

Producción de espacio y (des)regulación de los bordes. La construcción de barrios privados en el periurbano de Santa Fe a fines del Siglo XX

LETICIA MANASSERO. Universidad Nacional del Litoral, Argentina | letmanassero@gmail.com |

 0000-0002-2035-5541

Fecha de entrega: 10 de junio de 2023 / Fecha de aprobación: 20 de octubre de 2023

RESUMEN

Este trabajo aborda la construcción espacial e histórica de los primeros barrios privados radicados en el municipio de Santo Tomé, lindantes a la autopista Santa Fe–Rosario, en el Área Metropolitana de Santa Fe. Se indaga particularmente en los mecanismos de producción de espacio relacionados con la regulación/desregulación de los bordes periurbanos, a partir de la noción de facilitación institucional. En tal sentido, se hace foco en la relación entre normativa y urbanización en el período 1975–2003, cuya finalización supone un umbral relevante para comprender la consolidación del enclave, que presenta una gran expansión y crecimiento en la actualidad. Para llevar a cabo la investigación se recurrió a metodologías cualitativas, sustentadas en el análisis de fuentes documentales escritas, gráficas y hemerográficas y entrevistas a informantes claves. Se concluye que, en una primera instancia, algunos sectores privados llevaron a cabo proyectos de urbanización en la periferia urbana en un contexto de vacío normativo. En un segundo momento, se produjo una relectura institucional y aceptación del modelo de ciudad que proponían estos emprendimientos, y se llevaron a cabo acciones regulatorias que comenzaron a dar legitimidad al proceso. Asimismo, durante el período se observan mecanismos de privatización (materiales y simbólicos) que operan de forma conjunta y contribuyen en mayor o menor medida al cerramiento del borde.

Palabras clave: Área Metropolitana de Santa Fe, urbanizaciones privadas, periurbano, regulación urbana.

Production of space and (de)regulation of edges. The construction of gated communities within the peripheral urban area of Santa Fe at the end of the 20th century

ABSTRACT

In this paper, we study the spatial and historical construction of Gated communities located in the municipality of Santo Tomé, near the Santa Fe–Rosario freeway, Santa Fe metropolitan area (AMSF). We particularly enquire into the mechanisms of space production in relation to the regulation/deregulation of the peripheral urban edges, based on the notion of institutional expedition. We focus on the relationship between regulation and urbanization during the 1975–2003 period. The end of this period is a relevant threshold in order to understand the present consolidation of the enclave, which presents great expansion and growth. In order to carry out this investigation, we made use of qualitative methodologies, based on the analysis of documentary sources (written, graphic and hemerographic) and interviews to key informants. We conclude that, at first, some private sectors carried out urbanization projects in the urban periphery in a context of lack of regulation. During a second period, there was an institutional reinterpretation and acceptance of the model of city that these projects proposed, and regulatory actions were taken which began to legitimize the process. Moreover, during this period we can observe privatization mechanisms (material and symbolic) which operate together and contribute to a greater or lesser extent to the closing of the edge.

Keywords: Santa Fe metropolitan area, Gated communities, periurban, urban regulations.

Produção de espaço e (des)regulação de arestas. A construção de bairros privados na zona periurbana de Santa Fé no final do século XX

RESUMO

Este trabalho aborda a construção espacial e histórica dos primeiros bairros privados localizados no município de Santo Tomé, adjacente à rodovia Santa Fe–Rosário, na Região Metropolitana de Santa Fé. Investiga particularmente os mecanismos de produção espacial relacionados com a regulação/desregulação das periferias periurbanas, com base na noção de facilitação institucional. Nesse sentido, o foco está na relação entre regulamentação e urbanização no período 1975–2003, cuja conclusão representa um limiar relevante para compreender a consolidação do enclave, que atualmente apresenta grande expansão e crescimento. Para a realização da pesquisa foram utilizadas metodologias qualitativas, apoiadas na análise de fontes documentais escritas, gráficas e periódicas e entrevistas com informantes-chave. Conclui-se que, em primeiro lugar, alguns setores privados realizaram projetos de urbanização na periferia urbana num contexto de vazio regulatório. Num segundo momento, houve uma releitura e aceitação institucional do modelo de cidade proposto por esses empreendimentos, e foram realizadas ações regulatórias que passaram a dar legitimidade ao processo. Da mesma forma, no período, observam-se mecanismos de privatização (materiais e simbólicos) que operam de forma conjunta e contribuem em maior ou menor grau para o fechamento da fronteira.

Palavras-chave: Região Metropolitana de Santa Fe, urbanizações privadas, periurbanas, regulação urbana.

Introducción

Las urbanizaciones privadas se han convertido en un símbolo de representación de los procesos de fragmentación urbana y metropolitana en las ciudades latinoamericanas. Puede decirse además que constituyen una de las muchas formas en que se materializan los cambios territoriales que comenzaron en las últimas décadas del S. XX, en el marco de la reestructuración neoliberal.

Desde perspectivas críticas en geografía, urbanismo y otras ciencias sociales, se han abordado dichas transformaciones y se ha hecho hincapié en la producción de espacio y su importancia significativa en la fase actual del capitalismo. Así, la formación de enclaves urbanos, la verticalización, la *gentrificación*, la relocalización de actividades, entre otros procesos, responden a patrones generales de acumulación y producción espacial, al mismo tiempo que presentan especificidades en cada región. En particular, las urbanizaciones privadas se asocian a dinámicas de dispersión urbana y de ocupación de las periferias bajo patrones que suponen otras formas de habitar dichos espacios.

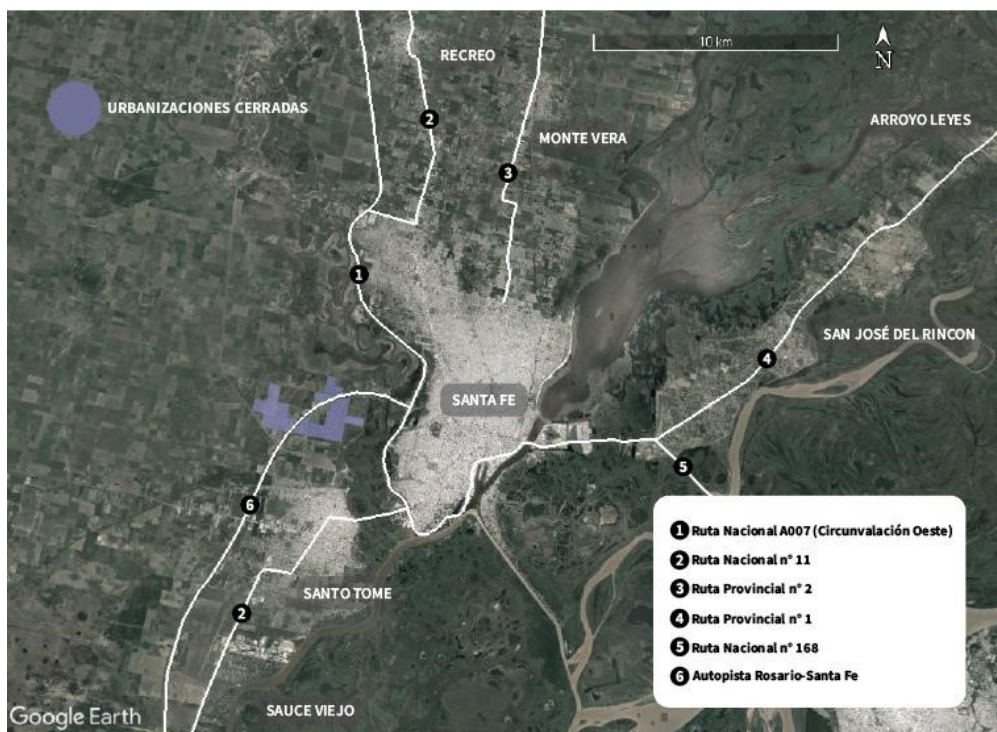
La experiencia argentina ha sido ampliamente abordada en la literatura científica de las últimas décadas. Actualmente se encuentran urbanizaciones de este tipo en muchas aglomeraciones del país, y existe una oferta diversa de productos inmobiliarios que pueden encuadrarse bajo la denominación de uso común *countries*, o bajo otras denominaciones como clubes de campo, barrios o urbanizaciones privadas/cerradas. En términos generales, se han caracterizado por la privatización del espacio público, la restricción del acceso mediante dispositivos de seguridad y la oferta de viviendas de muy buena calidad y de servicios e infraestructura de uso colectivo exclusivos para los residentes que pagan expensas (Roitman, 2008).

