

YENDO HACIA NINGÚN LUGAR

El fenómeno invisibilizado de los barrios privados en Uruguay

¿Qué son los barrios privados?

Son desarrollos inmobiliarios de más de 1 hectárea de tamaño (10.000m² / una manzana), diseñado y construido bajo un esquema de cierre con control, que prohíbe la libre circulación por sus calles y espacios comunes de agentes externos al emprendimiento.

Se define como un fenómeno de segregación elegida o autosegregación de las clases dominantes. Segregar es la acción de separar en conjuntos. La segregación urbana sería entonces la división de grupos de personas en la ciudad y en su visión más compleja implicaría el cuestionamiento de si es efecto o acción, y de qué y quiénes.

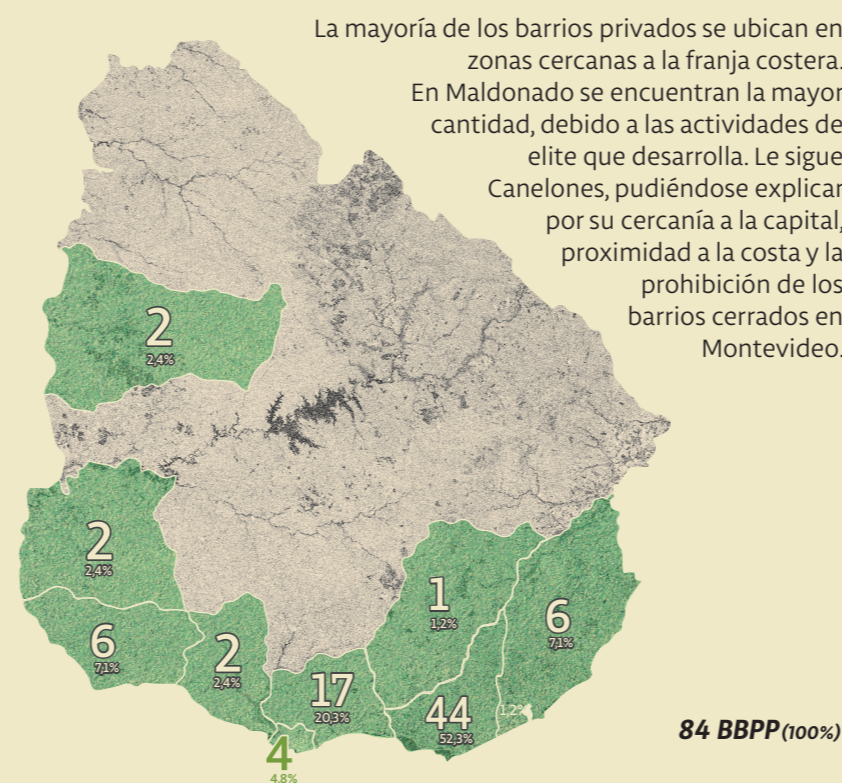
¿Cómo se categorizan?

Existen como respuesta a demandas que un sector de la sociedad no encuentra cubiertas por las ciudades. Los barrios privados ofrecen soluciones a problemas de inseguridad, generan sentimiento de exclusividad y construcción de comunidades homogéneas con espacios verdes y al aire libre, y ofrecen rentabilidad a quienes los consumen.

Al mismo tiempo se categorizan según sus características particulares, desde su tamaño, ubicación, sistema de seguridad, oferta de servicios o tipo de comunidad.



¿Qué presencia tienen en el país?



¿Cómo se construyen?

Los promotores inmobiliarios son los encargados de localizar el suelo, elaborar el proyecto, coordinar con otros actores de la construcción y comercialización, e iniciar las gestiones y negociaciones con el Estado con el objetivo de maximizar sus rentas. Pueden ser tanto extranjeros como nacionales. Entre los más conocidos se encuentran el Grupo La Tahona, Grupo Eco y Estudio Lecueder.

Una forma de llevar a cabo su construcción a pesar de las limitaciones legales es a través de la re-categorización de suelos, que implica el cambio de categoría de un suelo considerado rural hacia uno urbano, siendo que no está permitida la urbanización en suelos rurales. Los argumentos que utilizan para llevar esto a cabo son: fomentar el desarrollo urbano sustentable, recuperación ambiental, valorización del paisaje y sensibilidad ecológica.

