
	Don Mateo	90	857	500 a 750	No posee <i>amenities</i> comunes.	Cloaca, electricidad y gas.	Rossetti
	Calmo	19	100	500 a 1000	Centro comercial a cielo abierto y consultorios.	Contará con todas las infraestructuras.	Interio
	Profesional Country Club	79	---	600 a 1200	Club deportivo, piscina y comercios.	Electricidad, gas y cloaca.	Proa 20
Roldán	Tierra de Sueños I	40	480	400 a 900	Cafetería y bar, sectores deportivos, estacionamiento y club house.	Electricidad, agua por planta potabilizadora y gas. Telecomunicación.	ALDIC
	Tierra de Sueños II	80	1100	360 a 1100	Club house con piscina climatizada, canchas de tenis, fútbol, básquet y paddle, gimnasio, restaurante, circuito aeróbico y spa.	Gas, agua potable, electricidad y telecomunicación.	ALDIC
	Tierra de Sueños III	265	4000	360 a 1000	Club house, piscina climatizada, canchas de básquet, tenis y paddle, circuito aeróbico, gimnasio, vestuarios, spa, kinder, quincho con parrilleros y restaurante.	Gas, agua potable, electricidad, forestación, y telecomunicación.	ALDIC
	Las Tardes	78	880	500 a 600	Áreas públicas parquizadas con espacios recreativos, entorno urbanístico y natural.	Servicio de agua, gas y electricidad. Forestación.	BCW
	Las Acequias	80	816	585 a 830	Sector comercial sobre calles Río Paraná y Fiambalá.	Electricidad, cloacas, gas, agua, red con planta potabilizadora.	Las Acequias Desarrollos Inmobiliarios SRL
	Acequias del Aire	79	1069	585 a 835	Posee un sector con espacio verde público.	Electricidad, cloacas, gas, agua corriente, red con planta potabilizadora.	Las Acequias Desarrollos Inmobiliarios SRL
	El Molino	35	350	450 a 1300	Área social y deportiva: pileta semiolímpica, canchas de tenis, gimnasio, vestuario y quincho.	Electricidad, cloacas, gas, agua corriente, red con planta potabilizadora.	Marcelo Gustafsson
	Punta Chacra	104	1470	378 a 1000	Espacios verdes.	Agua con planta potabilizadora, electricidad, (próximamente gas natural), cloacas, telecomunicación.	AR Inversiones Negocios Inmobiliarios

**TABLA 3** | Características de barrios abiertos Funes–Roldán. Fuente: elaboración propia sobre la base de sitios web de desarrolladoras, 2023.

### c) Barrios cerrados

Urbanización emplazada en la periferia que comprende el proyecto de trazado y parcelamiento, incluyendo en ciertos casos edificios y espacios comunitarios (pileta, club house, plazas, equipamiento deportivo, etc.). El límite está conformado por cercos de distinto carácter (desde verdes y transparentes hasta la muralla de ladrillo), con estricto sistema de vigilancia y control de ingreso. Existen disposiciones en la construcción de las viviendas y cuentan con reglamento interno de edificación (Barenboim, 2016).

Los barrios cerrados representan el 13,63 % (11 barrios) en Funes y prácticamente la mitad en Roldán 7,2 % (6 barrios) de la superficie de la planta urbana, de los cuales algunos están aún en ejecución. Lo anterior se vincula a que cuando se estaba realizando la actualización normativa, específicamente el Plan Estratégico de Roldán, no se podían realizar barrios cerrados. Posteriormente, cuando se sancionó, en 2020, la Ordenanza 1097, directamente se prohibieron los barrios cerrados al igual que los clubes de campo (Municipalidad de Roldán, 2020).

El barrio cerrado que más se destaca es Vida Crystal Lagoon, todavía en construcción, con una superficie de 150 hectáreas. Cuenta con 1042 lotes de superficie entre 800 y 1200 m<sup>2</sup>. Asimismo, los *amenities* y equipamientos que ofrece son impactantes, desde una laguna cristalina de 23 300 m<sup>2</sup>, con muelle, juegos inflables, playas de arena, servicios de playa, puesto de comida, club house, centro de eventos, cancha de voleibol, restaurante, parque natural y juegos infantiles, hasta una península, similares a un complejo hotelero en un lugar turístico. La desarrolladora que se destaca en este tipo de emprendimientos es Rossetti, conforme a la Tabla 4.

