



Expansión urbana mediante urbanizaciones cerradas en el Gran Corrientes, Argentina. Patrones de localización, incidencia de políticas públicas y conflictos ambientales (2000-2024).

Urban Sprawl through gated communities in Gran Corrientes, Argentina. Patterns of location, urban policy incidence and environmental conflicts (2000-2024).

Rus, María Florencia 

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) - Universidad Nacional del Nordeste (UNNE). Facultad de Arquitectura. Instituto para el Desarrollo Territorial y el Hábitat Humano (IIDTHH). Resistencia – Chaco. Argentina

maflorenciarus12@gmail.com

Recibido: 04/07/2025

Aceptado: 20/10/2025

RESUMEN

Entre 2000 y 2024, el Gran Corrientes fue escenario de una expansión urbana fragmentada y dispersa, protagonizada por urbanizaciones cerradas [UC] en áreas periurbanas de alto valor ecológico. Este artículo indaga sobre este fenómeno desde la perspectiva de la ecología política urbana, para comprender sus efectos socioambientales poniendo en relación la producción de nuevas UC, patrones de localización, políticas públicas urbanas incidentes y conflictos sociales emergentes. Se utiliza una metodología mixta, de análisis de imágenes satelitales y fuentes digitales para el mapeo georreferenciado de UC; revisión documental y de fuentes periodísticas. Se identificaron 37 UC localizadas en 5 zonas vinculadas a corredores viales metropolitanos y ambientes de valor ecológico. Se reconstruyó una periodización del fenómeno evidenciando su impulso por políticas públicas del gobierno local, escaso control, permisividad, regularización ex post y una lógica de producción territorial orientada a la rentabilidad inmobiliaria; consolidando un patrón de urbanización fragmentado, insostenible y riesgoso.

Palabras clave: urbanizaciones cerradas, conflicto ambiental, metropolización.

ABSTRACT

Between 2000 and 2024, the metropolitan area of Gran Corrientes, Argentina, experienced a fragmented and dispersed pattern of urban expansion, primarily driven by the development of gated communities (UCs) in peri-urban zones of high ecological value. This article examines this phenomenon through the lens of urban political ecology, aiming to elucidate its socio-environmental implications by analyzing the production of UCs, spatial distribution patterns, the role of urban public policies, and the emergence of environmental conflicts. A mixed-methods approach was employed, combining satellite image analysis and digital sources for georeferenced mapping, alongside documentary and journalistic reviews. The study identified thirty-seven UCs distributed across five key areas associated with metropolitan road corridors and ecologically sensitive environments. A historical periodization of the process reveals its facilitation by local government policies characterized by limited oversight, regulatory permissiveness, and ex-post regularization. These dynamics reflect a territorial production logic oriented toward real estate profitability, ultimately consolidating a fragmented and unsustainable urbanization model that intensifies socio-environmental risks.

Keywords: gated communities, environmental conflicts, metropolization.



1. INTRODUCCIÓN

La actual fase rentística del capitalismo adquiere sus particularidades en cada región mediante procesos de acumulación por desposesión (Harvey, 2007). En particular, en áreas urbanas las transformaciones territoriales asociadas se pueden interpretar a partir de lo que Pintos (2023) denomina extractivismo urbano-inmobiliario. Las ciudades son receptoras de proyectos urbanos neoliberales (Theodore et al., 2009), es decir, estrategias público-privadas que posibilitan a agentes del mercado redireccionar el capital excedente hacia sectores como el inmobiliario y financiero (Rolnik, 2017). En este contexto, el suelo y la vivienda se han convertido cada vez más en un activo para la acumulación y menos en un bien de uso, profundizando desigualdades. Asimismo, las dinámicas de transformación se basan en la selectividad espacial del capital en un doble movimiento entre el centro y la periferia. En particular, en este trabajo nos interesa indagar sobre la segunda tendencia de crecimiento, asociada a procesos de expansión urbana o suburbanización mediante producción capitalista, específicamente, en el formato de UC y vinculado a ambientes de gran valor ecosistémico como son los humedales.

Este modelo de crecimiento se expandió y consolidó durante los años 90' en ciudades latinoamericanas centrales, como es el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Esto, influenciado por la experiencia de suburbios privados estadounidenses, vinculado a la circulación ideológica de modelos de vida en base a pautas globales (Pintos y Narodowski, 2012). Por otra parte, en algunas ciudades intermedias periféricas de Argentina, este proceso tuvo lugar durante décadas posteriores y ha comenzado a ser indagado incipientemente.

En Corrientes se ha visto en las últimas décadas la profundización de este modelo, a partir de la expansión y producción de suelo urbano de forma dispersa, avanzando sobre la ocupación, transformación irreversible y cercamiento del área de humedales anegables y lacustres, y humedales ribereños a partir de nuevas relaciones metropolitanas (Rus, 2023; 2025). Esta forma de urbanización es comandada por emprendimientos privados de urbanizaciones cerradas y loteos abiertos. Esto, ha adquirido reinterpretaciones y visibilidad pública frente a algunos conflictos socioambientales, como ser, la ocurrencia de un momento húmedo durante 2016-17, que incidió de forma diferencial en la distribución de los costos socioambientales por anegamiento (riesgo hídrico por lluvias); un período de sequía en el que se produjeron incendios en estas áreas; y denuncias por parte de vecinos del barrio Laguna Brava frente al impacto ambiental generado por UC localizadas en la laguna homónima.

En este sentido, este artículo¹ busca comprender y caracterizar este fenómeno para un territorio poco indagado, el del Gran Corrientes, desde la perspectiva crítica de la ecología política proponiendo un abordaje histórico del proceso que permite comprender las relaciones entre: orientaciones de las políticas públicas urbanas y de actores estatales, expansión de UC y efectos ambientales asociados. Las preguntas que orientaron esta investigación son: ¿Qué magnitud ha adquirido este fenómeno y qué patrones de localización en el periurbano metropolitano? ¿Qué influencia han tenido las políticas públicas urbanas en este modelo? ¿Qué conflictos y efectos ambientales han adquirido relevancia en el período 2000-2024?

2. MARCO TEÓRICO

Este trabajo se enmarca en los estudios urbanos críticos y de la ecología política latinoamericana, interesados en estudiar los procesos de producción del espacio (Smith, 2020), los cuales están mediados por relaciones sociales de dominación que inciden en qué y cómo se produce, de qué forma se distribuye el excedente y se organiza el espacio (Alimonda, 2011). La preocupación ambiental por este modelo de crecimiento urbano tiene su fundamento en reconocer que vivimos en un régimen socioecológico dominado por el capital que nos posiciona ante una crisis ambiental civilizatoria y la profundización de formas de desigualdad socioecológica (Swyngedouw y Kaika, 2014).



Actualmente, el espacio urbano es un factor esencial para la reproducción del capital, y esto se sustenta gracias al proyecto neoliberal ([Theodore et al., 2009](#)) y discursos naturalizados que se materializan en políticas urbanas ([Zanotto, 2020](#)), como ser los instrumentos de planificación, legislación u obras de infraestructuras. Estas, a su vez, se traducen en expresiones territoriales o modelos de crecimiento como el que se indaga en este trabajo. El proceso de expansión suburbana en Argentina y en otros países latinoamericanos, adquiere una forma común: anexión de suelo urbano de carácter disperso o de baja densidad a partir de archipiélagos articulados a los corredores viales y/o elementos naturales. Son los productos dominantes las UC; en la que se expresa la suburbanización de las elites ([Torres, 2001](#)) y clases medias; pero también otras formas de urbanización por parte de los sectores populares que no pueden acceder al mercado formal del suelo en áreas más centrales de la ciudad.

Para definir UC, el trabajo se vale de algunas características recurrentes a las que hacen referencia autores que estudian este fenómeno desde comienzos de siglo: desarrollos inmobiliarios o modos de producción y gestión del suelo privado (promovidos por actores del mercado inmobiliario, de capital local, regional o internacional) ([Malizia, 2011](#); [Ríos y Pérez, 2008](#)); para hábitat residencial (de uso permanente o temporario/turismo residencial) de sectores de ingresos medios-altos y altos ([Svampa, 2001](#); [Vidal Koppmann, 2007](#); [Malizia, 2011](#)); que poseen accesos restringidos (muros, vallas, y/o garitas de control) ([Rainer y Malizia, 2014](#); [Hidalgo et al, 2016](#); [Ríos y Pérez, 2008](#); [Pérez Sánchez, 2024](#)). Según el país o contexto se denominan de manera diferente; y a su vez, pueden clasificarse en tipologías definidas por su tamaño, tipo de cerramientos (cerrado/semicerrado), tipos de uso (temporal/permanente), formas de implantación (polderizadas), etc. En este trabajo partimos de la definición general para su identificación, sin embargo no nos interesa aquí realizar una tipificación, aunque se expondrán algunas características que adquieren las UC locales.

Asimismo, es muy relevante el análisis del accionar del Estado, que, a pesar de no ser un actor monolítico, expresa en la práctica convergencia de intereses, idearios o coaliciones estatales-privadas más o menos formalizadas, que posibilitan este modelo ([Pintos y Narodowski, 2012](#); [Ríos, 2016](#); [Pérez Sánchez, 2024](#)). En esta dirección, importa relevar políticas urbanas; en particular: la producción de la normativa urbana ([Rolnik, 2017](#)), la construcción de infraestructuras estratégicas viales o de servicios ([Fernández Wagner y Varela, 2009](#)), tanto como los mecanismos de inobservancia, omisiones de derecho o irregularidades normativas y administrativas.

Por otro lado, nos referimos a efectos socioambientales como relaciones entre las prácticas de transformación en el territorio y la distribución desigual de consecuencias o externalidades. Esto puede constatare en momentos de crisis climáticas (por la agudización de efectos ambientales en momentos críticos y la repercusión diferencial en diferentes áreas) o en conflictos que emergen a partir de distintas valoraciones sociales sobre estos procesos de transformación, distribución y apropiación del territorio ([Merlinsky, 2013](#)).

3. ANTECEDENTES

A escala internacional, se destacan los estudios de países del norte que abordaron el proceso de suburbanización estadounidense ([Davis, 1990](#) o [Low, 2003](#)) que influyó en el modelo de crecimiento a través de UC en grandes ciudades latinoamericanas desde los 90'. Esto último, estudiado por diversos autores (por ej. los compilados en: [Cabrales Barajas, 2002](#)).