Aunque la aparición de los primeros *country clubs* en Argentina tuvo lugar en la década de 1930 en la zona norte de la actual región Metropolitana de Buenos Aires (Ballent, 1998), es a partir de las últimas décadas del siglo XX que emergen estas formas de habitabilidad en ciudades intermedias, como en el caso de Rosario, Mendoza, Córdoba, Tucumán, Resistencia o Santa Fe, en el marco del modelo neoliberal y su configuración territorial.

Este trabajo¹ aborda la construcción histórica y espacial de los primeros barrios privados radicados en el periurbano de la ciudad de Santa Fe, bajo la jurisdicción del Municipio de Santo Tomé. Los mismos se ubican en proximidad a la autopista Santa Fe–Rosario, y forman parte del Área metropolitana de Santa Fe (AMSF). Se hace foco en el período 1975–2003, durante el cual surgen tres barrios históricos: La Tatenguita, El Paso y el Pinar. Se indaga en los mecanismos de producción de espacio relacionados con la regulación/desregulación de los bordes periurbanos, a partir de trabajo con fuentes documentales escritas, gráficas y hemerográficas y la realización de entrevistas a informantes claves. La elección de tomar el marco temporal mencionado deriva de considerar que estos primeros casos definieron la matriz a partir de la cual la zona fue moldeándose como un área específica para el desarrollo de complejos privados en el periurbano santafesino y que posee gran expansión en la actualidad (FIGURA 1).

¹ Este artículo recupera y amplía resultados de una investigación realizada con anterioridad (ver Manassero, 2019).

Figura 1. Localización de las urbanizaciones cerradas en el periurbano santafesino.



Fuente: Elaboración propia sobre una imagen de Google Earth.

Aunque la emergencia de los complejos estudiados tiene lugar a fines de los años setenta y principios de los ochenta, éstos se mantuvieron con escasa ocupación durante décadas y adquirieron visibilidad recién en el siglo XXI, cuando se observa un gran aumento de la población radicada y aparecen nuevos emprendimientos en la zona. Se trata de complejos que surgieron luego de 2010, como el caso de Aires del Llano, Las Almenas, Dos Lagunas, Altos de la Ribera, Solares de Paucke, y el más reciente, Santo Tomás.

La mayoría de los habitantes de estos barrios son originarios de Santa Fe y viajan cotidianamente a dicha localidad, estableciendo movimientos pendulares característicos de las áreas metropolitanas. Es tal sentido, la expansión de estas urbanizaciones se enmarca en los procesos típicos de difusión urbana, asociados a la movilidad y al uso del automóvil particular.

Si bien la denominación AMSF se utiliza hace tiempo en el ámbito académico, Cardoso y Gómez (2022), mencionan que a partir de la ley provincial N° 13.532 de 2016 se fomenta la creación formal de las áreas metropolitanas y de sus entes coordinadores en la provincia de Santa Fe. Para los autores, esta legislación pone el acento en el ordenamiento del territorio a escala micro-regional y reconoce las dinámicas metropolitanas existentes. En tal sentido, según el ente de coordinación, el Área Metropolitana de Santa Fe se encuentra actualmente conformada por el por 6 municipios y 19 comunas (Cardoso y Gómez, 2022).

Rausch et al. (2019) observan que la ciudad de Santa Fe, en tanto centro de influencia para las localidades cercanas, presenta actualmente patrones de urbanización de carácter híbrido, ya que coexisten dinámicas de concentración y dispersión. En el caso de las primeras, se trata de procesos de verticalización en el área central. Por el contrario, las dinámicas de dispersión se materializan en los territorios de borde a partir de configuraciones diversas, como urbanizaciones cerradas, centros de servicios para el consumo, localización de residencias en ambientes de vulnerabilidad hídrica o barrios informales de vulnerabilidad socioeconómica (Rausch et al., 2019).

En este sentido, trabajos previos han abordado diversos aspectos y procesos de las regiones periurbanas y rururbanas en el AMSF. Entre ellos, pueden mencionarse los estudios sobre la contraurbanización en el AMSF (Cardoso, 2011), la fragmentación socio-espacial y segregación residencial en el Gran Santa Fe (Gómez, 2011); o la conformación de urbanizaciones privadas en Santo Tomé desde una mirada urbanística (Pallud, 2011). Trabajos más recientes se han centrado en el estudio de la expansión urbana en el área metropolitana de Santa Fe a partir de los ejes viales (Nardelli y Szupiany, 2017); la heterogeneidad en los espacios rururbanos del norte de la ciudad de Santa Fe (Cardoso, 2019); las nuevas ruralidades solidarias en el periurbano (Cardozo, et al. 2022), entre otros.

En el marco de esta heterogeneidad en los procesos y conformaciones de los márgenes urbanos en el AMSF, se presenta la especificidad del caso, y se aborda su constitución histórico-espacial como enclave residencial. Se presenta en primer lugar un apartado donde se ponen en diálogo algunos aportes teóricos en torno a la producción de espacio en los márgenes urbanos. Luego se desarrollan dos etapas: en la primera se hace hincapié en la relación entre urbanización y vacíos normativos durante el surgimiento de los barrios; en la segunda, se indaga en las acciones regulatorias que comenzaron a dar legitimidad al proceso de urbanización. Finalmente, se presentan las conclusiones que emergen del desarrollo de cada una de las etapas.

El mercado del suelo y la producción de espacio en los márgenes urbanos

Diversas interpretaciones provenientes de enfoques críticos en geografía y urbanismo han profundizado en las transformaciones urbanas y sus contradicciones en el contexto neoliberal. Guevara (2015), por ejemplo, propone el enfoque del materialismo histórico-geográfico como marco analítico general para abordar las reestructuraciones territoriales que tienen curso a partir de la década de 1970. Bajo esta perspectiva, se reconoce el contexto y especificidad local de los procesos de difusión urbana, pero también se los enmarca en las dinámicas generales de acumulación capitalista. De esta forma, el autor recupera la premisa de que la producción de espacio se relaciona con la propia perpetuación del sistema económico y considera que las transformaciones territoriales constituyen estrategias para reiniciar el ciclo de acumulación en momentos de recesión y crisis, destacando de esta forma el rol crucial de la urbanización como absorción del excedente en un contexto de crisis de sobreacumulación, tal como ha propuesto Harvey (2004).