### d) Clubes de campo y estancias

Un club de campo es un tipo de lugar deportivo dedicado a deportes al aire libre que requieren amplias instalaciones (golf, polo, hockey o fútbol sobre césped) incluido en un complejo residencial localizado en las afueras de las ciudades. Al igual que los barrios cerrados, tienen un límite conformado por cercos de distinto carácter, con estricto sistema de vigilancia y control de ingreso. Existen disposiciones en la construcción de las viviendas y cuentan con reglamento interno de edificación. A su vez, las instancias incluyen la cría y/o deportes con animales, como caballos, al aire libre (Barenboim, 2016).

Los clubes de campo y estancias se concentran solo en Funes y alcanzan el 13,10 % de la superficie de la planta urbana, dimensión similar a la de los barrios cerrados, lo cual duplica la superficie cerrada de la ciudad y genera una mayor fragmentación y discontinuidad del tejido urbano existente. Kentucky club de campo es uno de los de mayor antigüedad y magnitud, con una superficie de 242 hectáreas sobre la planta urbana, y ofrece 676 lotes desde 1250 m<sup>2</sup> de superficie. Además, posee un campo de golf, lago artificial, canchas de tenis y fútbol, club house, gimnasio, SUM, pileta y la posibilidad de hacer equitación. También se destaca Rossetti entre las desarrolladoras, la que realizó 2 de los 4 emprendimientos existentes, de acuerdo con la Tabla 5.

### e) Pequeños condominios

En los últimos años comenzaron a difundirse los condominios, intervenciones unitarias privadas residenciales, usualmente bajo la figura de «propiedad horizontal». El emprendimiento posee un ingreso reconocible, prototipos de vivienda predeterminados, seguridad y expensas en común, en una superficie que no supera las 3 hectáreas. Asimismo, puede contar con espacios comunes y de recreación (Barenboim, 2016).

Los condominios se localizan solo en la ciudad de Funes, habiendo hasta el momento 7 que ocupan un espacio muy reducido (0,17 %), pero en permanente ascenso. Las propuestas son muy diversas, al igual que las desarrolladoras que los ejecutan. El complejo 8 Sauces es el de mayor magnitud, ofrece 275 departamentos de 60 a 124 m<sup>2</sup> de superficie y gran diversidad de *amenities*, tal como se presenta en la Tabla 6.

### f) Viviendas sociales

La vivienda social es una convención que se refiere a las soluciones habitacionales realizadas por el Estado (nacional, provincial o local) destinadas a mejorar la situación habitacional e inclusión social de los grupos de menores recursos de la sociedad.

El espacio destinado a vivienda social es muy reducido (0,31 %) y solo se destinó en la localidad de Roldán; prácticamente no hay políticas habitacionales de acceso al suelo y/o la vivienda en el corredor noroeste. Los tres planes realizados fueron orientados a los sectores de menores ingresos: 1) a nivel nacional, Plan Federal de Vivienda; y 2) a nivel provincial, Planes de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo. Cabe señalar que en ambas localidades se otorgó la línea



