

El desarrollo de las urbanizaciones cerradas... ¿hacia dónde vamos?

**Dr. Sonia Roitman
Bartlett School of Planning
University College London
14 Abril 2009**

Un fenomeno mundial...

Sudafrica



EEUU



Rio,
Brasil



Buenos
Aires,
Arg.



Urbanizaciones Cerradas

...algunas cifras

Países

- ❑ 20,000 en EEUU (3,000,000 viviendas) en 1997 (Blakely & Snyder, 1997)
- ❑ 1,000 en Reino Unido (100,000 residentes) en 2003 (Atkinson et al, 2004)
- ❑ 300 en Canada en 2004 (Grant, 2006)

Ciudades

- ❑ 400 en Estambul, Turquía en 2004 (Baycan Levent & Gülümser, 2004)
 - ❑ 350 en Buenos Aires, Argentina (50,000 residentes) en 2003 (Thuillier, 2005) y 470 en 2005 (Vidal-Koppmann, 2008)
 - ❑ 97 en Lisboa, Portugal en 2003 (Wehrhahn & Raposo, 2006)
-

Urbanizaciones Cerradas en México



Definición de Urbanizaciones Cerradas

- Las urbanizaciones cerradas son áreas residenciales con acceso restringido en las que normalmente los espacios públicos han sido privatizados. Son desarrollos con seguridad que cuentan con claros perímetros marcados por muros o rejas y con entradas controladas que buscan impedir el ingreso de no-residentes. Pueden incluir desarrollos nuevos y también áreas más antiguas que han sido equipadas con puertas y rejas y pueden encontrarse en las áreas urbanas centrales como también en los suburbios y pueden ser tanto barrios ricos como pobres (Blakely & Snyder, 1997).
 - Un condominio cerrado es un desarrollo de múltiples residencias, generalmente en propiedad horizontal con entradas con seguridad. Ocupan grandes áreas con diseños de calidad e incluyen todo tipo de servicios e infraestructura de uso colectivo. En la última década se han convertido en la residencia favorita de los ricos (Caldeira, 2000).
 - Los conjuntos de viviendas cerrados o amurallados cuentan con un acceso público restringido y se caracterizan por convenios legales que sujetan a los residentes a un código de conducta comunitario y generalmente a la responsabilidad compartida sobre la administración del barrio (Atkinson & Blandy, 2005).
-

Algunas características de las Urbanizaciones Cerradas

- ❑ Desarrollos cerrados con muros, barreras, rejas y accesos.
 - ❑ Incluyen viviendas individuales (y en algunos casos también colectivas) y poseen espacios comunitarios de uso privado.
 - ❑ Poseen dispositivos de seguridad y servicios de alta calidad.
 - ❑ Han sido diseñados desde su construcción como espacios cerrados que brindan seguridad a sus residentes y obstaculizan el acceso de los no-residentes.
 - ❑ Privatizan el uso del espacio público.
 - ❑ Poseen un código de convivencia y regulaciones sobre la construcción y el diseño de las viviendas.
 - ❑ Tienen una asociación de residentes que administran el funcionamiento del barrio.
 - ❑ Son habitados voluntariamente por un grupo social que es homogéneo en relación al conjunto de la estructura social.
 - ❑ Están ubicados en zonas periféricas (mayoría) y también en zonas centrales (minoría) lo que contribuye a la cercanía espacial con grupos de diferente nivel socio-económico.
-

Urbanizaciones Cerradas... hacia una definición?

Desarrollos urbanos residenciales que han sido voluntariamente habitados por un grupo social homogéneo, donde el espacio público ha sido privatizado a través de un acceso restringido por el uso de dispositivos de seguridad. Son diseñadas como desarrollos cerrados desde su concepción con la intención de brindar seguridad a sus residentes e impedir el acceso de no-residentes. Las viviendas son de una alta calidad edilicia y poseen servicios e infraestructura de alta calidad que sólo puede ser utilizados por los residentes, quienes regularmente deben pagar expensas obligatorias. Poseen un gobierno privado que garantiza el cumplimiento del código interno de conducta y construcción (Roitman, 2008).

Causas del Desarrollo de UC

Causas Estructurales

- ❑ Incremento de la inequidad social urbana que contribuye a un proceso avanzado de polarización social
- ❑ Incremento de las inversiones extranjeras directas un proceso de imitación de otros modelos mundiales
- ❑ Incapacidad estatal de proveer servicios de buena calidad (especialmente seguridad ciudadana y residencial)
- ❑ Aumento de los índices de criminalidad

Causas Individuales

- ❑ Incremento de la sensación de inseguridad
 - ❑ Búsqueda de un 'mejor' estilo de vida
 - ❑ Búsqueda de un sentido de comunidad
 - ❑ Búsqueda de homogeneidad social residencial
 - ❑ Búsqueda de un 'status' social más elevado y de distinción social
-