Asimismo, para De Mattos (2019), las configuraciones de las aglomeraciones urbanas latinoamericanas a partir de las últimas décadas del S XX constituyen una nueva geografía urbana mundial, vinculada con el régimen de acumulación posfordista, la financiarización de la economía y las políticas neoliberales basadas en la liberalización y la desregulación como arreglos institucionales. Es en dicho contexto que toman protagonismo el sector financiero y los negocios inmobiliarios como esferas centrales de la economía.

Por otra parte, según la propuesta de Hidalgo et al. (2016), las lógicas expansivas que tienen lugar en los márgenes urbanos asumen una función central para la generación y reproducción de la riqueza en un contexto de neoliberalización. Precisamente, es en estos bordes donde se producen los procesos de reconversión de suelo rural productivo a suelo urbano, generando una plusvalía que puede ser apropiada por algunos sectores. En este sentido, las periferias urbanas toman protagonismo en la medida que son concebidas como una posibilidad para el desarrollo inmobiliario.

De forma concomitante, las políticas de planificación territorial y la distribución de servicios urbanos organizan las estrategias de inversión de los empresarios del sector inmobiliario que son agentes claves en la promoción de geografías híbridas en los bordes de las regiones urbanas latinoamericanas (Hidalgo, et al. 2016). Asimismo, en virtud del proceso de acumulación

propio de las periferias, junto con el crecimiento físico de estas ciudades, se presentan incrementos bruscos en los precios del suelo que transforman su uso predominantemente rural a urbano, lo que se acentúa la tendencia a la segregación y fragmentación urbana (Jaramillo, 1999).

Lo mencionado hasta aquí se relaciona especialmente con los procesos constitutivos de las urbanizaciones privadas. Como ha mencionado Ríos (2005), el procedimiento general para la construcción de estas urbanizaciones comienza con la compra de tierras —generalmente de uso productivo, y clasificadas como rurales o semirurales— las cuales suelen tener baja rentabilidad y escaso valor en el mercado. A partir del cerramiento, parcelación del terreno e instalación de servicios, se pasa a un uso residencial, y las tierras se ingresan al mercado inmobiliario en nuevas condiciones. De esta manera, el hecho de que el Estado clasifique en los instrumentos de planificación una zona como rural, garantiza una gran brecha entre el precio del suelo antes de la urbanización y el que se obtiene luego de la operación inmobiliaria (Hidalgo, et al. 2016).

Por otra parte, según el enfoque de Ríos (2017), las urbanizaciones privadas se desarrollan en contextos de facilitación institucional que contribuyen a la apropiación, por parte de los grupos más privilegiados, de rasgos de carácter histórico, patrimonial o ambiental valorados positivamente. Para el autor, esto se observa más concretamente en políticas urbanas como la elaboración de normativa o la construcción de obras de infraestructura, que favorecen la obtención de rentas capitalistas.

En síntesis, la producción de espacio en los bordes urbanos responde a las dinámicas generales de acumulación y a los mecanismos de producción de suelo urbano, especialmente visibles en los espacios periurbanos o de interfaz rural-urbano. En los siguientes apartados se desarrollan los mecanismos específicos que tuvieron lugar en el caso presentado, a partir del desarrollo de dos etapas históricas.

Bordes (des)regulados: los primeros complejos privados en la periferia santafesina

Ballent (1998) ha demostrado que en la década de 1970 tiene lugar una extensión del consumo de los *countries* (que en un principio eran exclusivos para las elites porteñas), hacia algunos sectores de una clase media-alta, beneficiada por las políticas económicas de la última dictadura militar, que contribuyeron a las transformaciones en sus hábitos de consumo y expectativas culturales. Estos sectores, en términos de Svampa (2001) buscaban un “estilo de vida country”, centrado en la vivienda extra-urbana para la recreación y el descanso.

Los primeros barrios privados localizados en el periurbano oeste de la ciudad de Santa Fe se ubicaron en una zona rural bajo jurisdicción del municipio de Santo Tomé. El surgimiento de estos barrios no puede considerarse un hecho aislado, ya que, como se mencionó anteriormente, se enmarca el contexto de políticas económicas nacionales que contribuyeron a la expansión del consumo de estos bienes. Pero, al mismo tiempo, en términos concretamente urbanísticos, se encuadran en un contexto local-regional de expansión de la trama urbana y de preocupación por la conectividad, tal como fue plasmado en 1980 en el Plan Director de la ciudad de Santa Fe.

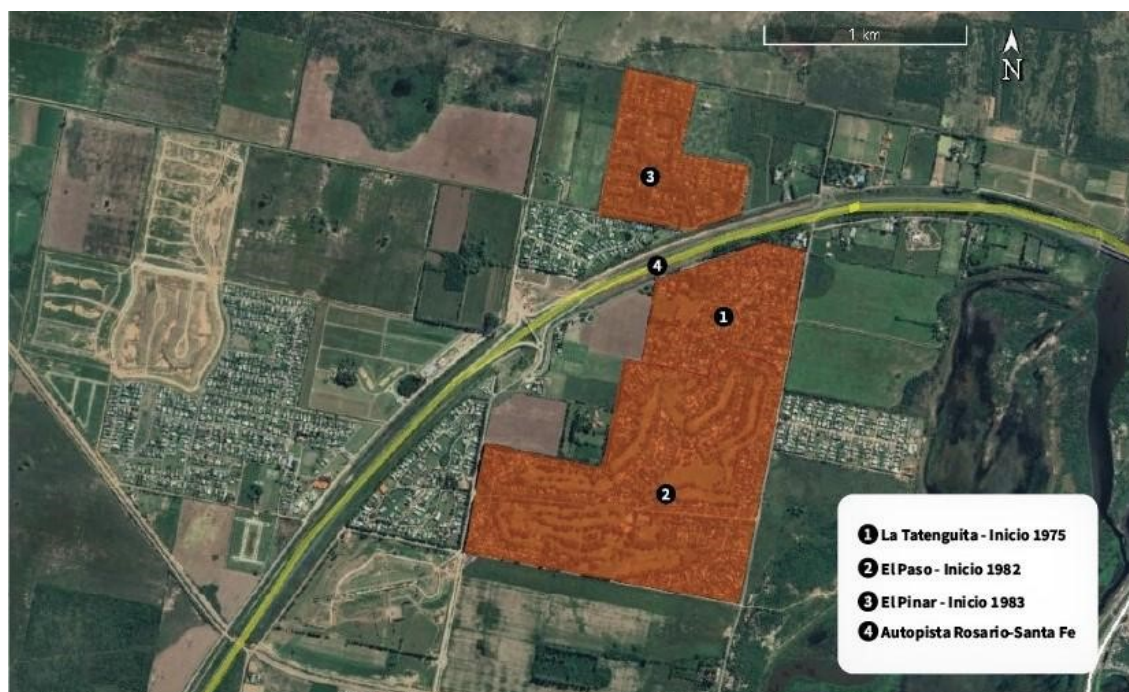
Dicho plan, tal como expone Rausch (2012), presentaba una ciudad en plena expansión suburbana, por lo cual daba un nuevo valor a las periferias y concebía a los márgenes como zonas urbanizables. Según demuestra la autora, este plan dio legitimidad a un proceso de expansión suburbana en la zona de la costa (margen este), que había comenzado décadas atrás un proceso de subdivisión por la vía de la excepción legal.