En Argentina, desde comienzos de siglo se abordan las transformaciones territoriales del Área Metropolitana de Buenos Aires, reconociendo procesos asociados a la reestructuración económica capitalista frente a la globalización y la profundización de la desigualdad urbana y la privatización ([De Mattos, 2002](#); [Pérez, 2006](#)). [Svampa \(2001\)](#), realizó un trabajo pionero sobre los privilegiados por el modelo neoliberal durante la crisis y las formas de autoexclusión en suburbios frente a una fractura social en proceso. A su vez, numerosos investigadores de los estudios urbanos o la geografía se interesaron por el proceso de expansión metropolitana

dispersa mediante la mercantilización del suelo orientado a sectores de mayor solvencia (Fernández Wagner y Varela, 2009; Torres, 2001; Pintos y Narodowski, 2012).

Por otra parte, la influencia de la ecología política orientó al estudio de la conflictividad y los efectos socioambientales de las UC en áreas de humedales, los mecanismos del mercado inmobiliario o las coaliciones público-privadas (Hidalgo et al, 2016; Pintos y Narodowski, 2012; Ríos, 2016) y la incidencia del mercado de suelo en la periferia (Apaolaza y Venturi, 2021). A su vez, aunque en menor medida, se ha comenzado a indagar sobre las particularidades de este proceso en ciudades intermedias de otras regiones no centrales del país. En torno a la región del nordeste argentino, podemos mencionar abordajes sobre las transformaciones en áreas periféricas mediante la incidencia de este modelo de crecimiento para el Gran Resistencia (Torres Gernaldi y Mignone, 2019; Olmedo, 2022), o estudios comparados sobre Corrientes-Resistencia (Alcalá et al., 2023).

Para el Gran Corrientes, se destacan abordajes provenientes de la geografía física: -aquellos estudios del Centro de Ecología Aplicada del Litoral [CECOAL] enfocados en la pérdida de áreas de lagunas por la expansión urbana (Contreras y Ojeda, 2018); el riesgo hídrico por lluvias en localidades o sectores del Gran Corrientes (Contreras et.al., 2020). A su vez, se encuentran los estudios del Centro de Geociencias Aplicadas [UNNE] sobre procesos de expansión urbana y movilidad residencial del Gran Corrientes (López et.al., 2018). En este sentido, este estudio, si bien retoma discusiones teóricas y propuestas metodológicas ya existentes, viene a cubrir una vacancia en torno a un caso de estudio que ha sido escasamente indagado. Asimismo, como exponemos en el apartado siguiente, propone un abordaje mixto para la comprensión de la evolución de este fenómeno a lo largo de las últimas décadas, poniendo en relación las tendencias de crecimiento, la incidencia de políticas públicas y los efectos ambientales que comienzan a vislumbrarse.

4. MATERIALES Y MÉTODOS.

Como se expuso antes, las dimensiones de análisis sobre las que se indagan particularmente e interrelacionadas para comprender el fenómeno de estudio son: magnitud y patrones de localización de UC, políticas públicas urbanas que incidieron en su producción, conflictos y efectos ambientales asociados a esta forma de crecimiento. Se trabajó en una metodología exploratoria mixta combinando las siguientes técnicas y fuentes de datos:

Para conocer la magnitud y los patrones de localización primero se trabajó en la identificación de UC a partir de la definición anteriormente expuesta y mediante la revisión de publicidades en redes sociales, webs de los emprendimientos, páginas de inmobiliarias que ofertan lotes y análisis visual de imágenes satelitales Landsat provistas por Google Earth. Esto permitió identificar localización, momento de surgimiento (tomando como referencia la apertura de primeras calles y desmalezamiento del terreno), denominación con las que se promocionan (ej: country, barrio privado, club de campo) y dimensiones de UC. Estas fueron mapeadas y vinculadas a una base de datos utilizando el software Qgis 3.28. A su vez, se incorporan otros datos georeferenciados como áreas urbanizadas para el período 2000-2022, rutas o corredores viales, límites jurisdiccionales, sistemas de humedales; para reconocer patrones de localización.

El análisis de las políticas públicas se basó en la revisión de documentos de planes y normativas vinculadas a la regulación de UC, buscando identificar áreas donde se permiten nuevas UC y algunas definiciones de tejido (FOS, FOT, dimensiones de parcelas). En este caso, se debió realizar un recorte a la Capital, Corrientes en base a un criterio práctico: es la localidad central, en su ejido se emplazan la mayor cantidad de UC, posee mayor desarrollo de políticas regulatorias y mejor acceso a los documentos, y en gran medida exporta las definiciones regulatorias para las localidades más pequeñas.

Por otra parte, para el análisis de la emergencia de conflictos y efectos ambientales se realizó una revisión y sistematización de la prensa digital sobre UC para el período 2010-2024. Se implementó una clasificación temática de 89 notas periodísticas digitales para reconocer momentos diferentes: 'reserva LB' sobre

la creación o acciones en torno a la Reserva Laguna Brava; 'promoción UC', para referir a períodos en que la prensa local promocionaba la forma de vida suburbana y la compra-venta de lotes en UC; 'anegamientos y UC' a notas que pusieron en relación la proliferación de UC con momentos de crisis climáticas por lluvias; 'canalizaciones ilegales'; a momentos de denuncia por UC con acciones cuestionadas por parte de vecinos del barrio Laguna Brava por su impacto ambiental.

Los resultados se exponen en dos partes: una primera, en la cual se presenta el área de estudio, los patrones de localización identificando tendencias de crecimiento en el periurbano metropolitano, superficie, cantidad de nuevas UC cada 5 años. En una segunda parte se presenta una secuencia de momentos clave en el que se interrelacionan: producción de nuevas UC, tipos de políticas urbanas asociadas y momentos de crisis o conflictos ambientales.

5. RESULTADOS

5.1. Patrones de localización y cuantificación del fenómeno.

Corrientes es una ciudad intermedia² del nordeste argentino, es capital de la provincia homónima y forma parte de la región nordeste, que históricamente encabeza los indicadores de pobreza. A su vez, se localiza en relación a un conjunto de centros urbanos de la región sudamericana de la Cuenca del Plata, a orillas del río Paraná (cuenca media), uno de los ríos más grandes de América del Sur. También, es parte de la Mesopotamia y de sus ecosistemas, marcados por los ciclos del agua, la presencia de humedales³, de un clima subtropical y topografía de llanuras (Rus, 2025).

Este territorio ha tenido cambios importantes en las últimas décadas, como su dinámica de crecimiento y conformación de -lo que se ha comenzado a denominar no formalmente- el Gran Corrientes, área metropolitana consolidada a partir de un proceso de crecimiento disperso y suburbano de la capital, influyendo en el crecimiento poblacional y de ocupación del suelo de localidades cercanas como Santa Ana y Riachuelo. A su vez se relaciona a una microregión urbana vinculada a otra importante área metropolitana como es el Gran Resistencia (provincia del Chaco) localizada al otro lado del río Paraná, y a un conjunto de localidades en el territorio correntino en su triángulo noroeste como San Luis del Palmar, Paso de la Patria, San Cosme, El Sombrero, Itatí, entre otras.

Este estudio se centra en un recorte territorial en base a las localidades Capital, Riachuelo (Departamento Capital) y Santa Ana (Departamento San Cosme); hacia donde se observa el mayor proceso de despliegue de nuevas UC (Figura 1). Si se observa el proceso de expansión suburbana de la Capital a partir del relevamiento realizado en Rus (2023) y ampliado para este trabajo, es posible observar una tendencia de aumento de la mancha urbanizada. En torno a las áreas urbanas anexadas entre 2010-2024 podemos decir que existen un total de 902 ha. de UC en el área metropolitana del Gran Corrientes (se desestima un caso en proyecto). En la Tabla 1 se registra un total de 37 UC hasta 2024 de diferentes denominaciones (country, club de campo, barrio privado, condominio privado), de las cuales 28 se localizan en la Capital, 5 en Santa Ana y 4 en Riachuelo.

Para poder reconocer patrones de localización de estos desarrollos inmobiliarios, se identifican a través de la Figura 2, 5 áreas en donde se han localizado estos desarrollos privados: A- Área costera norte, conocida como "Perichón"; B- Corredor de ruta provincial N°5 y entorno de la laguna Brava; C- Laguna Soto y alrededores (definidos por rutas provinciales N°43 y 99, y ruta Nacional N°12; D- Corredor ruta provincial 43 hacia la localidad de Santa Ana; E- río Riachuelo, y rutas o vías relacionadas a la localidad de Riachuelo⁴.

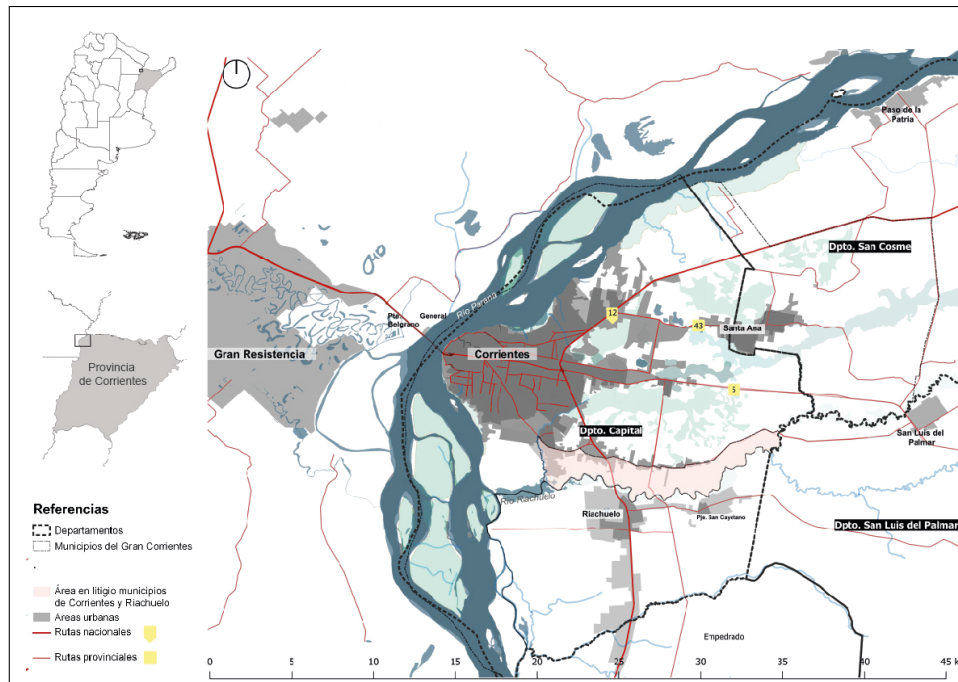


Figura 1. Localización del área de estudio

Fuente: Elaboración propia.

