

UNIVERSIDAD DE LA REPÚBLICA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES
DEPARTAMENTO DE SOCIOLOGÍA
Tesis Licenciatura en Sociología

Nuevas estrategias de urbanización : los barrios privados

Richard Delgado

Tutor: Pablo de la Rosa

2002

Índice general

Introducción	4
¿Por qué estudiar las nuevas residencialidades privadas?	5
Marco teórico	6
Hipótesis	12
Propósito general del estudio	13
Aspectos metodológicos	14
Parte I	
Características de las nuevas residencialidades	17
Hacia la construcción de una tipología de las nuevas residencialidades	20
La tipología de las nuevas residencialidades	22
Perfil de la población objetivo de la residencialidad Country y de los Barrios Privados	25
Localización geográfica de los emprendimientos	26
La Zona Colonia	27
La Zona Maldonado	29
La Zona Rocha	29
La Zona Montevideo y su zona metropolitana	30
Parte II	
La Zona Montevideo y su zona metropolitana: zona de concentración de residencialidades privadas.	31
El escenario: Montevideo – Ciudad de la Costa y área de influencia	31
Los Actores en el desarrollo de las residencialidades privadas	31
Los actores económicos privados y la Intendencia Municipal de Montevideo	32
Hacia una nueva zona con un nuevo actor	36
Los actores económicos privados y los potenciales usuarios	39
Usuarios y actores estatales	41
Población y nuevas residencialidades privadas.....	42
Parte III	
Los nuevos emprendimientos privados: resignificación simbólica de la residencialidad	43
Conclusiones	47
A futuro	49

Anexos	51
Anexo Cuadros	53
Anexo Mapas	55
Anexo Gráficos	61
Bibliografía	63
Referencias bibliográficas	63
Artículos periódicos y revistas	65
Documentos electrónicos.....	65
Otros materiales consultados	66

Introducción.

El presente trabajo se centrará en el estudio del reciente fenómeno de las nuevas residencias privadas que se han establecido en el país en los últimos años.

Entendemos relevante realizar un esfuerzo en el análisis sociológico de estas nuevas “figuras” urbanas debido a que, dichas residencias privadas, se han ido expandiendo transformándose de un fenómeno casi “invisible” (conocido solo por quienes las promovían y por quienes las consumían) a uno de notoriedad con fuertes inversiones, una creciente producción periodística¹ y varias discusiones políticas en torno a el mismo².

Debemos destacar que este estudio toma como uno de sus insumos el informe final del Taller de Sociología Urbana³ presentado por nosotros en diciembre de 1997⁴.

¹ Como ejemplo de ello han circulado varios informes especiales dedicados a las residencias privadas por parte del diario “El Observador” y hasta una edición especial de una revista sobre Countries del diario “El País”.

² Principalmente en las Intendencias de Montevideo y Canelones.

³ Perteneciente a la Universidad de la República, Facultad de Ciencias Sociales, Dpto. de Sociología, a cargo del equipo docente integrado por la Profa. Verónica Filardo y el Asistente Pablo de la Rosa, en el período 1996/1997.

⁴ Dicho informe se fijaba como objetivo explorar y analizar el fenómeno de los barrios privados en La Ciudad de la Costa⁴ (en el informe tomamos a La Ciudad de la Costa como área geográfica de análisis debido a que la misma fue seleccionada, por parte de los docentes del Taller de Sociología Urbana, como el área objeto de estudio del Taller).

¿Porque estudiar las nuevas residencialidades privadas?

El desarrollo de las residencialidades privadas es un fenómeno de reciente gestación en nuestro país aunque ya cuenta con años de historia en el continente latinoamericano.

Sus albores se remontan a los años 50 en Argentina con los primeros Clubes de Campo⁵, o los condominios privados en Venezuela y en algunas ciudades Brasileñas (edificios de apartamentos con pequeños jardines cerrados al acceso de no propietarios).

Hacia los años 70 comienzan a surgir en Argentina los primeros barrios privados cerrados en todo excepto la calle (menos lujosos y con menos infraestructura que los Clubes de Campo pero ya con un marcado rasgo de vivienda permanente), los complejos de condominios y barrios privados de alta seguridad en Brasil, Colombia, Venezuela⁶. Desde sus orígenes al presente estas figuras urbanas se fueron perfeccionando, refinando y adaptándose a la realidad de cada zona o región en donde se desarrollaban.