El desarrollo de los barrios privados en cuestión, se vincula, por otra parte, a la construcción de la autopista AP-01 “Brigadier Estanislao López” (comúnmente llamada autopista Rosario-Santa Fe). Dicha obra fue la condición de posibilidad para el desarrollo inmobiliario

en la zona, ya que garantizaba la comunicación con la ciudad de Santa Fe. Cabe mencionar que además de la autopista, en dicho período se realizan otras obras de vialidad como el túnel subfluvial, la avenida de circunvalación Sur, o el viaducto Oroño, las cuales consolidan una nueva extensión para la trama urbana (Saus, 2013).

La AP-01 se habilitó en 1972, pero el puente sobre el Río Salado fue afectado por la inundación de 1973, por lo que fue necesario reconstruirlo antes de ponerlo nuevamente en funcionamiento. Éste comenzó a reconstruirse en 1975 (El Litoral, 30 de marzo de 1975) y se rehabilitó recién en 1979, bajo el gobierno de facto de Jorge Desimoni (El Litoral, 18 de junio de 1979). Entre 1975 y 1983, comenzó la radicación en la zona de tres complejos residenciales: La Tatenguita, El Paso y El Pinar, a la vera de la autopista Santa Fe-Rosario (FIGURA 2).

Figura 2. Ubicación de los barrios privados más antiguos.



Fuente: Elaboración propia sobre una imagen de Google Earth.

El primer barrio corresponde a La Tatenguita, cuyo nombre deriva del apodo del Club de Fútbol Unión de Santa Fe. Tal como puede recuperarse de fuentes hemerográficas y como expone Lovaisa (2016), este complejo fue desarrollado por ex militares empresarios inmobiliarios, quienes llevaron la propuesta de realización del proyecto a la comisión directiva del Club Unión. El complejo se publicitó en el diario El Litoral en 1975, haciendo referencia a la futura valorización de la zona, junto con su “moderno” diseño urbanístico y la accesibilidad:

la entidad de la Av. López y Planes está en condiciones desde este momento de brindar a sus asociados la posibilidad de adquirir su "fin de semana" o su vivienda —¿por qué no?, si está distante solo 3500 metros de la ciudad— adyacente al complejo deportivo, propiedades estas que sufrirán una gran valorización en poco tiempo si se tiene en cuenta lo hermoso del lugar y el interés que ya existe y que está señalando que la demanda será muy

importante (...) Es lindante con la Autopista y está ubicado 4.5 kilómetros al norte del área urbana de Santo Tomé, a 3.5 km de nuestra ciudad, es decir que para los santafesinos está mucho más cercano que Guadalupe, Rincón, Arroyo Aguiar y cualquier otro lugar cercano (...) Los accesos al lugar son fáciles por los caminos rurales de la zona y tiene acceso directo a la autopista sin que se desvirtúen las características de esta útil vía de comunicación (El Litoral, 3 de noviembre de 1975:7).

El segundo complejo construido fue El Paso, cuyo proyecto se inicia en 1982. La iniciativa fue de quienes habían construido La Tatenguita, junto con otros empresarios y algunas figuras jerárquicas del Club Atlético Unión. Se trataba de un proyecto más exclusivo, ubicado en la zona rural alemana y que incluiría, además del loteo, una cancha de golf.

Finalmente, en el caso de El Pinar, el proyecto se inició con la fusión de varios terrenos con el propósito de llevar a cabo una subdivisión de mayor envergadura. La constitución de la Sociedad Civil se da en 1983, y tal como se detalla en la escritura original, el plan de urbanización contemplaba la construcción de un club de campo que incluiría áreas destinadas al esparcimiento y la práctica de deportes de uso común, así como parcelas destinadas exclusivamente al uso de los miembros asociados.

Un aspecto importante a destacar de La Tatenguita es que poseía, al menos en sus inicios, ciertas características de barrio o suburbio abierto. De hecho, fue subdividido como un barrio tradicional y ofrecido a los socios del Club Unión. Situaciones diferentes constituyen El Paso y el Pinar, ya que en ambos casos se buscó ofrecer un producto más exclusivo y se constituyeron desde un comienzo como un todo indivisible, dentro del cual las calles serían para la circulación privada y los vecinos debían pagar expensas.

La situación da cuenta de que, durante esta primera etapa, el periurbano constituyó un espacio en transformación y (re)definición, más que un espacio con un horizonte consolidado. Las ambigüedades y diferencias mencionadas pueden atribuirse, en parte, a que la implementación de los tres proyectos durante las décadas de 1970 y 1980, tuvo lugar en un contexto de vacío normativo a nivel municipal, provincial y nacional. En el caso de la provincia de Santa Fe, la regulación estuvo a cargo de los municipios y se recurrió a diversas figuras jurídicas, aunque todas presentaron inconvenientes, ya que no lograban encuadrarse en ningún derecho real existente hasta el momento (Gerard, 2009).

Pallud (2010) menciona que los complejos no contaron desde un inicio con un expediente de urbanización aprobado, sino que terminaron siendo aceptados de hecho por parte del municipio más tarde. Por otra parte, el municipio de Santo Tomé, como muchas localidades en dicho momento histórico, no contaba con un plan urbano, sino que se regía por un conjunto de ordenanzas sobre diferentes aspectos (reglamentos de zonificación, urbanización y edificación).

Este escenario no fue exclusivo del caso santafesino, ya que las situaciones de vacío normativo respecto a este tipo de urbanizaciones fueron características en muchos lugares del país, constituyendo una nueva "ciudad ilegal" (Vidal-Koppmann, 2005), moldeada a partir de los intereses del mercado y el protagonismo de los actores privados. En dicho contexto, y ante la ausencia deliberada del Estado, predominó un dinamismo incontrolado de las fuerzas del mercado, que priorizaron la búsqueda de rentabilidad de las inversiones inmobiliarias (Svampa, 2004).

En una línea similar, Gudiño (2010) señala que los procesos característicos de las ciudades a partir de los años setenta, muestran que el Estado comenzó a disminuir su rol en la gestión urbana y el capital privado se convirtió en el principal actor en la producción de una ciudad libre de regulaciones. Para la autora, esto dejó en evidencia las falencias del urbanismo

reglamentarista, ya que, en muchos casos, el Estado actuaba acompañando los procesos y dando concesiones sin controles.

Respecto al caso desarrollado aquí, la primera normativa municipal de Santo Tomé que hacía referencia a estos emprendimientos, aunque muy exigentemente, fue la Ordenanza N° 818 sobre Usos del Suelo del año 1979. Esta ordenanza fue sancionada durante la intendencia de facto de César Luis Rey Leyes (1976–1981) e incluía dentro de los usos del suelo un “Área de residencia transitoria suburbana” la cual comprendía “los ‘clubes privados’, comúnmente denominados ‘countries’” (Ord. N° 818/79). Asimismo, rezaba que se reglamentaría en el corto plazo, aunque esto no sucedió y la situación de vacío normativo se mantuvo hasta el año 1987, como se desarrolla en el próximo apartado.