A su vez, en la [Tabla 2](#) se resume la cantidad de UC iniciadas por área y por período. Podemos destacar que la mayor parte de UC se localiza en el ejido de la Capital (76%). En cuanto a las áreas de implantación, sobresale el corredor RPN°43 hacia la localidad de Santa Ana (Zona C y D), en la cual se localizaron el 50% y es el área donde se han iniciado los primeros desarrollos a comienzo de siglo; seguido por la RP N°5, donde se implantan el 28% de UC. Asimismo, podemos observar que a partir de 2010 se observa un aumento sostenido de estos desarrollos.

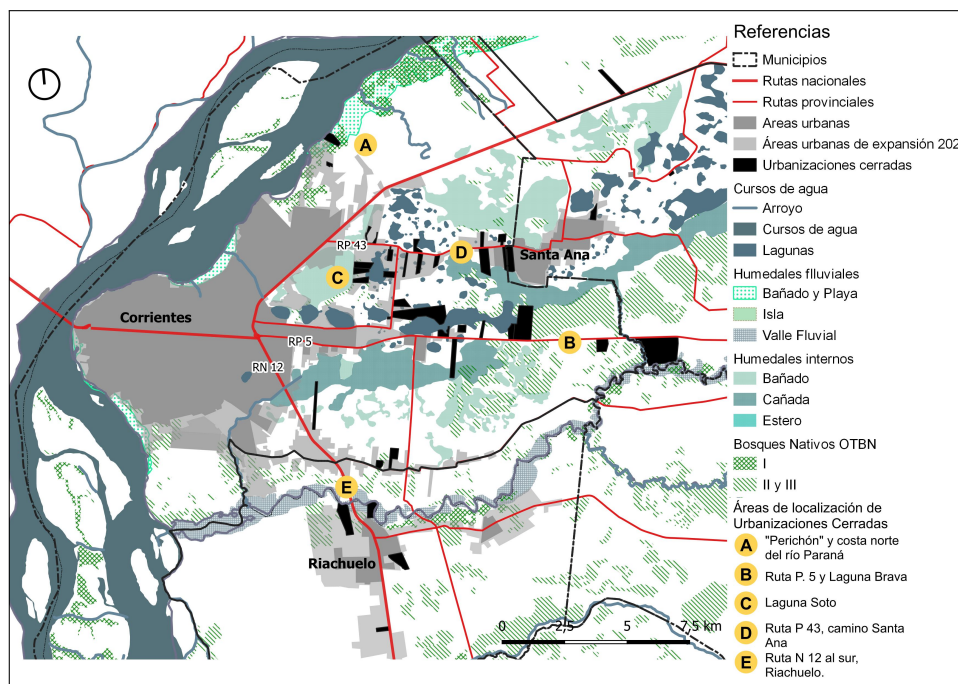


Figura 2. Áreas de crecimiento suburbano mediante Urbanizaciones Cerradas, Ordenanzas de clubes de campo, áreas de humedales.

Fuente: Elaboración propia, año 2022.



Tabla 1. Urbanizaciones cerradas (superficie y año de surgimiento).

id	Nombre	Denominación s/ publicidad.	Localidad de emplazamiento	Superficie (Ha)	Período de surgimiento (primeros trazados de infraestructura)
1	Catalinas	Country Club	Riachuelo	51,924	2015
2	Dos Lunas	Club de Campo	Corrientes	102,018	2010
3	Solar de los Guácaras	Club de Campo	Corrientes	10,184	2015
4	Don Manuel	Club de Campo	Corrientes	12,03	2015
5	Arandu	Club de Campo	Corrientes	42,35	2022
6	Bufalo	Country Club	Corrientes	17,82	2020
7	Santa Barbara	Club de Campo	Corrientes	11,861	2015
8	Marinas del Taragui	Club de Campo	Corrientes	19,813	2010
9	Arenas del Riachuelo	Barrio Privado	Riachuelo	19,154	En proyecto
10	Pinar del Sol	Club de Campo	Corrientes	11,855	2001
11	Buena Vista	Barrio Privado	Corrientes	13,467	2010
12	Los Azahares	Club de Campo	Corrientes	14,751	2010
13	Los frutales	Club de Campo	Corrientes	8,678	2010
14	La Victoria	Barrio Privado	Corrientes	3,486	2020
15	Carlos Márquez	Barrio Privado	Santa Ana	11,518	2005
16	Lomas de Santa Ana	Club de Campo	Santa Ana	32,441	2001
17	Aranduroga	Country Club	Corrientes	8,939	2005
18	Pueblo Nuevo	Barrio Privado	Corrientes	11,707	2015
19	Laguna Sur	Barrio Privado	Corrientes	13,356	2015
20	Che Gente Cuera	Barrio Privado	Corrientes	8,675	2010
21	El Mirador	Barrio Privado	Corrientes	1,47	2010
22	Chacras de Riachuelo	Barrio Privado	Riachuelo	30,362	2020
23	Los Quebrachos	Barrio Privado	Corrientes	15,035	2020
24	Santa Lucía I II y III	Barrio Privado	Corrientes	97,241	2020
25	Golf Club	Barrio Privado	Corrientes	9,13	2001
26	Rincón de Laguna	Barrio Privado	Corrientes	10,163	2020
27	Fincas de Santa Ana	Barrio Privado	Santa Ana	22,801	2015
28	Santa Teresita	Club de Campo	Corrientes	19,037	2020
29	San Salvador	Club de Campo	Corrientes	24,185	2021
30	Haras	Club de Campo	Corrientes	8,757	2023
31	Los carpinchos	Condominio privado	Corrientes	12,601	2020
32	Aguará	Country Club	Corrientes	19,92	2024
33	Yaguareté	Country Club	Corrientes	30,75	2023
34	Las Margaritas	Barrio Privado	Corrientes	21,3	2022
35	Presidente Raúl Alfonsín	Country Club	Santa Ana	2,98	2021
36	Aires del Campo	Country Club	Riachuelo	8,92	2010
37	Molino de Santa Lucía	Barrio Privado	Santa Ana	164,173	2022

Fuente: Elaboración propia, año 2025.

Tabla 2. Urbanizaciones cerradas iniciadas por períodos y por áreas definidas en la Figura 2, "c"= Cantidad.

Áreas/ Período	2000 o antes	2001-2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2024	Cant. / Área
A - Area costera norte, "Perichón".	-	-	(c:1) Marinas del Taragui	-	(c:1) La victoria		2
B- Ruta provincial N°5 y entorno laguna Brava	-	-	(c:2) El Mirador; Las Dos Lunas	-	(c:5): Búfalo, Los Quebrachos, Los Carpinchos, Santa Lucía I,II y III, Rincón de la Laguna	(c:3): Yaguareté; Molino de Santa Lucía; San Salvador	10
C - Laguna Soto y alrededores	-	-	(c:1): Buena vista	(c:2): Pueblo Nuevo, Laguna Sur	(c:1): Santa Teresita		4
D - Corredor ruta provincial 43 hacia la localidad de Santa Ana.	(c:3): Golf Club, Lomas de Santa Ana, Pinar del Sol	(c:2): Aranduroga, Carlos Márquez	(c:3): Los Azhahares, Los frutales, Che gente cuera	(c:4): Santa Bárbara, Solar de los Guácaras, Don Manuel, Fincas de Santa Ana	-	(c:2): Raúl Alfonsín; Arandu	14
E- Río Riachuelo, y rutas o vías relacionadas a la localidad de Riachuelo.	-	-	(c:1): Aires del Campo	(c:1): Catalinas	(c:1): Chacras de Riachuelo	(c:3): Aguará; Haras; Las Margaritas	6
Total UC / período	3	2	8	7	8	8	36

Fuente: Elaboración propia, año 2025.

5.2. Relaciones entre políticas públicas, expansión de UC y conflictos ambientales a lo largo de los años.

5.2.1. Antecedentes del fenómeno

A partir de una revisión historiográfica previa (Rus, 2019), podemos mencionar que durante el año 1917 Corrientes poseía en su periferia⁵ una estructura de subdivisión de la tierra en grandes parcelas propiedad de terratenientes, hombres patricios y burgueses, heredera de un largo proceso colonial de distribución. Ya desde comienzos de siglo, el extenso territorio *de lomas* (Gómez, 1928 citado en Rus, 2019) correspondió en gran medida a usos rurales de casas quintas, estancias y producciones agrícolas (aunque poco puede ser verificado sobre quienes efectivamente hacían, de hecho, ocupación y uso). (Área comprendida entre C-B-D en Figura 2).

Entre inicios y mediados del siglo XX, los principales caminos de acceso y salida de la ciudad eran el *terraplén sur*, localizado en paralelo a donde se localizó el ferrocarril Belgrano, actual Av. Maipú; y el *camino real* o *camino del este*, actual Av. Raúl Alfonsín o Chacabuco (Minadeo, 1988). A su vez, en este período se reconocen los primeros trazados del barrio Laguna Brava. Por otro lado, la Av. Ferré o 3 de abril (eje principal de acceso y salida a la ciudad en el presente), se construye entre los años 1951/1952 y es remodelada y pavimentada por la dirección Nacional de Vialidad durante 1970-80 (Minadeo, 1988). Es durante este período que se realizan accesos que enlazan con la Ruta Nacional N°12 y se consolidan las vías secundarias urbanas. De esta forma, a partir de numerosas obras estatales, en 1972 ya se puede reconocer la estructura vial metropolitana que se mantiene hasta nuestros días (Figura 2).