Consecuencias del desarrollo de las UC

Tipos de Consecuencias

- Espaciales
- Económicos
- Políticos
- Sociales



Consecuencias Espaciales

Efectos Positivos

- ❑ Dotación de servicios e infraestructura en áreas que anteriormente no estaban bien equipadas (Salcedo & Torres, 2004; Roitman, 2008)
- ❑ Creación de espacios de alta calidad medio-ambiental (Cabrales Barajas & Canosa Zamora, 2001)

Efectos Negativos

- ❑ Cierre de calles (Landman, 2000)
 - ❑ Obstáculos urbanos para los servicios de emergencia (Landman, 2000)
 - ❑ Fragmentación del territorio urbano (Caldeira, 2000)
 - ❑ Desaparición de centros urbanos activos (Low, 2003)
-

Consecuencias Económicas

Efectos Positivos

- ❑ Mejoramiento de la economía local debido a la atracción de nuevos servicios e infraestructura para los residentes de UC (Sabatini & Salcedo, 2005)
- ❑ Aumento de los valores de las propiedades (Lemanski, 2005)
- ❑ Provisión de fuentes de trabajo para trabajadores no especializados (Svampa, 2001; Salcedo & Torres, 2004)
- ❑ Aumento de la recaudación impositiva de los gobiernos locales (Le Goix, 2005)
- ❑ Provisión de servicios más eficiente – formación de clubes económicos (Foldvary, 1994; Webster, 2001)

Efectos Negativos

- ❑ Potencial disminución de la recaudación impositiva de los gobiernos municipales (McKenzie, 1994)
 - ❑ Costos más elevados para los residentes al tener que pagar por servicios de seguridad y mantenimiento (Landman, 2000)
 - ❑ Disminución de los valores de la propiedad en los barrios no-cerrados (Le Goix, 2005)
-

Consecuencias políticas

Efectos Positivos

- Participación política e involucramiento civil en las asociaciones de residentes (Lang & Danielsen, 1997)
- El Estado tiene menos responsabilidades y menos problemas que solucionar (Cabrales Barajas & Canosa Zamora, 2001)
- Los residentes se organizan para la dotación de servicios y la infraestructura colectiva (Foldvary, 1994; Webster, 2001)

Efectos Negativos

- UC no incrementan la participación cívica (Blakely & Snyder, 1997)
 - Las asociaciones de residentes funcionan como corporaciones cuyo objetivo es la protección del valor de la propiedad (McKenzie, 1994)
 - Se refuerza la necesidad de tener reglas privadas (McKenzie, 1994; Judd, 1995)
 - Se privatizan espacios públicos (Caldeira, 2000)
 - Se desvirtúan los conceptos de democracia y ciudadanía (Caldeira, 2000)
-

Consecuencias sociales

Effectos Positivos

- Se refuerza el sentido de comunidad dentro del barrio (Svampa, 2001; Arizaga, 2005)
Pero algunos autores en contra de esto (Lang & Danielsen, 1997; Wilson-Doenges, 2000)

Efectos Negativos

- Aumentan las tensiones sociales adentro y afuera de las UC (Pile *et al.*, 1999; Lemanski, 2005; Roitman, 2008)
 - Los 'otros' son vistos como 'peligrosos' (Low, 2003; Arizaga, 2005)
 - Aumenta la segregación social urbana (Caldeira, 2000; Svampa, 2001; Blakely & Snyder, 1997; Roitman, 2008)
-

UC y Planificación Urbana

- ❑ Existe una variedad de UC en el mundo
- ❑ Existe una gran diversidad de cuestiones relativas a la planificación urbana relacionada con el desarrollo de UC



Planificación Urbana: central en favorecer o desfavorecer el desarrollo de UC



- ❑ EE.UU. : gob. local autónomo para decidir sobre la instalación de UC (algunas ciudades las han prohibido y otras las favorecen)
 - ❑ Reino Unido: UC son tratadas como cualquier otro emprendimiento urbano – cada caso es analizado y aceptado o rechazado (Gooblar, 2002)
 - ❑ Argentina: sin legislación nacional, injerencias provinciales y municipales
-

Algunos puntos para reflexionar...

- ❑ ¿Cuál es el rol de los gobiernos en regular estos espacios de redes de servicios y uso residencial y comercial?
 - ❑ ¿Cómo impulsar mecanismos de control y desarrollar instrumentos que permitan extender los beneficios de las ciudad privada-cerrada hacia la ciudad abierta?
 - ❑ ¿Cómo establecer alianzas entre el sector público y el privado para asegurar una mejor calidad de infraestructura y servicios no sólo en la ciudad privada-cerrada sino también en la ciudad abierta?
 - ❑ ¿Cuál es el rol de los gobiernos en relación a las asociaciones de residentes de UC?
 - ❑ ¿Cómo solucionar los problemas de ilegalidad relacionados con UC debido a la inexistencia de marcos legales adecuados?
-