La institucionalización de la vida country

Tal como desarrolla Brand (2009), hacia fines del siglo XX y luego del retorno de las democracias, se manifestaron en las ciudades latinoamericanas las consecuencias de la llamada “década perdida”, a partir de la cual se inicia un proceso de deterioro urbano y de las condiciones sociales. Ya entrados los años 90, con la globalización neoliberal se acentuaron aún más las desigualdades socioterritoriales.

Es en este contexto que el fenómeno de los *countries* mostró cambios de carácter funcional y simbólico. Las mayores transformaciones fueron visibles a partir de la segunda mitad de la década de 1990 y, en el caso argentino, su emergencia se encuentra en estrecha relación con la profundización del modelo de acumulación neoliberal y sus consecuencias sociales.

Es por ello que la expansión de las urbanizaciones privadas ha sido objeto de debate y ha suscitado el interés de muchas investigaciones de los tempranos años 2000. Entre la vasta bibliografía existente sobre el caso argentino, pueden mencionarse trabajos como los de Svampa (2001 y 2004); Roitman (2008); (Carman, 2011); (Girola, 2005); (Ríos, 2006 y 2009); (Janoschka, 2002), (Thuillier, 2005); (Vidal–Koppmann, 2005) y muchos otros. Estos trabajos, aunque con diferentes enfoques y preocupaciones, refieren a las implicancias territoriales y sociales de las políticas neoliberales menemistas y las reformas del Estado orientadas a la liberalización económica, la desregulación y la privatización.

Los trabajos de Svampa (2001 y 2004) han sido una referencia en el tema, y han mostrado cómo en un contexto de aumento de la pobreza, la desocupación, y la conflictividad urbana, quedó en evidencia la ineficacia de las instituciones públicas para garantizar la protección y la seguridad de los ciudadanos. Fue así que comenzó a mercantilizarse y privatizarse el acceso a determinados bienes básicos como la seguridad, y se consolidó un modelo de ciudadanía patrimonialista: el ciudadano como propietario y la autorregulación como base de la autonomía individual, en detrimento de lo público. Asimismo, como expone la autora, solo un contingente menor de la población se vio beneficiado por el ascenso social: los ganadores, quienes lograron una mejor articulación con las nuevas estructuras del modelo.

En este contexto, a su vez, el capital inmobiliario se vio favorecido: la estabilidad monetaria desde 1991, el aumento de la rentabilidad y las escasas regulaciones estatales relativas a la subdivisión de tierras crearon un clima propicio para el incremento de las inversiones en ese sector (Clichevsky, 2000 en Torres, 2000). Estos sectores, favorecidos por la convertibilidad monetaria y el dólar barato, accedieron al consumo de bienes inmobiliarios como los barrios privados y protagonizaron lo que Torres (2000) denominó “suburbanización de las elites”.

La ciudad de fin de siglo, entonces, se constituyó como una ciudad con fuertes contradicciones y con una distribución de la riqueza cada vez más desigual. Los antiguos *countries* o clubes de campo —pensados originalmente como lugares de ocio y segundas residencias— se reconvirtieron en espacios destinados a la residencia permanente, adoptada por un sector

de la clase media. Además, la “seguridad” se sumó —junto a la valorización de la naturaleza, la calidad de vida, la distinción social— como un valor asociado a este estilo de vida, y comenzó a ser pregonado por la oferta inmobiliaria, al mismo tiempo que era buscado desde la propia demanda.

Sin embargo, aunque el contexto nacional es relevante para explicar el caso estudiado, no es posible homologar los procesos acontecidos —principalmente en Buenos Aires y su área metropolitana— con los procesos ocurridos en el AMSF. La ocupación de los tres complejos en el periurbano de Santa Fe continuó siendo escasa a fines de la década de 1990. En estos casos, el crecimiento demográfico significativo se dio más tardíamente, ya entrado el siglo XXI y en la segunda década del mismo.

Es preciso mencionar que las causas del limitado aumento de la población en los años noventa pueden deberse a que gran parte de la movilidad de la población durante dicha década se dirigió hacia el sector de la costa (Colastiné y San José del Rincón), área que tenía una mayor consolidación en el AMSF. Rausch (2012) menciona que el creciente valor del suelo urbano dentro de la ciudad provocó que buena parte de la sociedad santafesina opte por residir en la periferia este, donde el valor del suelo era menor que en la zona céntrica y además se sumaba un valor paisajístico e histórico que es apreciado por los habitantes urbanos.

Los datos censales de la zona de *countries* pueden relevarse a partir del censo 2001, que arrojó que ese año habitaban en la zona 614 personas (El Litoral, 22 de agosto de 2011). Por otro lado, si tenemos en cuenta los permisos de edificación, observamos que hasta el año 2000 se habían solicitado 58 permisos para “La Tatenguita”, 15 permisos para el caso de “El pinar”, y 82 permisos en el caso de “El Paso”². Es decir, entre 1975 (presentación del primer proyecto) y 2000 la ocupación fue relativamente baja y en general, aunque había familias que habitaban de forma permanente, también se utilizaban las viviendas como “casa fin de semana”. Luego de 2000, en cambio, comenzó a verse un crecimiento más marcado de las edificaciones: para el año 2003, el total de permisos solicitados ascendía a 92 en el caso de La Tatenguita, a 32 en el caso de “El Pinar” y a 128 en el caso de “El Paso”. En conclusión, en tres años, el total de permisos entre los tres emprendimientos ascendió de 155 a 252, es decir, hubo un crecimiento de más de un 60 %. Este cambio resulta significativo si se tiene en cuenta el lento crecimiento del período anterior.

Por lo todo lo expresado, queda claro que no será hasta la década siguiente que comienza a verse una expansión de la ocupación y un crecimiento poblacional significativo en la zona santotomesina. A su vez, según pudo indagarse, dicha expansión fue precedida por algunos discursos que, en el contexto posterior a la crisis de 2001, planteaban al *country* como una oportunidad para el mercado inmobiliario local:

El *country* como opción

Un mercado al que hay que prestarle mucha atención por su desarrollo en este último tiempo es el de los *countries*, cuyo factor integración con la naturaleza y seguridad personal son elementos que se tienen cada vez más en cuenta a la hora de adquirir un bien inmueble, pensando de manera especial en los de mayor jerarquía (El Litoral, 20 de octubre de 2002)

En otros casos, artículos de la época publicados en medios locales hacían hincapié en la “novedad” de estos complejos o exponían las ventajas de estas urbanizaciones, resaltando

² Fuente de los datos: Oficina de obras privadas de la Municipalidad de Santo Tomé y Pallud (2010).

características como la seguridad y a la vida en contacto con la naturaleza. Así lo expresaba un artículo de la revista *Nosotros* del año 2004:

Los countries se asomaron tímidamente hace algunos años (...) Muchos eligen hoy los countries porque buscan un mayor contacto con la vida natural y desean amplios espacios verdes. Pero también hay que agregar a ello la necesidad de contar con una mayor seguridad. Esto ha motivado que varias familias hayan tomado la decisión de vender sus casas en la ciudad para transformar el country en una vivienda permanente (*Revista Nosotros*, 2004).