Localidad	Nombre	Sup. total (h)	Cant. lotes	Sup. lote (m <sup>2</sup> )	Amenities/equipamientos	Infraestructuras	Desarrolladora
Funes	Funes Hill San Marino	34	274	800 a 1600	Club house, pileta, canchas de tenis y canchas de fútbol.	Electricidad, gas natural, cloaca y agua potable, telecomunicación, pavimento y seguridad.	Rosetti
	Funes Hill Cadaqués	35	300	800	Cancha de fútbol, cancha de tenis, club house con restaurante, quincho con parrilleros y pileta.	Electricidad, gas natural, cloaca y agua potable, telecomunicación, pavimento y seguridad.	Rosetti
	Funes Hill Miraflores	35	208	800	Gimnasio, solarium, pileta, SUM, canchas de fútbol y tenis.	Electricidad, gas natural, cloaca y agua potable, telecomunicación, pavimento y seguridad.	Rosetti
	San Sebastian	68	587	800 a 1200	Club house, quinchos, 6 canchas de tenis, 2 canchas de fútbol 7, pileta climatizada, piletas para niños y para mayores, juegos para niños, dos bosques y una plaza central.	Electricidad, gas natural, cloaca y agua potable por ósmosis inversa, pavimento, telecomunicación y seguridad.	Rosetti
	Aguadas	30	284	800	Gimnasio, lounge, kinder, área de juegos infantiles, quincho, bar, restaurante, pileta climatizada, solarium, microcine, spa y canchas de tenis y fútbol.	Electricidad, gas natural, cloaca y agua potable (planta potabilizadora), pavimento, telecomunicación y seguridad.	MOR
	Aguadas Lake	50	500	500 a 600	Club house, piletas, playas de arena, gimnasio, canchas de fútbol y tenis, circuito de running/ciclismo, espacio coworking y canales para actividades náuticas.	Electricidad, gas natural, cloaca y agua potable (planta potabilizadora), pavimento, telecomunicación y seguridad.	Ayres del Paraná
	Vida	35	294	800 a 1300	Club house, quinchos, 2 piletas descubiertas, solarium, juegos infantiles con arenero, 2 canchas de tenis, cancha de fútbol 5 y de paddle.	Electricidad, gas natural, cloaca, agua potable por ósmosis inversa, telecomunicación, pavimento y seguridad.	Rosetti
	Vida Crystal Lagoon	150	1042	600 a 1200	Laguna cristalina de 23300m <sup>2</sup> , un muelle, juegos inflables, playas de arena, servicios de playa y puesto de comida. Club house, centro de eventos, cancha de voleibol, restaurante, parque natural y juegos infantiles. Península con mirador y estacionamientos.	Electricidad, gas natural, red interna de cloaca, agua por ósmosis inversa, pavimento, telecomunicación y seguridad.	Rosetti
	Vida Jardín	34	más 200	800 a 1100	Canchas de fútbol, tenis y pádel, piscina.	Electricidad, agua por ósmosis inversa, gas natural, pavimento, cloacas, telecomunicación y seguridad.	Rosetti
	La Finca	64	443	800	5 canchas de tenis, 1 cancha de fútbol 9, 1 cancha de pádel, lago con circuito, gimnasio, restaurante, club de vinos, pileta, quincho abierto y proyección de paseo comercial.	Electricidad, agua potable, gas natural, cloacas, pavimento, telecomunicaciones y seguridad.	Araya-Escalante
Cannes	13	194	457 a 660	2 SUM, sala de recreación, estacionamiento, gimnasio, piscina, vestuarios y plaza de juegos.	Electricidad, agua potable, gas natural, cloacas, pavimento, telecomunicación y seguridad.	MA Desarrollos	
Roldán	Puerto Roldán	90	400	800 a 1200	Bar y restaurante, sala de reuniones, gimnasio y vestuarios, playroom, terraza mirador, piscina y solarium. Área deportiva y espacios comunes.	Electricidad, agua potable, gas natural, cloacas, pavimento, telecomunicación y seguridad.	ALDIC
	Chacra Los Raigales	40	50	2860 a 8000	Canchas de fútbol, tenis, equitación y circuito de caminata.	Electricidad, agua de pozo, gas natural, telecomunicación y seguridad.	Raigal
	Pucará Los Búhos	9	45	1200 a 4000	No posee <i>amenities</i> comunes.	Electricidad, agua de pozo, gas natural, telecomunicación y seguridad.	-----
	Ayres de Campo	8	25	1000	No posee <i>amenities</i> comunes.	Electricidad, agua potable, gas natural, pavimento, telecomunicación y seguridad.	-----
	Cielo	5	37	800	Cancha de tenis, club house, sauna, piscina, gimnasio y SUM.	Electricidad, agua potable, gas natural, pavimento, telecomunicación y seguridad.	Paladini
	Prosperity Land	10	15	4000 a 10000	Calle principal con plantación de pinos.	Electricidad, agua potable (planta potabilizadora), gas natural, telecomunicación y seguridad.	Sweny

**TABLA 4** | Características de barrios cerrados Funes–Roldán. Fuente: elaboración propia sobre la base de sitios web de desarrolladoras, 2023.