Con el primer Código de Planeamiento Urbano (Ordenanza 1071/1981) (que surge en base al Plan de Ordenamiento producido entre 1977-80) se crean las Zonas de Interés Paisajístico [ZIP] que comprenden las “zonas del área rural urbana con características paisajísticas relevantes a promover en su desarrollo” (p. 37) de la capital (Figura 4). Se distinguen dos zonas: a) una zona costera al norte, donde se localizan numerosos clubes (A). b) la zona que bordea el camino viejo a Sta. Ana y entorno de Laguna (L. Soto, etc.) en la que se localizan casas de fin de semana (ver zonificación en Figura 3) (Zonas C y D). Para ambos casos, esta zonificación buscó dar continuidad a una tendencia *en curso*, para la cual no se definen normas urbanísticas de edificabilidad (FOT, FOS, retiros, etc.) y solo se expresa una intencionalidad sin pautas o exigencias concretas, y con gran grado de arbitrariedad: “toda acción a llevar a cabo en esta área tendrá en cuenta la preservación de las condiciones naturales (...) las propuestas respectivas se someterán a consideración de la autoridad de aplicación” (Ordenanza 1071/1981, p. 71).

Por lo tanto, esta normativa adquiere gran ambigüedad ya que posibilita la transformación de áreas urbanas y rurales del ejido y establece un árbitro municipal (Secretaría de Urbanismo) que adquiere la potestad de decir cuáles son las condiciones admisibles de transformación bajo una idea indefinida de preservación. De esta forma, normaliza una tendencia de producción de suelo rururbano y de localización de las clases altas mediante loteos abiertos o restringidos para casas quintas en localizaciones privilegiadas que se produce en el período 1970-2000.

Si bien, como puede verse en la Figura 3, en 1970 en el área de lomadas arenosas predominaban usos productivos agrícolas; podemos identificar la localización de usos residenciales para segmentos de clases alta en esta periferia como antecedente al fenómeno estudiado

Por otro lado, en los albores del nuevo siglo, se aprueba la Ley Provincial 5405/1999 que define el “régimen jurídico de clubes de campo, country o complejos recreativos”, a la que adhiere el municipio mediante Ordenanza 4024/2004. Habilita usos urbanos en “áreas urbanas de expansión, subrural o rural” y entre algunas de sus disposiciones, menciona la necesaria conformación de una entidad jurídica que integren los propietarios de parcelas para gestión común de servicios e infraestructura interna y normas comunes. A su vez, establece algunos trámites para aprobación, en dos etapas, de prefactibilidad y factibilidad final⁷; con condicionantes ambientales escuetos y poco definidos en cuanto al organismo responsable del control⁸. Para nosotros, un llamado de atención merece el Art. 4, el cual posibilita el cierre de áreas anteriormente públicas si lo permite el

organismo municipal.

A partir de estos datos históricos es posible afirmar que la promoción de una nueva forma de habitar suburbana no es reciente, y ha sido un proceso silencioso y lento durante los últimos años del siglo XX.



Figura 3. Vuelo aéreo fotogramétrico del IGM 1972. (recorte)

Fuente: Fotogramas provisto por Instituto Geográfico Nacional. Rollo 387, Recorrido 6C-5. Fecha 1972. Escala: 1:750

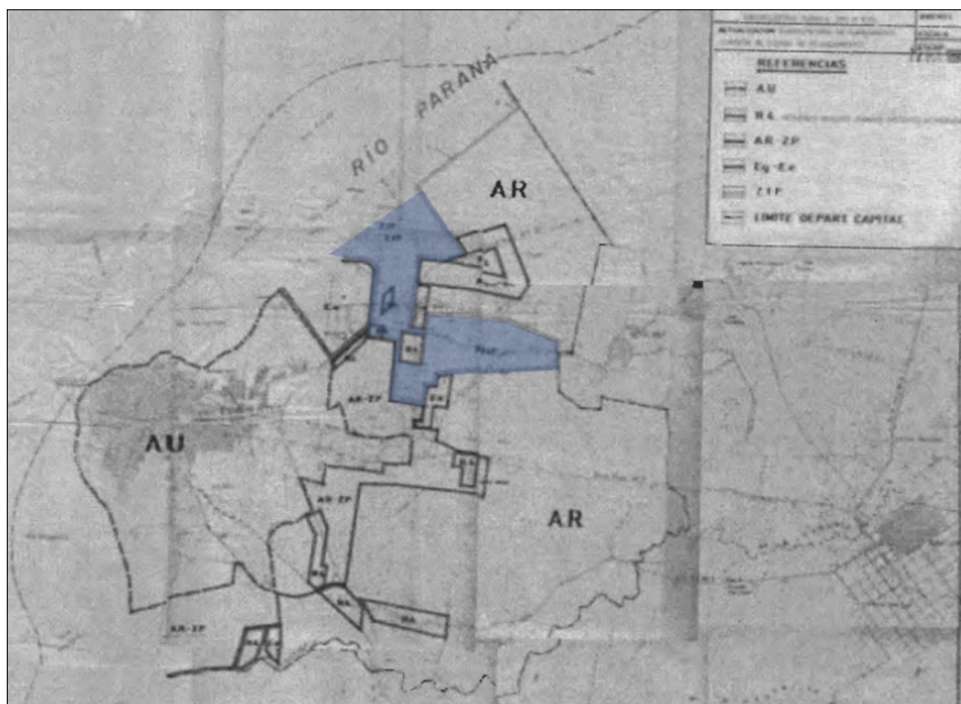


Figura 4. Zonas de Interés Paisajístico (celeste), definidas por CPU 1981

Fuente: Adaptado de plano de Ordenanza 1071/1981.

5.2.2. Normativa local y nuevo estilo de vida en promoción

Un hito en la agenda urbana de la Capital se produce a partir de diciembre de 2009, con la [Ordenanza 5202/2009](#) aprobada durante el último mes de la gestión municipal de Carlos Vignolo. Esta buscó especificar y definir aspectos urbanísticos de estos tipos de emprendimientos, con el objetivo de “desarrollar de forma coherente la planificación” (p. 1). Para esto, modifica el carácter de las ZIP definiéndolas como distritos en el área rural para la localización de clubes de campo y barrios privados (ver [Figura 7](#)). A su vez, estos pueden localizarse en los distritos llamados Área Rural – Zona de Protección [ARZP]. De esta forma, fueron habilitadas mayores extensiones de la periferia rural para usos residenciales, marcando desde este momento las tendencias de crecimiento expresadas en la [Figura 2](#). Por otro lado, se establece que la [Ley Provincial 5405/1999](#) permanece vigente bajo el principio de subsidiariedad para “aquellos aspectos no regulados en la presente Ordenanza” (Art. 18), por lo tanto, surge la pregunta de si todas aquellas áreas no incluidas como ZIP o ARZP igualmente pueden ser urbanizadas con este modelo de crecimiento.

Esta ordenanza fue producida desde la gestión municipal mediante su supuesta⁹ discusión en la Comisión Permanente de Revisión de CPU, en el último momento de su gestión y con un absoluto silencio desde la prensa local. Al igual que en la ley provincial, se establecen dos momentos para la aprobación de UC: - De *prefactibilidad* denominado “Certificación de Uso de suelo conforme” en el cual se establece seguir el CPU, se puntualizan las áreas técnicas que deben brindar las certificaciones y se incluye como requisito un “certificado de No inundabilidad Fluvial y Pluvial”, expedido por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad¹⁰. - De *factibilidad*, llamado “convalidación técnica final”. No se exige participación del Instituto Correntino del Agua y el Ambiente [ICAA], ni se define la presentación de Estudios de Impacto Ambiental [EIA]. Solo el Art. 4 establece la preservación de “los derechos naturales de valor paisajístico”, en el que incluyen “arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos” y “elementos de significación cultural”. Como otra innovación, se exige acreditar antes de la aprobación de planos de subdivisión, la ejecución de infraestructura y equipamientos (Art. 13).

Esta ordenanza establece normas urbanísticas de muy baja densidad¹¹ (Art. 6 y 8) y un 30% mínimo de superficie de esparcimiento en el cual “podrán computarse los espejos de agua comprendidos dentro del título de dominio”, sin poder superar el 20% de la superficie verde para esparcimiento. El sistema de humedales de lagunas sobre lomadas arenosas, fue reconocido como superficie privada computable y no se previeron instrumentos para la accesibilidad pública (en base a lo que dicta el código civil en relación a Línea de Ribera).

De esta manera, en el período 2009 – 2017 vemos emerger sociedades anónimas y/o consorcios de propiedad horizontal¹² conformadas al efecto de producir nuevas UC de forma predominante en C (Laguna Soto) y D (Corredor Ruta Provincial 43 Corrientes-Santa Ana). Aunque poseen diferencias, en general, estos desarrollos se orientaron a las clases altas de Corrientes y se caracterizan por poseer *amenities* como pileta, solárium, SUM, etc.; cerramientos perimetrales y seguridad 24 hs. A su vez, se avanzó en estrategias de comunicación o *branding* de los productos con acompañamiento de inmobiliarias locales, medios de comunicación y redes sociales; refiriendo a las retóricas de *vuelta a la naturaleza, seguridad, felicidad familiar, comunidad, tranquilidad*. Este período se constituyó en el afianzamiento de este crecimiento, acompañado por la construcción ideológica de un *estilo de vida* que se instaló como aspiración en las conciencias de sectores de la clase media y alta.

En este sentido, entre los años 2012 a 2014, uno de los medios de comunicación hegemónicos, El Litoral ([2012](#); [2013a](#); [2013b](#)), publicó varios artículos que exaltaban estas urbanizaciones con titulares como ser: “Barrio cerrado: un concepto alternativo que promete una mejor calidad de vida”; “Inauguraron un exclusivo barrio a la vera de la Laguna Soto: naturaleza y seguridad”; “Club de Campo, una nueva apuesta a la vida en un entorno de pura maravilla natural”.