Zona Rural: comprende aquellas partes del territorio destinadas a explotaciones agropecuarias, forestales, así como áreas de valor paisajístico, natural o ecosistémico. No pueden contener urbanizaciones ni formar parte de fraccionamiento o amanzanamiento con propósito residencial o de ocio.

Zona Urbana: se caracteriza por su alta densidad de población, su extensión y su mayor dotación de todo tipo de infraestructuras.

Según sus servicios, tamaño y ubicación	BARRIO SEMI PRIVADO	BARRIO CERRADO	COUNTRY / CLUB DE CAMPO	CHACRAS CERRADAS	URBANIZACIÓN POLDERIZADA
Cantidad	5	21	33	15	4
Superficie promedio en hectáreas (há)	12	7	59	77	91
Ubicación	Urbanas	Urbanas	Urbanas	Urbanas	Urbanas
	Periurbanas	Periurbanas	Periurbanas	Periurbanas	Periurbanas
	Rurales	Rurales	Rurales	Rurales	Rurales
	Frágiles	Frágiles	Frágiles	Frágiles	Frágiles
Seguridad	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Cerrado
	Abierto (sin vallado)	Abierto (sin vallado)	Abierto (sin vallado)	Abierto (sin vallado)	Abierto (sin vallado)
Servicios	Espacios comunes	Espacios comunes	Espacios comunes	Espacios comunes	Espacios comunes
	Deportes	Deportes	Deportes	Deportes	Deportes
	Limitada	Limitada	Limitada	Limitada	Limitada
Comunidad	Permanente	Permanente	Permanente	Permanente	Permanente
	Temporal	Temporal	Temporal	Temporal	Temporal

Barrios Semiprivados

"Cada gobierno departamental tiene la prerrogativa de habilitar o no las UPH, y los sucesivos gobiernos de Montevideo no las han permitido, justamente con la intención de desincentivar el desarrollo de este tipo de urbanizaciones. Sin embargo, en la capital se han instalado cinco barrios (semiprivados) que cumplen con la mayoría de las condiciones de un barrio privado, excepto con el perímetro cerrado".