Localidad	Nombre	Sup. total (h)	Cant. lotes	Sup. lote (m²)	Amenities/equipamientos	Infraestructuras	Desarrolladora
Funes	Kentucky club de campo	242	676	Desde 1250	Campo golf, lago artificial, canchas de tenis y fútbol, club house, gimnasio, SUM, pileta y posibilidad de hacer equitación.	Electricidad, gas natural, cloaca, agua corriente, telecomunicación, pavimento y seguridad	Rossetti
	Vida club de campo	135	659	Desde 1000	Sector comercial, lago artificial, reservorios de agua, espacios verdes.	Electricidad, gas natural, cloaca, agua corriente, telecomunicación, pavimento y seguridad.	Rosental/Rossetti
	Haras de Funes	80	160	1035	Club house, piscina y vestuarios, dos canchas de tenis, cancha de fútbol, lago artificial, club hípico.	Electricidad (generador), agua corriente, pavimento y seguridad.	-----
	Damfield estancia deportiva	70	350 aprox	800	Amplios espacios deportivos, canchas, gimnasio, centro gastronómico, splashpark.	Electricidad, agua corriente, telecomunicaciones y pavimento.	Damfield group

**TABLA 5** | Características de clubes de campo y estancias Funes–Roldán. Fuente: elaboración propia sobre la base de sitios web de desarrolladoras, 2023.

Localidad	Nombre	Sup. total (h)	Cant. lotes	Sup. lote (m²)	Amenities/equipamientos	Infraestructuras	Desarrolladora
Funes	8 Sauces	3	275	60 a 124	Club house, pileta, gimnasio, wine room, juegos infantiles y senda aeróbica. Independientes: patio, terraza, cochera y balcón.	Electricidad, pavimento, gas, seguridad, telecomunicación.	Gitres SRL
	Bagua	0,25	18	68 a 198	Solarium, piscina, asador, SUM, terrazas exclusivas, cocheras.	Electricidad, agua, gas, seguridad, red cloacal, telecomunicación.	CEO construcciones
	Buena Vista	0,5	33	47	Pileta, solarium, 2 quinchos, vestuarios, bike parking, cochera y plaza de juegos.	Electricidad, agua, gas, red cloacal, telecomunicación.	Buena Vista Desarrollos
	Abra	0,25	16	140	Jardín, pileta, estacionamiento.	Electricidad, pavimento, agua, gas, seguridad, telecomunicación.	Obring
	DM	2	42	50 a 124	Cochera, asadores, piletas, áreas forestadas.	Electricidad, pavimento, agua, gas, seguridad, telecomunicación.	Rosetti desarrollos
	Pedro Ríos	0,5	38	48 a 129	Estacionamiento, jardín privado, grupo electrógeno.	Electricidad, pavimento, agua, gas, red cloacal, telecomunicación.	Crucijuegos
	Las Moras	0,5	20	50 a 100	Amplios espacios, juegos, cochera.	Electricidad, pavimento, agua, gas, red cloacal, telecomunicación.	-----

**TABLA 6** | Características de condominios Funes–Roldán. Fuente: elaboración propia sobre la base de sitios web de desarrolladoras, 2023.

de construcción de viviendas en lote propio de Pro. Cre.Ar., destinadas a los sectores medio y medio-bajos, incorporadas las viviendas al tejido tradicional.

### g) Barrios populares

Los barrios populares son las villas, asentamientos y urbanizaciones informales que presentan diferentes grados de precariedad. Deben tener un mínimo de ocho familias que ocupen el territorio sin contar con

título de propiedad del suelo ni acceso formal a dos servicios básicos (luz, agua, cloaca). Por lo general, son densos y con escasa calidad constructiva (Ministerio de Desarrollo Social, 2022). Roldán cuenta con 2 barrios populares, Villa Flores y Posta 16 (110 y 64 familias), y Funes con 1, Paysandú (22 familias), localizados dentro del tejido urbano, en los bordes, susceptibles de aplicación de políticas de integración sociourbana vigentes.

## CONCLUSIONES

Desde el inicio del nuevo milenio, la presión por el suelo urbanizado en el corredor noroeste ha sido muy intensa por la escasa disponibilidad de tierras para urbanizar y el alto valor del suelo en la ciudad central Rosario, junto a los cambios de la vida moderna, el incremento de la movilidad, la pandemia, entre otros factores.

La expansión de la planta urbana en las localidades de Funes–Roldán, en su doble dimensión: poblacional (aspectos demográficos) y física (superficie urbanizada), coincide de manera positiva. Esta ha incrementado la población a 312 % y expandido la planta urbana a 302 %, prácticamente triplicándose.