5.2.3. Efectos socioambientales en un marco de incertidumbre

La exaltación de este modelo se derrumbó a partir del 2016 durante un nuevo ciclo húmedo que,



además de crecidas del Paraná, implicó un período largo de precipitaciones extraordinarias. Esto dio lugar a afectaciones hídricas por anegamientos principalmente en los meses de: abril, junio, octubre-diciembre de 2016 y enero-mayo de 2017, siendo el mes de mayores precipitaciones abril de 2017 (Sistema Nacional de Información Hídrica). Fueron afectadas numerosas áreas de la cuenca baja del Riachuelo, produciéndose inundaciones por crecidas del río Riachuelo en la localidad de San Luis del Palmar (Contreras y Odriozola, 2016), desbordes de cañadas y lagunas en Santa Ana y anegamientos en la región este y sureste de la Capital.

La acumulación de lluvias desde octubre de 2016 a mayo del 2017 (7 meses) llegó a un aproximado de 2092 mm, casi duplicando el promedio anual que ronda los 1300 mm. A su vez, durante abril de 2017, 3/4 partes del agua precipitada del mes se concentró en dos días 9/4 y 25/4. Según Ojeda (2019) esto produjo un efecto de saturación del suelo e interconexiones entre elementos de la cuenca del Riachuelo o las conectadas hacia el Paraná (al norte), característico de ciclos húmedos marcados por los efectos climáticos de El Niño.

Durante abril de 2017 los medios hegemónicos de la ciudad dieron cuenta de la situación crítica (Ojeda, 2019) reportando cortes de ruta: (Vecinos interrumpieron el tránsito en la ruta camino a Santa Ana, 2016), "Una decena de barrios a la vera de las rutas 12 y 5 sufren inundaciones con cada lluvia fuerte" (El litoral, 2017b); (Vecinos cortaron la ruta provincial Nº 5 por anegamientos en sus casas, 2017). La novedad fue que estos medios, que hace pocos años promocionaban un estilo de vida en UC, en este momento exponían a los clubes de campo y barrios privados como *causa* de los anegamientos. Ejemplo de esto es el titular "Proliferan los barrios privados en zonas inundables de lagunas y esteros" (El Litoral, 2017a), en el que describen: "A pesar de los actuales reclamos y el malestar vecinal por las inundaciones registradas en terrenos rurales del tejido capitalino y de Santa Ana durante cada lluvia, la problemática de los anegamientos comenzó en décadas pasadas con la proliferación de barrios privados o cerrados."

Algunas notas exponían causas como: el *crecimiento poblacional*, *déficit habitacional*, la *expansión desmedida y desordenada* del mercado inmobiliario sobre terrenos no aptos. Por otra parte, en cuanto a la identificación de áreas afectadas, se mencionó a barrios abiertos y tradicionales, tanto como a nuevos loteos de la ciudad de Corrientes localizados al este y sureste de la ciudad, como La Olla, Ponce, Cremonte, Pirayuí, Laguna Brava, Laguna Soto, Bejarano, Parque Cadenas, Santa Rita, Yecohá, Perichón, Collantes¹³ (Figura 5). Si bien las UC se emplazaron hasta ese momento en áreas topográficamente altas de la llanura (las lomadas arenosas), algunas fueron afectadas por los anegamientos, sobre todo aquellas localizadas sobre humedales (Figura 6a).

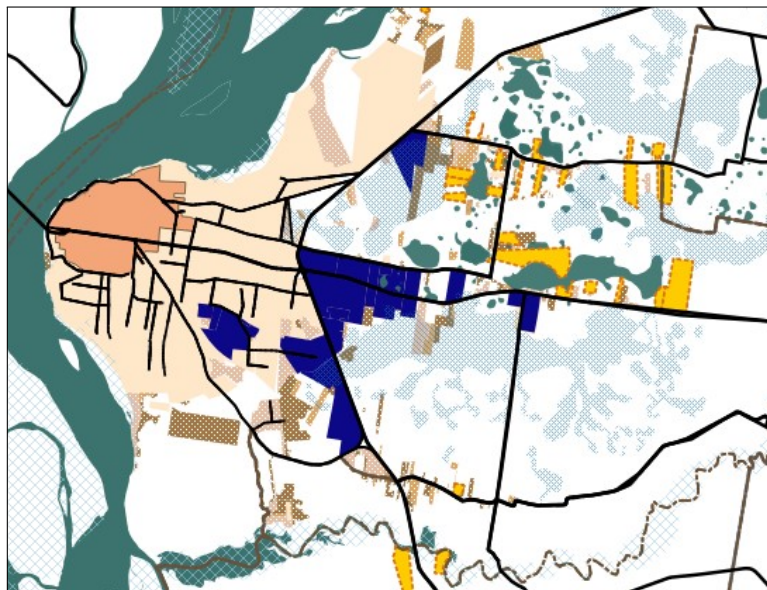


Figura 5. Aproximación a los barrios afectados según la prensa local (Azul) y UC (Amarillo), durante las lluvias de 2017.

Fuente: Elaboración propia.

En este momento, se vivió una situación de gran angustia social. Las protestas de vecinos de barrios afectados y los cuestionamientos de aquellos que habrían adquirido lotes inundables ampliaron las preguntas sobre las responsabilidades. Esto derivó en un ida y vuelta de acusaciones entre esferas estatales, que fue replicado en los medios durante mayo y agosto de 2017. También se dieron conflictos entre quienes compraron lotes y las inmobiliarias que vendieron parcelas en zonas inundables de barrios como San Ignacio y Cremonte (Ojeda, 2019) (Área B). Mientras que el municipio acusó a las inmobiliarias, la Cámara Inmobiliaria de Corrientes [CIC] respondió en notas y comunicados que es responsabilidad del municipio aprobar los planos.



Figura 6. (Izq.) Territorio de Avance Clubes de Campo al norte de Ruta 5 - (Der.) Anegamiento de barrios sobre Ruta 5.
Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Corrientes (2017a; 2017b).

Frente a esto, la gestión municipal de Fabián Ríos se mostró durante el 2016 realizando obras de limpieza y construcción de ductos pluviales; pero luego, procedió a suspender la aprobación de conjuntos inmobiliarios mediante una [Resolución \(1696/2017\)](#), hasta contar con el plan hídrico integral. Resulta interesante que en esta resolución se plantean apreciaciones críticas en relación a las UC. Por ejemplo:

Que este tipo de desarrollo constituye un caso extremo de segregación residencial, y del fenómeno de segregación social urbana que se está agudizando en nuestra ciudad; buscando dar respuesta al tema de seguridad y a la calidad de vida diferenciada del resto de la ciudad, pero constituyendo una solución para solo unos pocos (...).

No obstante, este posicionamiento fue tardío, teniendo en cuenta que fue durante los gobiernos del bloque político-partidario del Frente para la Victoria (de M. Espíndola y F. Ríos) en el que avanzaron en mayor medida las aprobaciones de UC sin modificar la normativa de 2009. Por otro lado, la medida de suspensión despertó críticas y fue calificada como polémica, por parte del ICAA y de la CIC, ya que se suspendían 4 proyectos en curso. Mediante un comunicado, la autoridad ambiental provincial [ICAA] afirmó que no era necesaria esta medida ([Radio sudamericana, 2017](#)). Rujana, interventor del organismo, agregó que se debía pedir el certificado de no inundabilidad, exigir el EIA (aviso de proyecto y evaluar el nivel de complejidad ambiental) y la autorización de bosques nativos y expuso que ninguna urbanización cumple ese requisito (documentaciones que se presentan al mismo ICAA). A su vez, expresó que no deberían castigar a las empresas inmobiliarias y que estos trámites, expedidos por ellos, bastarían. El periodista al consultarle sobre las responsabilidades del ICAA en la ejecución del plan hídrico, este respondió de forma contradictoria, por un lado, diciendo que “la constitución les da toda la autonomía y autarquía a los municipios” (cuando contradictoriamente se encontraba cuestionando una política municipal), “nosotros no podemos intervenir sin un convenio con la municipalidad” y demostró desconocimiento de la ordenanza vigente sobre UC ([Ordenanza 5202/2009](#)) citando sólo la Ley Provincial previa. En esta entrevista insistió sobre la plena responsabilidad del municipio y que estas áreas no actúan de oficio ([Radio sudamericana, 2017](#)).

Por su parte, Iván Montanaro, titular de la CIC, expuso que “cada desarrollo inmobiliario que se inicia debería ser tratado en forma particular porque muchos se van a ver perjudicados en la generalización”. A su vez, aprovechó la ocasión para reclamar mejoras de infraestructura en el sector ([Radio sudamericana, 2017](#)).



Es relevante resaltar que tanto el ICAA como la CIC, actuaron en sentido de amparar a los agentes desarrolladores. En el primer caso, asumiendo que era cuestión de un curso burocrático a seguir, desatendiendo sus competencias en la materia. En el segundo, insistiendo en la mirada individualista sin contemplar los efectos socioambientales. Todo esto aconteció, además, en un momento de desesperación y angustia colectiva; donde la respuesta fue la continuidad de las prácticas precedentes en base a los intereses empresariales.

El momento de mayor conflictividad socioambiental asociada a este momento húmedo se produjo durante las campañas electorales. En ese momento, Eduardo Tassano, candidato opositor (PRO-Cambiemos) incluyó entre sus promesas de campaña un 'Plan Hídrico' que salvaría a la ciudad de futuros períodos lluviosos. Luego de ganar las elecciones, y en los primeros cuatro años de gestión (finalizó en 2021), se llevó adelante un plan basado en limpiar sumideros y construir nuevas infraestructuras.

A pocos meses de asumir esta nueva gestión, en 2018, el Concejo Deliberante volvió a permitir las UC mediante la [Ordenanza 6634](#) afirmando que en un año habían llevado adelante 'una investigación íntegra'. En esta, se reduce el área de ZIP ([Figura 7](#)) y se realizan modificaciones: Aumenta la superficie mínima de parcelas a 1000 m² y cambia la densidad bruta de lotes 10/ha; disminuye el FOS a 0,1. Exige para la prefactibilidad (art. 3): f) Factibilidad Hídrica otorgada por la Subsecretaría de Infraestructura Hidráulica de la Municipalidad de Corrientes, y/o quien reemplace, donde se evaluará que la ubicación dentro de la cuenca hídrica del desarrollo inmobiliario, no obstaculice el escurrimiento superficial y subsuperficial de la cuenca en la que se encuentre, atento a los lineamientos del Plan Hídrico. Y se mantiene la exigencia de la no inundabilidad fluvial y pluvial ahora exigible al ICAA.