Urbanización polderizada

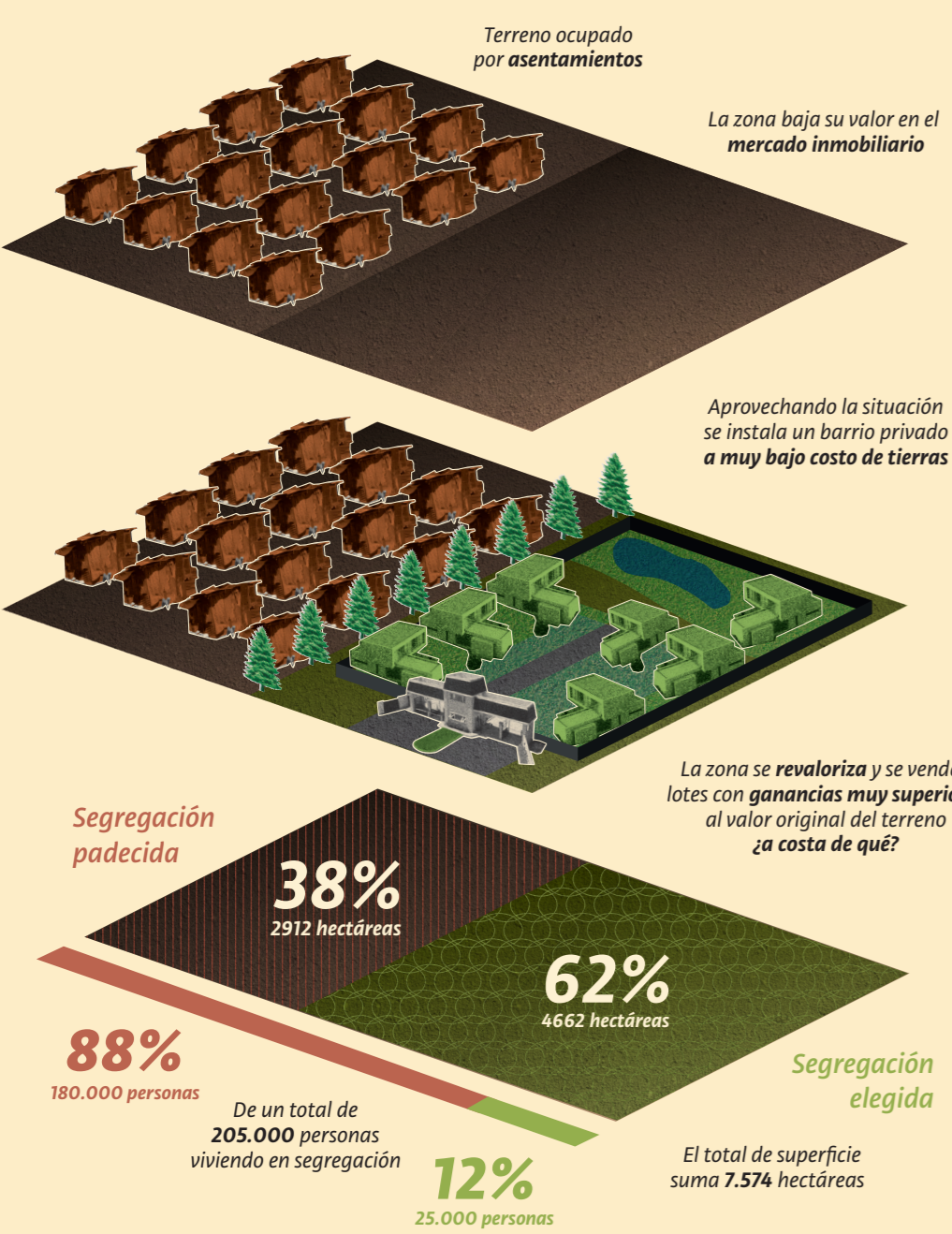
"Aquellas que se ubican en áreas ambientalmente frágiles, como baños, o cercanas a la franja costera. Pueden presentarse como countries o chacras, cuentan con una importante extensión espacial y requieren, en muchos casos, de acciones de dragado o relleno para realizar la urbanización". (Pintos, Narodowski. 2012)

¿Sobre qué conflictos debería estar al tanto la ciudadanía?

Resultan interesantes las formas en las que se tratan políticamente estos desarrollos inmobiliarios, donde su fundamentación pasa por la recuperación ambiental, la valorización del paisaje y la sensibilidad ecológica cuando en realidad son entornos naturales prácticamente sin intervención humana.