Además, otra cuestión relevante fue que luego de la crisis de 2001 y de la devaluación monetaria, se generó desconfianza en el sistema financiero y bancario, por lo que muchos ahorristas y empresarios decidieron “ahorrar en ladrillos” (Rausch et al. 2019). A partir de 2003, con la estabilización económica y política, se inició una nueva etapa de consolidación del modelo country y se reactivó la demanda de estas urbanizaciones (Svampa, 2004). En el caso de los barrios ubicados a la vera de la autopista, luego de la crisis y la paulatina reactivación de la economía, comenzaron a experimentar un crecimiento inédito.

Lo presentado hasta aquí se vincula también con el accionar institucional, ya que a partir del surgimiento de nueva reglamentación se sentaron las bases para dar legitimidad al proceso en marcha o incluso potenciarlo. Cabe mencionar que las gestiones de la intendencia santomesina luego del retorno de la democracia y hasta entrado el S.XXI estuvieron a cargo de Juan Carlos Nava (1983–1987), Ángel Piaggio (1987–1991; 1991–1995 y posteriormente en el período 2003–2007); y Roberto Schmidhalter, quién tuvo dos gestiones sucesivas en los períodos 1995–1999 y 1999–2003.

Particularmente, las gestiones de Schmidhalter tuvieron como uno de sus objetivos en materia urbana regularizar la situación de los complejos. Según la información obtenida partir de entrevistas, dicha gestión consideraba que la zona de radicación (que era rural en términos de uso del suelo) debía ser integrada al resto de la ciudad, aunque manteniéndola como una zona específica de radicación de este tipo de emprendimientos. De esta manera, se buscó promover la integración de dichos barrios a través de la normativa y de las políticas urbanas, considerando la zona como un “área de desarrollo”. Por ejemplo, se propuso una traza para un nuevo puente carretero paralela a las vías del ferrocarril en el sector norte, con la idea de potenciar el desarrollo de la zona de urbanizaciones privadas.³

En esta segunda etapa consideramos dos normativas esenciales: la Ordenanza N° 1337 de clubes de campo de 1987 y la Ordenanza N° 2390 de Barrios Cerrados, del año 2003.⁴ Más allá de un análisis exhaustivo de la aplicación y el cumplimiento de las normativas o de la concordancia entre lo que expresaban y lo que acontecía en la realidad, buscamos más bien analizar los cambios en términos discursivos que suponen ambas ordenanzas.

La primera de ellas fue aprobada en abril de 1987 —durante la intendencia de Nava— y fue un punto de inflexión relevante, ya que reconoció a los primeros complejos como “clubes de campo”. Según entrevistas realizadas, esta ordenanza no surgió de una iniciativa municipal, sino que respondió a la inquietud de los privados, quienes propusieron la implementación de

³ Cabe mencionar que el proyecto del nuevo puente finalmente no se llevó adelante.

⁴ Además deben sumarse para dicho momento histórico la Ordenanza n° 1067/83 de Loteos y Urbanizaciones, aunque no reglamenta ni reconoce el caso específico de las urbanizaciones privadas y la Ordenanza impositiva N° 2188/2000, que incluía los casos de urbanizaciones especiales.

una ordenanza “innovadora”, en concordancia con las que se utilizaban en la zona de Pilar (Buenos Aires). Fue así que el municipio santotomesino se puso en contacto con municipios bonaerenses, los cuales remitieron formatos ejemplificadores para formular la norma. De esta manera, se pone en práctica el objetivo de legislar sobre una zona que hasta ese momento era concebida como ajena a la gestión municipal.

Dicha ordenanza definía a los Clubes de campo o Complejos recreativos residenciales como “área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano”. Seguidamente enumeraba algunas características que debían cumplir, entre ellas, debían estar localizados en el área “no urbana” y estar equipados para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales; además debían estar acondicionados para la construcción de viviendas de usos transitorios y finalmente, el área común de esparcimiento y el área de viviendas debían guardar una relación funcional y jurídica.

Asimismo, definía que la ubicación de estos complejos correspondía al “área suburbana” y “área rural” a ambos lados de la autopista Santa Fe–Rosario y establecía la utilización del sistema de subdivisión en propiedad horizontal, conformando áreas de usos comunes y privadas. Además, otro punto importante era que establecía limitantes a la subdivisión excesiva del espacio rural. Conviene resaltar que la ordenanza manifestaba explícitamente que estos complejos eran “ajenos a la ciudad” y no contemplaba de ninguna manera la construcción de viviendas para uso permanente. A pesar de que se reconocía su existencia, la idea de que “no conformen el núcleo urbano” suponía que el Estado no debía hacerse cargo de los gastos económicos de la urbanización.

Por otra parte, el contenido de la ordenanza se correspondía con las representaciones más difundidas de estos emprendimientos, ya que se mencionaba la realización de actividades varias “en pleno contacto con la naturaleza”. En base al contenido de la misma, podemos decir que en el plano discursivo, si bien había una aceptación de los complejos, se daba dentro de ciertos límites. Se buscaba, por ejemplo, no perder en su totalidad el espacio rural, contener la subdivisión y desligar de responsabilidades al Estado. Por otra parte, la ordenanza no mencionaba ningún tipo de carga tributaria específica para los complejos privados. De hecho, Pallud (2010) manifiesta que el pago de impuestos fue durante muchos años heterogéneo: La Tatenguita y El Pinar pagaban la más baja de las tasas urbanas y El Paso pagó durante años una tasa rural unificada ya que los propietarios no contaban con la escritura de los lotes.

Posteriormente, en el año 2003, se sancionó la Ordenanza N° 2390, durante la gestión de Schmidhalter, respondiendo a un nuevo paradigma y a otras condiciones históricas. Dicha ordenanza, que se sumaba a la anterior (aunque buscaba regular los mismos emprendimientos), creó la figura del “Barrio Cerrado”, hasta ese momento inexistente: “créase en la ciudad de Santo Tomé la modalidad de urbanizaciones con la denominación de <barrios cerrados>” destinados a uso residencial, dentro de una superficie de terreno con cerco perimetral, calles y espacios verdes de usos restringido”. Puede decirse, de esta forma, que la ordenanza reconocía el proceso privatizador del espacio de forma explícita.

Al igual que el caso de los clubes de campo, definía su localización en la zona rural del ejido, pero daba lugar a la posibilidad de mayor fraccionamiento de la zona. A su vez, introducía elementos como la residencia permanente, el cercamiento perimetral o la prestación de servicios urbanos, lo que indicaba cierta intención de pensar estos barrios como espacios urbanos. Por otra parte, la figura del “barrio cerrado” expresaba, en términos simbólicos, la tendencia de fines del S. XX: estas urbanizaciones comenzaron a asociarse indefectiblemente a residencias permanentes y a la creciente valorización de la seguridad.

La Ordenanza de barrios cerrados se constituye, entonces, como un umbral relevante porque legitimó los cambios que estaban aconteciendo en los patrones de urbanización (y también sociales y culturales) y brindó una base regulatoria fundamental que permitió la futura expansión de la zona, reflejada en el gran crecimiento demográfico posterior.

A continuación se presenta una comparación entre ambas ordenanzas (FIGURA 3).

Figura 3. Comparación de ordenanzas según aspectos relevantes.