5.2.4. Ilegalidades y normativas de regularización a medida

Durante el período 2018-2023 con la vigencia de una nueva zonificación mediante la [Ordenanza 6634/2018](#), podemos observar la construcción de un conjunto de UC localizadas en áreas no permitidas, en áreas rurales y muchas de ellas emplazadas en el entorno de la Laguna Brava y cañada Mandiyuratí ([Figura 7](#)). Estas tuvieron su desenlace durante el momento de la pandemia por COVID-19. Como se muestra en la [Tabla 2](#) y en la [Figura 7](#), el área B de Laguna Brava y el corredor vial de la Ruta Provincial N° 5 fue el de mayor localización de nuevas UC.

Estas, incumplieron numerosas regulaciones nacionales (al registrarse en catastro provincial como Condominios privados y no respetando la definición de Conjuntos Inmobiliarios por propiedad horizontal definidas en el Código Civil y Comercial), provinciales (al localizarse en zonas definidas como bosque con categoría II de conservación según el Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de Corrientes) y las ordenanzas municipales correspondientes. En cuanto a las últimas, incumplieron no solo por localizarse en áreas no permitidas, sino también por producir lotes más pequeños y no realizar el procedimiento administrativo estipulado por el Municipio. A su vez, estas implementaron otras condiciones de abaratamiento o precariedad en los estándares de la urbanización (cableado de electricidad aéreo, condiciones de irregularidad en el acceso a los servicios, pocos o ningún *ammenitie*, etc.) que, se conjetura, posibilitaron la apertura a un nuevo mercado hacia clases medias¹⁴.

Estas urbanizaciones se localizaron en el entorno de la Laguna Brava, declarada en 2012 reserva natural provincial. A pesar de esto, se avanzó con procesos de desmonte total de los predios de localización de UC, cercamiento, canalizaciones y rellenos ilegales. Esto implicó denuncias y acciones colectivas por parte de vecinos del histórico barrio Laguna Brava ([Rus, 2023](#)). Por otro lado, durante el ciclo seco 2020-22, se han producido numerosos focos de incendio en el área de estudio demostrando efectos extremos que afectan a la población que habita o posee segundas residencias en el lugar.

En 2023 se aprueba en mayo la [Ordenanza 7348/2023](#) y, meses después, en septiembre la [Ordenanza 7384/2023](#). En el primer caso, argumentando que "el desarrollo de este tipo de urbanización en los últimos años ha tenido un incremento considerable, siendo necesario actualizar la normativa teniendo en cuenta el

impacto ambiental y social generado” (p. 1). En este sentido se busca especificar la modalidad de UC permitida en Corrientes: Club de campo-Complejo Recreativo Residencial (Art. 1), se vuelve a zonificar el área permitida (art. 3 Anexo I, señalado en [Figura 7](#)) y se establecen exigencias como el “Certificado de Viabilidad Hidráulica y Ambiental” otorgado por ICAA. (Art. 5). Por otro lado, la ([Ordenanza 7384/ 2023](#)) buscó específicamente regularizar ex-post un conjunto de UC en condiciones de ilegalidad antes mencionadas.

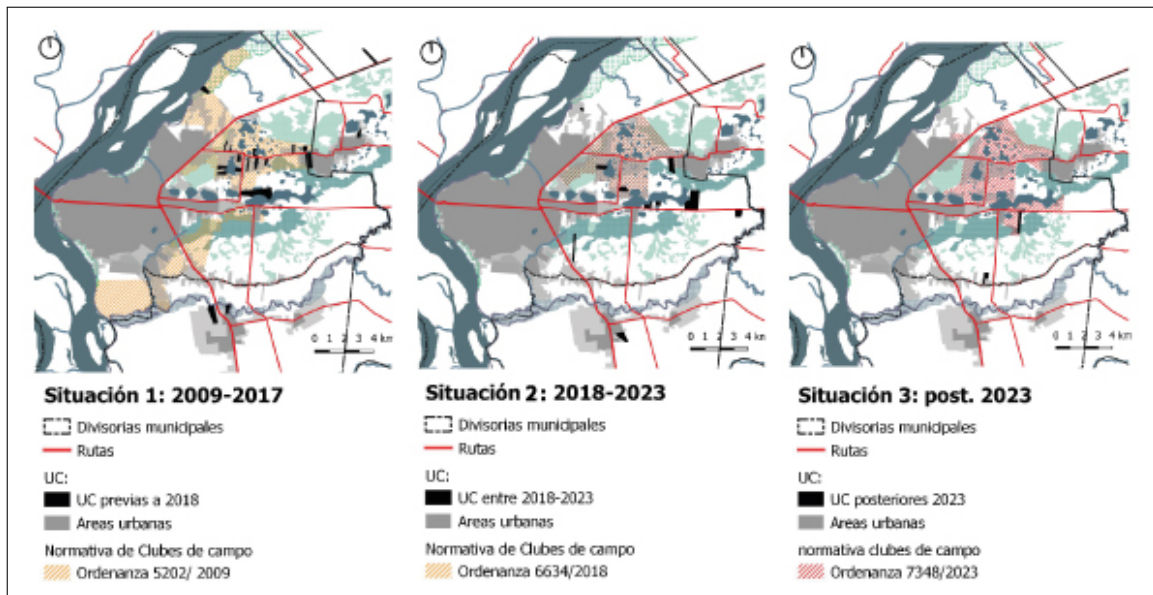


Figura 7. Síntesis de relaciones entre Normativa local y nuevas urbanizaciones.

Fuente: Elaboración propia, año 2025.

6. CONCLUSIONES

Este artículo, que se inscribe en los estudios urbanos críticos y de ecología política urbana, buscó realizar una revisión histórica y crítica del modelo de crecimiento por expansión urbana para el caso del área metropolitana de Corrientes, y echar luz sobre las relaciones entre la producción de UC, políticas públicas implementadas por el gobierno local que contribuyeron a esto; tanto así como patrones de localización y efectos ambientales asociados. En este sentido, el trabajo realiza un aporte a los estudios sobre procesos de suburbanización en ciudades intermedias y periféricas de Argentina y Latinoamérica, y aporta una caracterización histórica e integral del fenómeno para comprender y alertar sobre los efectos socioambientales. Siguiendo esto, a partir de cuantificar UC, superficie ocupada y comprender los patrones de localización, ofrece evidencias de que durante el período 2000-2024 se ha transformado el periurbano metropolitano de la ciudad de Corrientes de forma inusitada e irreversible, con gran celeridad y con la profundización de riesgos ambientales asociados a la anegabilidad e incendios, que en general, se constituyen en sucesos olvidados durante períodos tranquilos.

Entre los hallazgos, al poner en relación estas dimensiones de análisis, se reconocen tres importantes períodos: En primer lugar, entre 2000–2009 se observó una etapa de gestación y expansión inicial en el que se consolidan los primeros emprendimientos en torno a corredores viales estratégicos (RP 43, RP 5) y orientado por el primer Código de Planeamiento Urbano mediante la definición de Zonas de Interés Paisajístico. En segundo lugar, entre 2010 y 2017, luego de la aprobación de la [Ordenanza 5202/2009](#) de clubes de campo, se observa un auge del modelo mediante la intensificación de la producción de UC, acompañada por una retórica de estilo de vida aspiracional. Sin embargo, existe un momento de quiebre a partir del ciclo húmedo 2016–2017 que expone sus primeros impactos: anegamientos y protestas vecinales. El momento de crisis motivó temporalmente la prohibición de UC, sin embargo, esto tuvo un rápido viraje durante una nueva gestión,



justificado por la confianza sobre algunas mejoras infraestructurales en un momento de sequía.

En tercer lugar, entre 2018–2024 se observa la reactivación y expansión irregular de UC. A pesar de la experiencia precedente de riesgo ambiental se retoman las aprobaciones con nuevas ordenanzas [Ordenanza 6634/2018](#) y [Ordenanza 7348/2023](#). Asimismo, proliferan UC en zonas no habilitadas, con diversas condiciones de ilegalidad, usos más intensivos del suelo e incluso en áreas protegidas como la Laguna Brava, con procesos de regularización ex post por parte de las autoridades municipales.

En cuanto a los patrones de localización de estas UC, se puede observar que estas se emplazan preferentemente ancladas a corredores viales metropolitanos (RP 43, RP 5, RN 12) promoviendo un tipo de crecimiento disperso y de baja densidad. Asimismo, mediante la selectividad espacial del capital, se localizan en territorios de alto valor paisajístico y ecológico, privatizando el acceso a cuerpos y cursos de agua. Por otra parte, se identificaron 5 áreas en donde se observa la concentración de estas UC, siendo las más dinámicas las zonas C, D y B (entorno de sistemas de lagunas y humedales sobre lomadas arenosas, entre las RP 5 y 43).

El estudio pudo dar cuenta sobre diferentes tensiones y formas de conflictividad ambiental que han emergido: en el periodo 2016-2017 asociadas a anegamientos de UC y otros barrios localizados ‘más abajo’ en la cuenca del Riachuelo, observándose en la prensa local protestas de vecinos afectados. Asimismo, existieron denuncias vecinales en 2020 por impactos ambientales de UC sobre la reserva de Laguna Brava (desmontes, canalizaciones ilegales).

De manera general, el gobierno municipal ha tenido un rol funcional al mercado inmobiliario a lo largo de todo el período y a pesar de colores político-partidarios diferentes ya que, si bien en un corto período se adoptó la suspensión de nuevas UC, en general las acciones fueron en el sentido de normativas que promovieron el modelo, sin ejercicio del control de policía en casos de irregularidad y promoviendo regularizaciones ex-post.