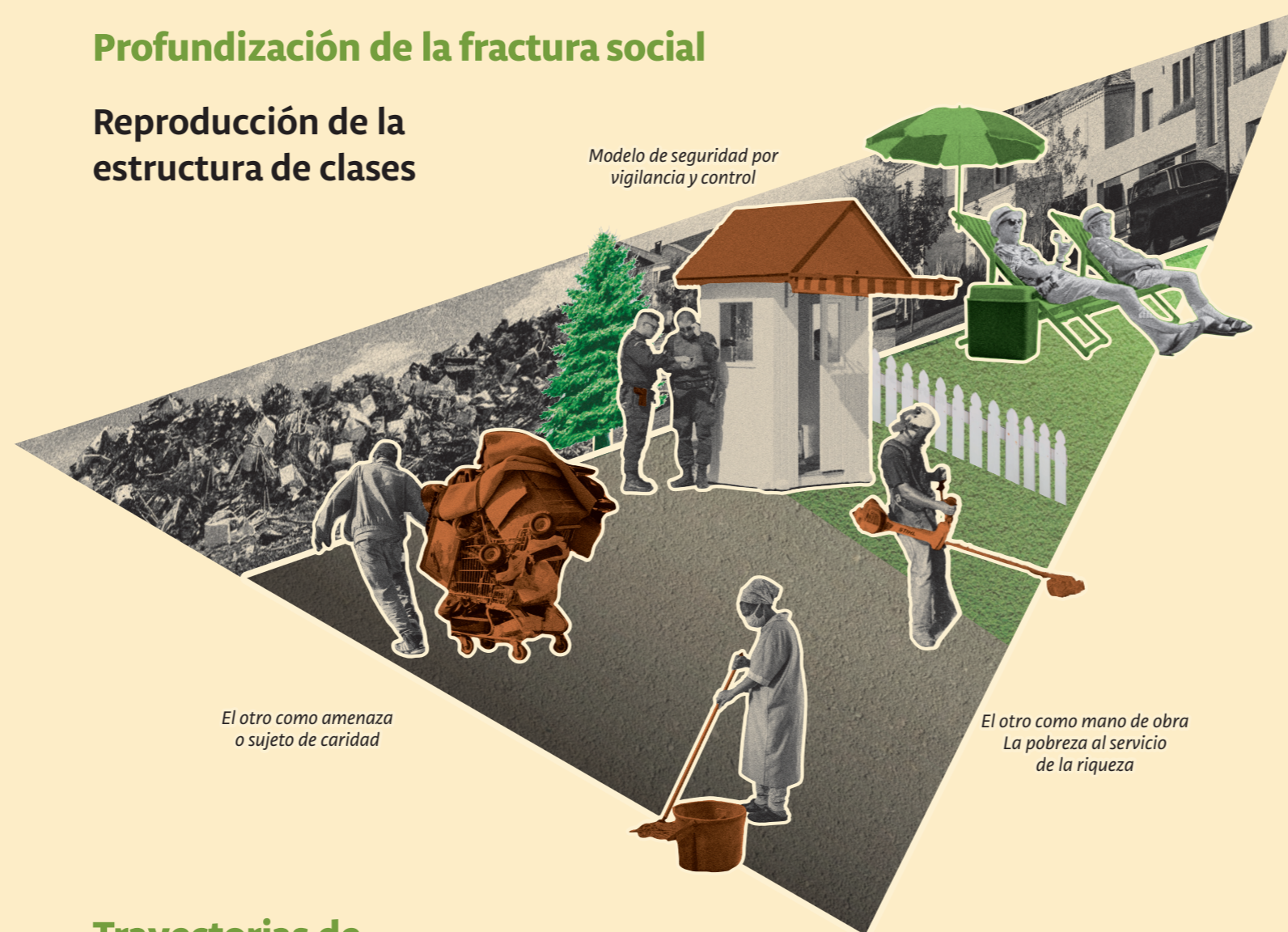
De alguna manera el modelo de los BBPP juega con las formas de practicar la democracia, dado que cambian las formas de gobernanza y las incidencias de los derechos ciudadanos sobre las libertades de circulación en el territorio.