	Ordenanza de 1987	Ordenanza de 2003
Denominaciones	Clubes de campo o Complejos recreativos residenciales	Barrios cerrados
Ubicación	Área no urbana. Área suburbana y área rural (sin especificar)	Zona rural norte (según ord.818)
Tipo de residencia/uso que se enuncia	Actividades deportivas y viviendas de uso transitorio únicamente	Uso residencial (sin especificar, pero refiere a vivienda permanente, según los usos del suelo de Ord. 818)
Superficie del complejo	Mínima 5 ha y máxima de 50 ha	Mínima 2ha y máxima de 30 ha
Espacios verdes	50 % mínimo	10 % mínimo
Estudios de impacto ambiental	No son mencionados	Comienza a solicitar estudios de impacto ambiental según la ordenanza 2021/98
Cerco perimetral/ Restricción de acceso	No son mencionados	Establece un cerco perimetral, y también calles y espacios verdes de uso restringido
Tributos	No se mencionan	Aplicación de la “política tributaria” (tributan como casos especiales)
Recolección de residuos	Sistema de recolección de residuos interno sin la intervención del municipio	El servicio Municipal se hace cargo del retiro de residuos

Fuente: Elaboración propia según Ord. 1387 y Ord. N° 2390.

El nuevo marco jurídico —aunque limitado— habilitaba explícitamente la construcción de nuevos emprendimientos en la zona bajo la forma de barrios privados. Precisamente, la facilitación institucional se manifestó en esta etapa a partir de una relectura de estos complejos y una aceptación por parte del Estado del modelo de ciudad que proponían, junto con un proceso de “integración” de los mismos a la ciudad, aunque de forma limitada y contradictoria.

En síntesis, partir del desarrollo de esta etapa pudo observarse una relación tardía entre los procesos urbanos incentivados por privados y las acciones reguladoras y planificadoras por parte del Estado. Por otra parte, más allá de la acción específicamente regulatoria, los cambios ocurridos a fin de período dan cuenta de la presencia de transformaciones profundas de carácter sociocultural. La implementación de normativa específica legitimaba entonces la privatización del espacio público y las barreras materiales que cercaban los barrios hacia finales del período.

Aunque no se aborda en este trabajo la normativa que regula actualmente los complejos, consideramos importante mencionar que la gran expansión posterior de la zona fue acompañada por nuevos cambios en las ordenanzas. A pesar de que en 2003 se sugiere de forma implícita un uso urbano para la zona, la norma no establecía aún un cambio formal en el uso

del suelo. De hecho, dicho cambio se produjo varios años después, a partir de la ordenanza N° 2844 del año 2011, la cual modificó la Ord. N° 818/79 y creó un distrito urbano denominado Distrito de Urbanizaciones Especiales (DUE) (FIGURAS 4 y 5), específico para la radicación de estos complejos. La creación del distrito fue acompañada de nuevas normativas sobre urbanizaciones privadas: en el año 2011 se aprobó la Ord. N° 2843, sobre Urbanizaciones Especiales Cerradas, la cual derogaba las ordenanzas de 1987 y 2003 y unificaba los emprendimientos bajo una sola reglamentación (que luego fue reemplazada por la Ord. N° 3069 del año 2014). En conjunto, las normativas de 2011 formalizaron la incorporación de tierra rural a la planta urbana santotomesina, previendo la creación de nuevos emprendimientos en el área, y enunciando una visión más integral de la gestión urbana.

Figura 4. Esquema del distrito de Santo Tomé y ubicación del Distrito de Urbanizaciones Especiales, delimitado por la Ord. N° 2844 /2011.



Fuente: Plan urbano de Santo Tomé, 2014 .

Figura 5. Distrito de Urbanizaciones Especiales DUE.



Fuente: Fotografías de la autora.

Conclusiones

En el trabajo presentado se buscó abordar la producción de espacio periurbano desde una perspectiva histórica, con el objetivo de visualizar los factores que posibilitaron el desarrollo inmobiliario en una zona que hoy presenta una gran consolidación. Durante el período analizado se observaron mecanismos de privatización (materiales y simbólicos) que operaron de forma conjunta y que contribuyeron en mayor o menor medida al cerramiento del borde.

El caso estudiado coincidió, en sus rasgos principales, con el modelo más general de suburbanización, en el cual el rol del Estado en su forma municipal tuvo un rol clave en las dos etapas desarrolladas. En efecto, pudo observarse una relación tardía entre los desarrollos incentivados por los privados y las acciones —reguladoras— planificadoras por parte del Estado, que adquirió más bien un rol de facilitador de inversiones privadas. Esto permitió que la zona se urbanizara, como suele ocurrir frecuentemente, sin tener en cuenta posibles consecuencias ambientales, sociales, o económicas de una expansión no planificada.

Se concluye que, en una primera instancia, sectores de poder llevaron a cabo proyectos de urbanización en la periferia urbana en un contexto de vacío normativo. En un segundo momento, se produjo una relectura y aceptación del modelo de ciudad que proponían estos emprendimientos, y se llevaron a cabo acciones regulatorias que comenzaron a dar legitimidad al proceso. En dicho contexto hay además una readaptación de los emprendimientos antiguos a los nuevos usos y nuevas pautas de consumo.

La dinámica urbanización–normativa presentada está signada por los procesos de neoliberalización que tienen lugar en América Latina desde las últimas décadas del siglo pasado. Los cambios ocurridos a finales del período abordado dan cuenta de la presencia de transformaciones sociales profundas, expresadas en los espacios urbanos y periurbanos. Puede decirse, entonces, que en el final de la segunda etapa se consolidaron las bases que dieron lugar a la posterior expansión y crecimiento de la zona.

Referencias bibliográficas

- **Ballent, A. (1998).** “Country life: los nuevos paraísos, su historia y sus profetas”. *Block. Revista de cultura de la arquitectura, la ciudad y el territorio*, 2, pp. 88-101.
- **Cardoso, M. (2011).** Contraurbanización en el área metropolitana de Santa Fe, Argentina”. *Revista Contribuciones Científicas GÆA*, 23, 37-50.
- **Cardoso, M. M. (2019).** “Aproximación a las territorialidades múltiples en espacios rururbanos. Indagaciones sobre horticultores en Santa Fe, Argentina”. *Bitácora Urbano Territorial*, 29 (2): 81-88.
- **Cardoso, M. y Gómez, N. (2022).** Servicios esenciales en el ordenamiento territorial metropolitano. Indicador para el diagnóstico integrado en el Área Metropolitana de Santa Fe, Argentina. *Revista Ciudades, Estados y Política*, vol. 9, pp. 1 - 48
- **Cardozo, L., Montero, J. y Vénica, A. (2022).** Nuevas ruralidades solidarias en el periurbano norte santafesino: La Feria de Productoras de Monte Vera. En *EntreAções: diálogos em extensão*, v. 2, n. 2, pp. 38-55.
- **De Mattos, C. (2019).** En una encrucijada frente a los impactos críticos del crecimiento urbano bajo la financiarización. En Fernando Carrión Mena y Manuel Dammert-Guardia (Eds.) “Derecho a la Ciudad. Una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina”. CLACSO. Pp. 321-358.
- **Gerard, L. (2009).** Régimen jurídico adoptado por los clubes de campo y barrios cerrados en la provincia de Santa Fe. En Cadoche, S. (comp.). “Clubes de campo y barrios cerrados. Algunos aportes para una futura reforma”. Santa Fe. Editorial Universidad Nacional del Litoral. pp. 77-83.