Las tendencias de crecimiento promovidas por actores públicos y privados estuvo signada por el desconocimiento sobre el territorio natural preexistente y la normativa fue orquestada a partir de preceptos de clase, liberando la periferia (por los mecanismos de flexibilización o de no control) a la expansión dispersa en un marco de incertidumbre sobre los efectos posibles. Como lo estableció el empresario de la CIC, el mercado exige una mirada individual, asociada al objetivo de obtener rentabilidad para agentes empresariales y basada en la rutina burocrática. Por lo tanto, el Estado pierde de vista la totalidad de la producción del territorio y sus efectos ambientales, que se da por el “efecto de aditividad” ([Pintos, 2022](#), p. 230) sea mediante la aprobación sin control ambiental, el avance de acciones ilegales mediante hechos consumados a subsanarse de forma posterior en base a estrategias como el pago de multas, normativas a medida o por la evaluación uno a uno de estos proyectos, sin una mirada sobre los efectos socioambientales de conjunto ([Pintos, 2022](#)).

En este sentido, este trabajo expone la necesidad de repensar las políticas urbanas y de ordenamiento ambiental que promueven un modelo insostenible. En particular, vemos relevante revisar el rol sectorial de los diferentes actores estatales y el encadenamiento de responsabilidades en momentos de crisis: desde el Municipio que regula los distritos habilitados para UC y establece normas de tejido promoviendo dispersión y cercamientos de áreas naturales que deben ser públicas; el ICAA, que debería gestionar el territorio desde una mirada sistémica (metropolitana, de cuencas) orientada a la conservación de ambientes y ordenamiento de áreas de riesgo hídrico; entre otros organismos con responsabilidades pero débil injerencia en las decisiones (Recursos Forestales, Catastro Provincial, Empresas de servicios, etc.).

La urbanización indiscriminada implica prácticas de contaminación de cuerpos de agua y humedales, desmontes, alteraciones geomorfológicas y ecohidrológicas paulatinas, impermeabilización del suelo, aumento del tráfico vehicular; que llevan a pérdidas de biodiversidad, desaparición de cuerpos de agua o humedales, anegamientos en nuevas áreas, pérdida de calidad de vida, entre otros efectos asociados. Durante las crisis, estos efectos se vuelven un problema colectivo, aunque con afectaciones y costos diferenciales, que implica

pérdidas irreversibles y múltiples esfuerzos para revertir el daño (sea este en forma de fondos públicos, nuevas infraestructuras, esfuerzo de trabajadores, etc.), que en muchos casos se torna irreversible.

Referencias bibliográficas

- Alcalá, L., Rus, M. F. y Olmedo, M. R. (2023). Emprendimientos que fundan ¿o funden? ciudades. Procesos urbanos, coaliciones neoliberales y resistencias socioambientales emergentes en el Gran Resistencia y Gran Corrientes. En P. Pintos y S. Astelarra (Comps.), *Naturalezas neoliberales: Conflictos en torno al extractivismo urbano-inmobiliario* (pp. 277-388). Editorial El Colectivo.
- Alimonda, H. (2011). La colonialidad de la naturaleza. Una aproximación a la Ecología Política Latinoamericana. En H. Alimonda (Coord.), *La naturaleza colonizada: ecología política y minería en América Latina* (pp. 21-60). Ciccus
- Apalaza, R. & Venturini, J. P. (2021). Cambios de usos del suelo en la periferia del área metropolitana de Buenos Aires: Aportes para una teoría de la rent gap periurbana. *Geografizando*, 17(1). <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/154903>
- Cabral Barajas, L. F. (coord.) (2002). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Universidad de Guadalajara y UNESCO.
- Contreras, F. I. & Odriozola, M. P. (2016). Aplicación de Modelos de Elevación Digital para la delimitación de áreas de riesgo por inundaciones. San Luis del Palmar, Corrientes, Argentina. *Contribuciones científicas - Sociedad Argentina de Estudios Geográficos, Sociedad Argentina de Estudios Geográficos*, 28, 83-94. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/30675>
- Contreras, F. I. & Ojeda, E. A. (2018). Consecuencias de la expansión urbana sobre el paisaje de lagunas de lomadas arenosas (Corrientes, Argentina). En *Agua+Humedales (Serie Futuros)* (pp. 363-369). UNSAM Edita. <https://www.funintec.org.ar/contenidos/aguahumedales-es-el-primer-libro-de-la-serie-futuros/>
- Contreras, F. I., Ferrelli, F. & Piccolo, M. C. (2020). Impactos de eventos secos y lluviosos sobre cuerpos de agua periurbanos subtropicales: Aporte al ordenamiento del espacio urbano de Corrientes (Argentina). *Finisterra: Revista Portuguesa de Geografia*, 54(114). <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/139216>
- Davis, M. (1990). *City of quartz. Excavating the future of Los Angeles*. New York: Verso.
- De Mattos, C. A. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización? *Eure*, 28(85). <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500001>
- El Litoral (12 de marzo de 2012). Barrio cerrado: un concepto alternativo que promete una mejor calidad de vida. *El Litoral*. <https://www.ellitoral.com.ar/corrientes/2012-3-12-5-26-0-barrio-cerrado-un-concepto-alternativo-que-promete-una-mejor-calidad-de-vida>
- El Litoral (27 de mayo de 2013a). Inauguraron un exclusivo barrio a la vera de la Laguna Soto: naturaleza y seguridad. *El Litoral*. <https://www.ellitoral.com.ar/corrientes/2013-5-27-1-0-0-inauguraron-un-exclusivo-barrio-a-la-vera-de-la-laguna-soto-naturaleza-y-seguridad>
- El Litoral (16 de septiembre de 2013b). Club de Campo, una nueva apuesta a la vida en un entorno de pura maravilla natural. *El Litoral*. <https://www.ellitoral.com.ar/corrientes/2013-9-16-1-0-0-club-de-campo-una-nueva-apuesta-a-la-vida-en-un-entorno-de-pura-maravilla-natural>
- El Litoral (21 de abril de 2017a). Proliferan los barrios privados en zonas inundables de lagunas y esteros. *El Litoral*. <https://www.ellitoral.com.ar/corrientes/2017-4-21-1-0-0-prolifera-los-barrios-privados-en-las-zonas-inundables-de-lagunas-y-esteros>
- El Litoral (24 de abril de 2017b). Una decena de barrios a la vera de las rutas 12 y 5 sufren inundaciones con cada lluvia fuerte. *El Litoral*. <https://www.ellitoral.com.ar/corrientes/2017-4-24-1-0-0-una-decena-de-barrios-a-la-vera-de-las-rutas-12-y-5-sufren-inundaciones-con-cada-lluvia-fuerte>
- Fernández Wagner, R. & Varela, O. (2003). Mercantilización de los servicios habitacionales y privatización de

la ciudad. Un cambio histórico en los patrones de expansión residencial de Buenos Aires a partir de los noventa. En A. Catenazzi & J. Lombardo, (Comps.), *La cuestión urbana en los noventa en la Región Metropolitana de Buenos Aires* (pp. 43-74). Universidad Nacional de General Sarmiento.

Harvey, D. (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. Ediciones Akal.

Hidalgo, R., Santana, D., Alvarado, V., Arenas, F., Salazar, A., Valdebenito, C. y Álvarez, L. (2016). *En las costas del neoliberalismo. Naturaleza, urbanización y producción inmobiliaria: experiencias en Chile y Argentina*. Serie GEOLibros

Ley Provincial 5.405 de 1.999. *Régimen jurídico de clubes de campo, country o complejos recreativos*. 3 de diciembre 1999. Boletín Oficial Provincia de Corrientes N° 23123. <http://www.saij.gob.ar/5405-local-corrientes-regimen-juridico-clubes-campo-country-complejos-recreativos-lpw0005405-1999-11-26/123456789-0abc-defg-504-5000wvorpyel>

López, S., Arce, G. A., Mignone, A. M. & Alberto, J. A. (2018). Dinámica y tendencia de la expansión urbana del Gran Corrientes y su área de influencia directa. *Geográfica digital*, 15(30), 1-17. <https://repositorio.unne.edu.ar/handle/123456789/50256>

Low, S. (2003). *Behind the gates. Life, security and the pursuit of happiness in Fortress America*. Routledge.

Malizia, M. (2011). Enfoque teórico y conceptual para el estudio de las urbanizaciones cerradas. *Andes*, 22(2). <https://portalderevistas.unsa.edu.ar/index.php/Andes/article/view/130>

Merlinsky, G. (2013). (Comp.). *Cartografías del conflicto ambiental en Argentina*. Ed. Ciccus.

Minadeo, M. (1988). *Las calles de Corrientes. En el IV centenario de su fundación. 1588-1988*. Archivo General de la Provincia de Corrientes.

Municipalidad de la Ciudad de Corrientes (28 de abril de 2017a). *IMÁGENES AEREAS PONCE, STA RITA, SAN IGNACIO, SAPUCAY, LAGUNA BRAVA* [Video]. YouTube. https://www.youtube.com/watch?v=9VhgTcbyS/_w

Municipalidad de la Ciudad de Corrientes (28 de abril de 2017b). *IMÁGENES AEREAS SANTA ANA, LAGUNA SOTO, BEJARANO, YECOHA* [Video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=DeogH5YcFAw>

Ojeda, E. (2019). El anegamiento a través de la prensa: El caso de la ciudad de Corrientes. *Boletín geográfico*, 41(2), 13-36. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/109521>

Olmedo, R. (2022). *La producción urbana en la Zona Norte del Gran Resistencia (1990-2020). Desigualdades socio-espaciales en una ciudad intermedia periférica* [Tesis de Maestría en Gestión de la Vivienda Social (Inédita), Universidad Nacional del Nordeste].

Ordenanza 1071 de 1981 [Municipalidad de Corrientes]. *Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Corrientes*. 7 de Julio 1988. Boletín Oficial Municipal N°272

Ordenanza 4024 de 2004. [Municipalidad de Corrientes]. *Adhesión a la Ley provincial N.º 5405*. 21 de octubre 2004. Boletín Oficial Municipal N° 906. <https://concejocorrientes.gob.ar/normativas/ordenanzas/imagenes/4024.pdf>

Ordenanza 5202 de 2009 [Municipalidad de Corrientes]. *Ordenamiento de Club de Campo, Countries, Complejo Recreativo - Residencial, Conjunto Integral de Residencias de fin de semana*. 19 de noviembre de 2019. <https://concejocorrientes.gob.ar/normativas/ordenanzas/imagenes/5202.pdf>

Ordenanza 6634 de 2018 [Municipalidad de Corrientes]. *Clubes de campo: Por la cual se modifica los artículos 2°, 3°, 5°, 6°, 8° y 11° de la Ordenanza N° 5202*. 22 de agosto de 2018. Boletín Oficial Municipal N° 3054.