Acceso desigual a oportunidades



Profundización de la fractura social

Reproducción de la estructura de clases

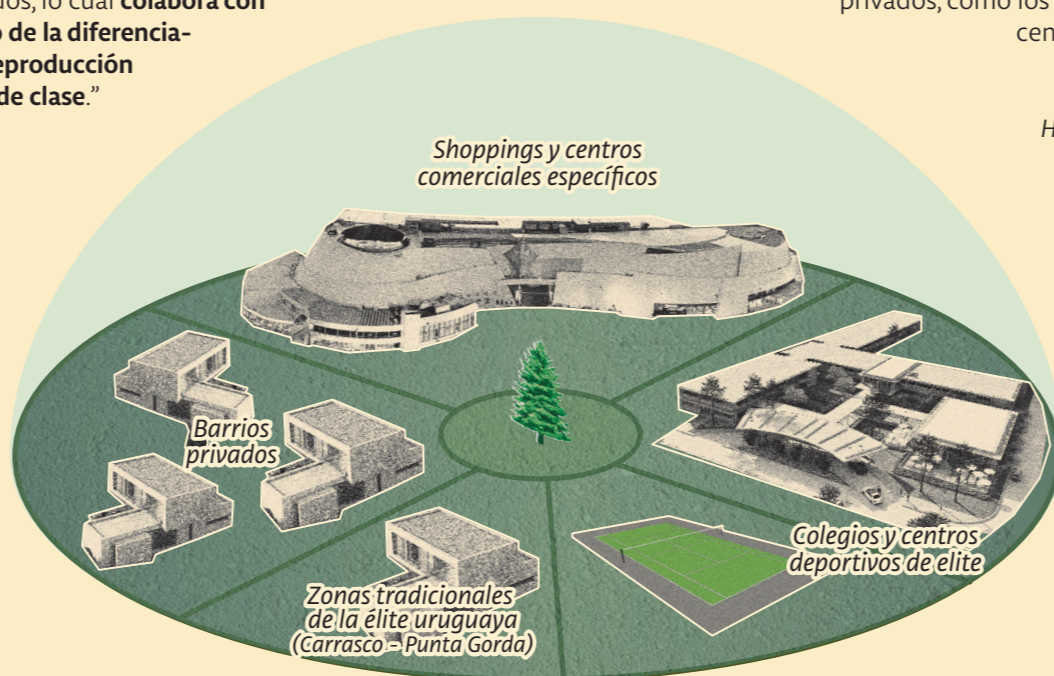


Traectorias de socialización burbuja

"El fenómeno de cierre residencial es acompañado por trayectorias de la elite por espacios privados y privatizados (colegios e instalaciones deportivas, entre otros) que van configurando los espacios de "socialización burbuja" (entre iguales) de la clase dominante y alejan las posibilidades de generar rupturas en su pensamiento. Es decir, trayectorias que imposibilitan eventuales procesos de autointerpelación o desclasamiento de los sujetos favorecidos, lo cual colabora con el afianzamiento de la diferenciación social y la reproducción de la estructura de clase."

"Al revisar los espacios de encuentro entre copropietarios de los barrios privados y los sectores populares próximos, se comprueba que el espacio público, ese espacio democrático que constituye una oportunidad de encuentro en la ciudad en plano de igualdad con otro diferente, parece no existir. En su lugar aparecen artefactos urbanos, configurados como nuevas centralidades de acceso diferencial, que se muestran como públicos y son privados, como los shoppings u otros centros comerciales."

Marcelo Pérez Hemisferio izquierdo



¿Derecho a qué ciudad?

Invisible no es lo mismo que transparente

Preocupa la falta de información pública, datos, estudios de impactos ambientales, las dificultades en el acceso a los BBPP, la ausencia del conflicto, de debate y movilización popular como parte de la construcción de relatos hegemónicos sobre el suelo y su propiedad.

Lo que sucede en territorio uruguayo es del interés de toda la sociedad uruguayo. Si no podemos acceder a la información de lo que sucede en nuestro territorio es imposible que sepamos lo que se está haciendo.

Incoherencia en los procesos políticos

Resulta cuestionable el rol que han tenido los actores políticos como facilitadores del desarrollo de barrios privados. No sólo atraviesan procesos donde se toman decisiones incoherentes, sino que muchas veces contradice los propios procesos políticos, donde se han elaborado normativas y planes territoriales que a priori le ponen un freno a este fenómeno.

Integración de la sociedad

¿En qué pensamos cuando nos referimos a la sociedad uruguayo? Una sociedad integrada, justa y soberana no se construye desde la separación de sus partes. ¿Los barrios privados contribuyen a seguir esta línea? ¿Por qué se facilita el desarrollo de proyectos desintegradores en lugar de construir políticas de vivienda social que apunten a la integración social?

Estigmatización de lo público

Algunos residentes de los barrios privados manifiestan que no precisan y hasta pretenden prescindir del Estado (lo público), al cual rotulan de ineficiente. Todo esto va conformando una "ciudadanía patrimonialista", más cercana a la figura de un contribuyente que a la de un ciudadano político. ¿Cuál es el beneficio público en el incentivo del fenómeno?