El consumo indiscriminado de tierra rural para convertirla en urbana, específicamente el incremento de las urbanizaciones cerradas (barrios cerrados, condominios, clubes de campo y estancias) resulta alarmante, evidenciándose de forma más aguda en el caso de Funes. Es decir que la introducción de las denominadas «nuevas tipologías» producen alteraciones en los patrones tradicionales del uso del suelo, considerando que la conformación de los tejidos (amanzanamiento, usos, edificaciones) varían a lo largo del tiempo en las ciudades.

Si bien hay una variedad de desarrolladoras que comprenden este mercado, la que más se destaca es Rossetti. Por el contrario, en la localidad de Roldán se han incrementado más los barrios abiertos, y se sancionó en el año 2020 una ordenanza que no admite los barrios cerrados y clubes de campo. La oferta de los *amenities* y equipamientos deportivos resulta

cada vez mayor y competitiva entre los distintos desarrollos, en especial los cerrados. Asimismo, las infraestructuras poseen una alta cobertura en energía eléctrica y gas, pero deficiencias en dotación de agua potable y cloaca en ambos municipios, en tanto que se proponen alternativas, como planta potabilizadora y se prevé una conexión a las redes.

Además, los nuevos desarrollos no solo responden a la demanda real de viviendas sino a un proceso de sobreoferta y de resguardo de capital. Esto es que, aunque se ejecutan y se venden los lotes, no todos logran construirse y habitarse, lo cual origina un incremento de precios y otra burbuja inmobiliaria en la región similar a la de los departamentos vacíos en áreas centrales y la ribera de la ciudad de Rosario.

Es decir que la mayor producción de suelo urbano ha sido la del sector privado orientado a los sectores medios, medio-altos y altos, y no hay prácticamente intervención estatal en la producción y circulación de viviendas (0,31 % solo en Roldán). Por eso resulta de gran importancia que el Estado guíe y aliente mecanismos que faciliten el acceso a la tierra y a la vivienda a todos los ciudadanos.

Por último, se evidencia una falta de política de ordenamiento territorial, en donde el planeamiento debería ser contemplado desde una perspectiva homogénea y metropolitana para definir áreas de extensión y completamiento, políticas de transporte, normas comunes para nuevas urbanizaciones, entre otras problemáticas habituales. ■

---

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Barenboim, C. (2016). *Proceso de segregación socioespacial y revalorización inmobiliaria. El caso de Rosario, Argentina*. Editorial UNR.
- (2020). *Apunte Unidad 4: Parte 2 Estructura física y componentes de la ciudad*. FCEIA.
- (julio de 2023). Proceso de urbanización en el corredor residencial noroeste del Área Metropolitana Rosario. [Ponencia]. 2° Jornadas CEUR: *Espacio, tecnología y acumulación: los senderos del desarrollo y sus límites*. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Buenos Aires.
- Barenboim, C. A.; Instituto de Desarrollo Regional de Rosario (19 de abril de 2023). *Desafíos Metropolitanos*. «Uso de suelo metropolitano. Problemática del Gran Rosario». [Video]. <https://www.youtube.com/watch?v=pvquUvm6IRY>
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE*, XXIX(86), 37-49.
- De Mattos, C. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización? *EURE*, XXIX(85), 1-10.
- Ecom (2022). *La urbanización vacía. Hacia una nueva política metropolitana de suelo*. ECOM.
- Hardoy, J. E. (1997). *Investigaciones sobre estudios, políticas y administración pública*. Ediciones CBC.
- Marmolejo, C. y Stallbohm, M. (2008). En contra de la ciudad fragmentada: ¿Hacia un cambio de paradigma urbanístico en la Región Metropolitana de Barcelona? *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII(270), 1-10. [www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-65.htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-65.htm)
- Ministerio de Desarrollo Social (2022). Incorporar o actualizar un barrio dentro del Registro Nacional de Barrios Populares. Ministerio de Desarrollo Social. <https://www.argentina.gob.ar/incorporar-o-actualizar-un-barrio-dentro-del-registro-nacional-debarrios-populares>
- Municipalidad de Roldán (2020). *Ordenanza N° 1097 de Plan Estratégico Urbano Territorial de la ciudad de Roldán*. <https://www.roldan.gov.ar/wp/documents/reglamento-de-edificacion/>
- Rossi, A. (1971). *La arquitectura de la ciudad*. Gustavo Gili.