Ordenanza 7348 de 2023 [Municipalidad de Corrientes]. *Clubes de campos*. 22 de mayo de 2023. Boletín Oficial Municipal N° 4038. <https://concejocorrientes.gob.ar/normativas/ordenanzas/imagenes/7348.pdf>

Ordenanza 7384 de 2023 [Municipalidad de Corrientes]. *Régimen para regularización y adecuación de conjuntos inmobiliarios*. 28 de septiembre de 2023. Boletín Oficial Municipal N° 4123. <https://concejocorrientes.gob.ar/normativas/ordenanzas/imagenes/7384.pdf>

- Pérez Sánchez, M. (2024). *Urbanismo neoliberal: barrios privados en Uruguay*. Ediciones del Berretín.
- Pintos, P. (2022). Modelar la Naturaleza: Urbanizaciones cerradas en humedales. En M. C. Zilio, G. M. D'Amico y S. Báez (Comps.), *Volcán antropogénico. Una mirada geográfica sobre procesos geológicos y geomorfológico* (pp. 220-234). Ed. UNLP.
- Pintos, P. (2023). Extractivismo inmobiliario y ficciones neoliberales de la naturaleza. Aportes para su teorización e identificación de mecanismos. En P. Pintos y S. Astelarra (Comp.), *Naturalezas neoliberales: Conflictos en torno al extractivismo urbano-inmobiliario* (pp. 29-54). Editorial El Colectivo.
- Pintos, P. y Narodowski, P. (Coord.). (2012). *La privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján*. Imago Mundi.
- Pérez, P. (2006). La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, 6(21), 31-54. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11162103>
- Radio sudamericana (23 de agosto de 2017). *El ICAA debe ser el primer organismo en dar el visto bueno*. https://www.radiosudamericana.com/nota/politica/177941-el_icaa_debe_ser_el_primer_organismo_en_dar_el_visto_bueno_.htm
- Rainer, G. & Malizia, M. (2014). Los countries en el country. 1 Migración de amenidad, vino de altura y urbanizaciones cerradas en Cafayate (Salta, Argentina). *Journal of Latin American Geography*, 13(1), 39-66. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/30670>
- Resolución 1696 de 2017 [Municipalidad de Corrientes]. *Suspender la aprobación en la totalidad del territorio de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes, toda Urbanización y/o Conjuntos Inmobiliarios como Club de Campo, Countries, Complejos Recreativos – Residenciales, Barrios Privados y Cerrados, y/o cualquier otro emprendimiento urbanístico*. 23 de Agosto de 2017. Boletín Oficial Municipal 2852. https://ciudaddecorrientes.gov.ar/sites/default/files/boletin_oficial_2852_23-8-17_.pdf
- Ríos, D. (2016). Mutaciones y contradicciones ambientales en frentes de agua urbanos: los cuerpos de agua de las urbanizaciones cerradas de Buenos Aires. En R. Hidalgo, (Comp.), *En las costas del neoliberalismo: Naturaleza, urbanización y producción inmobiliaria: experiencias en Chile y Argentina* (pp. 260-286). Geolibros
- Ríos, D. & Pérez, P. (2008). Urbanizaciones cerradas en áreas inundables del municipio de Tigre: ¿producción de espacio urbano de alta calidad ambiental? *EURE*, 34(101), 99-119. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000100005>
- Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. LOM Editores.
- Rus, M. F. (2019). *Al frente, al margen. La transformación de la frontera socio-urbana en las áreas costeras de la ciudad de Corrientes, Argentina* [Tesis de Maestría en Urbanismo, Universidad Nacional de Córdoba, Argentina]. <https://rdu.unc.edu.ar/handle/11086/17751>
- Rus, M. F. (2023). *Agenda de gobierno y conflictos de valoración en humedales de la ciudad de Corrientes, Argentina (1990-2021)* [Tesis Doctoral, Doctorado en Arquitectura, Universidad Nacional de Rosario, Argentina]. <https://hdl.handle.net/2133/26540>
- Rus, M. F. (2025). Aproximación a la identificación del territorio natural originario y de los efectos socioambientales de la urbanización en el Gran Corrientes, Argentina. Aportes para el ordenamiento territorial. *Revista de Geografía Norte Grande*, (91). <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022025000200106>
- Smith, N. (2020). *Desarrollo desigual. Naturaleza, capital y la producción del espacio*. (L. F. Téllez Contreras, Trad., 1era Ed en castellano). Traficantes de Sueños
- Svampa, M. (2001). *Los que ganaron: la vida en los countries y barrios privados*. Editorial Biblos.
- Swyngedouw, E. & Kaika, M. (2014). Urban political ecology. Great promises, deadlock... and new beginnings?



Documents d'anàlisi geogràfica, 60(3), 459-481. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.155>

- Theodore, N., Peck, J. y Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas sociales*, 66, 1-11. https://periferiaactiva.wordpress.com/wp-content/uploads/2015/06/theodore-y-otros-2009_urbanismo_neoliberal.pdf
- Torres, H. A. (2001). Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. *Eure*, 27(80), 33-56. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008000003>
- Torres Geraldí, A. H. & Mignone, A. M. (2019). La ocupación en los espacios periféricos del aglomerado Gran Resistencia: el crecimiento de los barrios cerrados. *Locale*, 4(4), 37-64. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8061089>
- Vecinos cortaron la ruta provincial N° 5 por anegamientos en sus casas (25 de abril de 2017). Radio Sudamericana. <https://www.radiosudamericana.com/nota/sociedad/171501-vecinos-cortaron-la-ruta-provincial-no-5-por-anegamientos-en-sus-casas.htm>
- Vecinos interrumpieron el tránsito en la ruta camino a Santa Ana (23 de abril de 2016). Época. <https://www.diarioepoca.com/568225-vecinos-interrumpieron-el-transito-en-la-ruta-camino-a-santa-ana>
- Vidal Koppmann, S. (2008). *Transformaciones socio territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo XX: la incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia* [Tesis de Doctorado, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO)]. <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/1265>
- Zanotto, J. M. (2020). The role of discourses in enacting neoliberal urbanism: Understanding the relationship between ideology and discourse in planning. *Planning Theory*, 19(1), 104-126. <https://doi.org/10.1177/1473095219898876>

Notas

1. Este trabajo forma parte de los avances de una investigación postdoctoral financiada por CONICET, que plantea la continuidad de algunos hallazgos iniciados en una tesis doctoral (Rus, 2023).↑
2. Población total de 352374 personas según el CNPHyV 2010.↑
3. Conformado por ecosistemas de humedales tanto ribereños (en torno al Río Paraná y arroyos) como anegables (esteros, lagunas, bañados).↑
4. Al norte del río Riachuelo, existe la calle Paso Pessoa localizada en un área en litigio entre la Municipalidad de Corrientes y de Riachuelo, en la cual se ha comenzado a observar en los últimos años el despliegue de UC.↑
5. Se hace referencia al área por fuera del espacio urbano definido por la zanja perimetral (actuales avenidas teniente Ibañez, Vidal, Artigas y Poncho Verde) hasta fines del siglo XIX.↑
6. A, B y C forman parte de la localidad capital. E, se trata de otro municipio. y D es una ruta entre el municipio de Corrientes y el de Santa Ana. Los emprendimientos aprovechan la accesibilidad que brindan vías rápidas como las rutas y algunas calles concretadas por el gobierno local.↑
7. La factibilidad está centrada en la presentación de documentación técnica que demuestre futura provisión de infraestructura básica. En el artículo 8 se establece no hacer publicidad hasta haberla obtenido.↑
8. En principio, no se hace mención del Instituto Correntino del Agua y del Ambiente, ni de exigencias de estudios de impacto ambiental. Se habla de la posibilidad de provisión de infraestructura mediante perforación sólo cuando "la densidad neta del complejo no supere las 12 unidades hab/ha". Por otro lado, cuando no existen redes colectoras cloacales, se puede permitir propuesta alternativa, "siempre que no exista peligro de contaminación de napas". A su vez, "el diseño del complejo deberá garantizar la conservación de las especies arbóreas" y se mencionan posibles "reemplazos en caso de extracciones forzosas".↑

9. La Comisión en muchas ocasiones ha actuado sin real apertura a participación de actores diversos y la influencia de agentes por fuera del mercado inmobiliario y el Estado. [↑](#)

10. El Instituto Correntino del Agua y el Ambiente (ICAA), autoridad reguladora en materia ambiental, no ha producido normativas y cartografías asociadas a las condiciones del riesgo hídrico. [↑](#)

11. Superficies min/max. Del club de campo: 5ha / 14 ha. Sup. Min de parcela 750 m². Densidad media bruta máx. 7 lotes/ha. Parcelas: frente min. 25 m. y relación no menor a 1/3 entre frente y fondo. FOS 0,35; FOT 1. Altura máxima de dos plantas. Tipología perímetro libre. Retiro de frente de 5m. [↑](#)

12. En 2015 el nuevo Código Civil y Comercial crea la figura de Conjuntos Inmobiliarios (Título VI, Capítulo 1), dando mayor entidad a este modelo, y exige una adecuación, pasando de formas jurídicas preexistentes al derecho real de propiedad horizontal. [↑](#)

13. [Ojeda \(2019\)](#) registró viviendas afectadas con agua en el interior, filtraciones, deterioro y destrucción de materiales por humedad; calles intransitables; interrupción del transporte público; suspensión de servicios eléctricos; colapso de cañerías pluviales. Evacuaciones para quienes aceptaban y lo requerían, aumento de enfermedades respiratorias, picaduras y dermatitis en la piel. [↑](#)

14. Esta afirmación se basa en algunos perfiles de agentes identificados (por observación durante visitas de campo) que habitan en los barrios Los Quebrachos y Santa Lucía. Coinciden en ser, por un lado, personas jóvenes, profesionales que adquieren lotes para vivir; pero también se observaron viviendas que durante días de semana o laborales no están ocupadas, y por lo tanto pueden consistir en residencias de fin de semana. [↑](#)