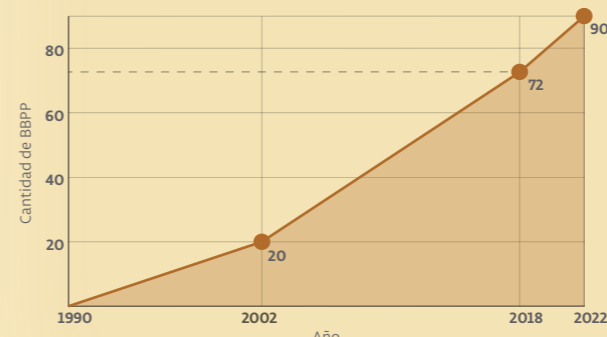
Para reflexionar

- ¿Hasta dónde las formas de vivir en la ciudad incide en nuestra cultura?
- ¿Cómo es nuestra relación con los espacios de la ciudad?
- ¿Qué lugar de participación tenemos como ciudadanos?
- ¿Somos una sociedad integrada?
- ¿A qué tipos de políticas se debería apostar?
- ¿Hasta dónde los habitantes de los barrios privados se excluyen de los problemas del resto de la sociedad?
- ¿Qué repercusiones tendrá el fenómeno a largo plazo?
- ¿Estamos encaminados hacia las ciudades privadas?
- ¿Es indicio de un cambio en la organización de nuestra sociedad?

Marina Santini la diaria

¿Cómo se da su evolución?

En los últimos 16 años se han expandido notablemente debido a la ampliación de barrios ya existentes y al desembarco del fenómeno en departamentos donde antes no existían.



1974 - 1970 Estado neoliberal. Crisis socioeconómica y política.

1975 - 1975 Mercados abiertos no regulados y fluctuación constante de la economía hace que el Estado realice reformas sociales de respuesta.

1979 - 1975 Comienza la dictadura cívico-militar en el año 1973.

1984 - 1980 Reforma socioeconómica. Aumenta la participación de los actores privados.

1984 - 1980 En Latinoamérica se comienzan a consolidar las políticas neoliberales.

1989 - 1985 Retorno de la democracia. Se trata de mantener el equilibrio político-social.

1989 - 1985 El empresariado encuentra respaldo en el espectro político y comienza a planificar el desarrollo inmobiliario.

1994 - 1990 Reformas gradualistas. Se comienza a realizar una proyección de país en el contexto económico internacional para ajustarse a políticas neoliberales.

1997 - 1995 Proceso Constitucional. Se desarrolla la reforma educativa. Las políticas sociales no lograron cumplir objetivos.

1997 - 1995 Aumento de la deuda externa.

2004 - 2000 Crisis económica y social. Uruguay entra en un proceso recesivo.

2004 - 2000 Caen reservas del Banco Central, resurge la aftosa, caen las exportaciones, aumenta el desempleo y se agravan índices de pobreza.

2009 - 2005 Bonanza económica. Crecimiento progresivo del PBI.

2009 - 2005 Los indicadores más críticos como la pobreza e indigencia mejoran. El acceso a la vivienda se mantiene estancado, y la fragmentación social continúa al alza.

2014 - 2010 65 BBPP (100%). Llevados adelante por 45 promotores estudiados. Los restantes no pudieron ser procesados por falta de acceso a la información.

2019 - 2015 Crisis sanitaria. Se ajustaron políticas sociales. Comienza una recesión económica y aumenta la pobreza.

2022 - 2020 Ley N° 10.751 - 25/06/1946. Ley de Propiedad Horizontal. Permite la concreción de los BBPP. El régimen de propiedad horizontal (PH), permite la existencia de varias unidades dentro de un mismo padrón.

2022 - 2020 Ley 17.292 - 25/01/2001. Ley de Urbanizaciones en Propiedad Horizontal. Se crea el concepto de Urbanizaciones en Propiedad Horizontal, siendo una legislación específica pensada y diseñada para el desarrollo inmobiliarios de BBPP.

2022 - 2020 Ley 18.367 - 10/10/2008. Plan de ordenamiento territorial. Modificación de Ley de Propiedad Horizontal. Prohíben que en suelo urbano o suburbano, los BBPP superen los 10.000 m².

Referencias

Visualización de procesos políticos que contextualizan momentos del estado uruguayo y leyes que propiciaron el desarrollo de los BBPP.

- Gobierno del Partido Colorado
- Gobierno del Partido Nacional
- Gobierno del Frente Amplio
- Período de dictadura 1973-1985
- Construcción de BBPP en Uruguay