- **Gómez, N. (2011).** Segregación residencial en el Gran Santa Fe a comienzos del siglo XXI. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 19, (2), pp. 63-73.
- **Gudiño, M. (2010).** Del urbanismo reglamentario a las nuevas concepciones de ordenamiento territorial. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XIV, 331 (25). Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-25.htm>.
- **Guevara, T (2015).** Abordajes teóricos sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales en las ciudades latinoamericanas contemporáneas. *EURE*. 41 (124), pp. 5-24.
- **Hidalgo, R; Santana, D; y Alvarado, V. (2016).** Mitos, ideologías y utopías neoliberales de la producción del espacio: hacia una agenda de investigación alternativa. En Hidalgo et al. (org.) *En las costas del neoliberalismo. Naturaleza, Urbanización y Producción inmobiliaria: experiencias en Chile y Argentina*. Pontificia Universidad Católica de Chile. Editor Serie Geolibros. Santiago de Chile.
- **Jaramillo, S. (1999).** El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socio-espaciales de las ciudades latinoamericanas. *Territorios*. 2, 107-129.
- **Lovaisa, N. (2016).** “Los dueños de la Tatenguita”. En N. Lovaisa, *Tiempo recuperado: Historias del fútbol de Santa Fe*. Santa Fe: Ediciones Lux. pp. 59-61.
- **Manassero, L. (2019).** “Producción de espacio y regulación: la construcción de los barrios privados en el periurbano santafesino (1975-2003)”. Tesina de grado de Licenciatura en Geografía, Universidad Nacional del Litoral.
- **Nardelli, M., & Szupiany, E. (2017).** Límites y fragmentos en los territorios de la expansión: la suburbanización entre las ciudades de Santa Fe y Santo Tomé. *Cuaderno Urbano: espacio, cultura, sociedad*, 22 (22), 111-131.
- **Pallud, P. (2010).** “Las urbanizaciones privadas cerradas en Santo Tomé, Santa Fe”. *Pampa. Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales*, 6(6), 37-58.
- **Plan Base de la ciudad de Santo Tome: una herramienta participativa para el desarrollo local (2014).** Municipalidad de Santo Tomé. Planes Base en ciudades intermedias de la provincia de Santa Fe. Gobierno de Santa Fe.
- **Plan Director Ciudad de Santa Fe (1980).** Dirección de Planeamiento Urbano y Proyectos. Municipalidad de Santa Fe.
- **Rausch, G. (2010).** El plan del 80 en Santa Fe: regionalización tardía ante una suburbanización inminente. *Cuaderno Urbano: Espacio, cultura y sociedad.*, 9 (9) pp. 111-129.
- **Rausch, G. (2012).** El abandono territorial y el vacío legal como estrategias para la urbanización. La expansión de la ciudad de Santa Fe (Argentina) en el siglo XX. *ARQUISUR Revista*, 2(2), pp. 106-123.
- **Rausch, G., Martínez, I., Nardelli, M. y Szupiany, E. (2019).** Concentración/dispersión en Santa Fe, Argentina: problemáticas e interrogantes sobre los procesos urbanos contemporáneos en una ciudad media de América Latina. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 28 (1), 66-88.
- **Ríos, D. (2005).** Planificación urbana privada y desastres de inundación: las urbanizaciones cerradas polderizadas en el municipio de Tigre, Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, V (17), pp. 63-83.
- **Ríos, D. (2017).** “Aguas turbias: los nuevos cuerpos de agua de las urbanizaciones cerradas de Buenos Aires (Argentina)”. *Cuadernos de Geografía. Revista Colombiana de Geografía*, 26, pp. 201-219.
- **Roitman, S. (2008).** Planificación urbana y actores sociales intervinientes: el desarrollo de urbanizaciones cerradas. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*; vol. XII, 270. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/78.htm>.

- **Saus, M. (2013).** Políticas ferroviarias del Estado y sus secuelas urbanas (Santa Fe, 1948-1989). *Cuaderno Urbano: Espacio, cultura y sociedad*. UNNE. Resistencia. Argentina, 15, (15), pp. 5-26
- **Svampa, M. (2001).** *Los que ganaron. La vida en los Countries y barrios privados*. Buenos Aires. Biblos Sociedad.
- **Svampa, M. (2004).** *La brecha urbana*. Buenos Aires. Capital Intelectual.
- **Torres, H. (2000).** "Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: la sub-urbanización de las élites". *Mundo Urbano*, 3.
- **Vidal-Koppmann, S.** La ciudad privada: nuevos actores, nuevos escenarios ¿nuevas políticas urbanas? *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. IX, 194 (15). Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-15.htm>.

Fuentes

- Ordenanza N° 818. Usos del suelo (1979). Municipalidad de Santo Tomé, Santa Fe.
- Ordenanza N° 1067. Loteos y Urbanizaciones (1983). Municipalidad de Santo Tomé, Santa Fe.
- Ordenanza N° 1337. Clubes de Campo. (1987). Municipalidad de Santo Tomé, Santa Fe.
- Ordenanza N° 2390. Barrios Cerrados. (2003). Municipalidad de Santo Tomé, Santa Fe.
- Ordenanza N° 2844. Usos del suelo (2011). Municipalidad de Santo Tomé, Santa Fe.

Fuentes hemerográficas

- Conserva su atractivo la oferta de bienes inmuebles (20 de octubre de 2002). *El Litoral*. Recuperado de www.ellitoral.com/index.php/diarios/2002/10/20/metropolitanas/AREA-02.html
- Countries y casaquintas: vivir en contacto con la naturaleza (4 de septiembre de 2004). *Revista Nosotros*. Recuperado de <https://www.ellitoral.com/index.php/diarios/2004/09/04/nosotros/NOS-12.html>
- El Litoral "La Tatenguita": conjunto residencial-deportivo de novedosa y moderna concepción urbanística y práctica. (3 de noviembre de 1975). *El Litoral*. Recuperado de <http://www.santafe.gov.ar/hemerotecadigital/diario/31528/?page=5&zl=2&xp=-252&yp=-150>
- El nuevo puente sobre el Salado y las proyecciones de una gran obra. (30 de Marzo de 1975), *El Litoral*. Recuperado de <http://www.santafe.gov.ar/hemerotecadigital/diario/31326/?page=3&zl=4&xp=-2656&yp=-890>
- En diez años, la población de los barrios privados se cuatriplicó (22 de agosto de 2011). *El Litoral*. Recuperado de <https://www.ellitoral.com/index.php/diarios/2011/08/22/metropolitanas/AREA-01.html>
- Rondina, H. (16 de septiembre de 2002). Ícono de las metrópolis, símbolo de la fragilidad humana. *El Litoral*. 16 de setiembre de 2002. Recuperado de www.ellitoral.com/index.php/diarios/2002/09/16/opinion/OPIN-04.html
- Sera rehabilitado mañana el puente sobre el rio Salado (15 de junio de 1979) *El Litoral*. Recuperado de <http://www.santafe.gov.ar/hemerotecadigital/diario/32811/?page=1&zl=2&xp=-209&yp=-422>
- Un anuncio alentador para el barrio centenario. (18 de junio de 1979). *El Litoral*, p. 6.