Con el correr del tiempo, en nuestro país, estas nuevas residencialidades privadas dejaron de ser simples proyectos de negocio inmobiliario de otros países⁷ para transformarse en una realidad urbana innegable que ya cuenta con residentes permanentes.

Los nuevos emprendimientos que se desarrollan, el caudal publicitario, la cada vez mayor cobertura periodística y algunos debates y definiciones políticas pautan la relevancia que adquirieron estas nuevas residencialidades privadas en Uruguay a lo largo de la década del 90 (relevancia que hasta el momento no ha sido objeto de ningún estudio).

Es esta realidad de avance y de falta de estudios locales específicos, acerca de las residencialidades privadas, la que nos impulsa a tomar como objeto de estudio y análisis a las mismas esperando que el desarrollo de estas nuevas formas de residencialidades nos encuentre con un camino recorrido en la reflexión del mismo.

⁵ Eran complejos de casas de veraneo de la clase media alta que se desarrollaron en los suburbios de la ciudad de Buenos Aires, expandiéndose junto con las construcciones de las autopistas General Paz (1942) y Panamericana (1945).

⁶ Datos extraídos de: La Maga. Noticias de Cultura. Artículo: "La vida en los Countries y Barrios Privados", N° 240 agosto de 1996, Bs. As., Argentina. / Revista Mercado. Artículo: "Urbanizaciones Privadas" Abril 2001, Bs. As., Argentina.

⁷ Especialmente de Argentina en donde se registro, en los últimos años, un "boom" en el desarrollo de las residencialidades privadas.

Marco teórico.

En los últimos años han surgido en Uruguay diversos emprendimientos que ofrecen un lugar de residencia en áreas de acceso restringido y prohibido. Estos emprendimientos, en sus acepciones más utilizadas, son conocidos como *Countries* o Barrios Privados.

Estas urbanizaciones privadas cerradas son tanto indicio como causa de las fisuras y de la fragmentación social que se produce en el seno de la sociedad, del distanciamiento material y simbólico que en ella se viene procesando. Al respecto, el Informe sobre Desarrollo Humano de 1999 en Uruguay del PNUD, señala "...la consolidación de estructuras sociales de fragmentación es el riesgo más importante que enfrentan las sociedades latinoamericanas en la actualidad..."⁸. Teniendo que "...la forma más clara que asume dicho fenómeno es la destrucción del carácter público de ciertos bienes y el distanciamiento físico, material y simbólico entre los diferentes estratos de la población en aspectos centrales de la producción y reproducción cotidiana de las vidas de los miembros de una nación..."⁹.

Dichas urbanizaciones privadas parecen configurarse como respuestas a nuevas demandas tanto físicas, materiales como simbólicas de una parte de la población que no encuentra satisfacción de las mismas dentro del tejido urbano tradicional, o sea, dentro de la ciudad.

Los déficits y problemas que atraviesan a la ciudad son variados: deterioro de la seguridad ciudadana, decaimiento de los espacios públicos, nuevas problemáticas de contaminación y tratamiento de residuos, concentración y marginalización de la pobreza, entre otros (Desarrollo Humano en Uruguay: 1999).

Esta compleja realidad es un impulso para que sectores de la población elaboren sus propias estrategias de salida (Hirschman: 1970) de un medio urbano que es percibido principalmente como portador de peligros para la propia vida y para los bienes (Desarrollo Humano en Uruguay: 1999). Por ello "...Al sentirse cotidianamente amenazadas, las personas se van replegando cada vez más en su individualidad, perdiéndose la convivencia urbana en el barrio y en la ciudad y los valores que encerraba para los procesos de la

⁸ Desarrollo Humano en Uruguay, 1999. PNUD, Uruguay. Pág. 91.

⁹ Desarrollo Humano en Uruguay, 1999. PNUD, Uruguay. Pág. 91.

socialización e integración social...”¹⁰

Estas salidas no se registran vía acuerdos o debates en pos de la consecución de un bienestar colectivo. Simplemente cada persona o núcleo familiar toma la decisión de salir de un medio que tiene altas significaciones de alteridad para entrar en otro que satisface adecuadamente sus necesidades físicas o simbólicas.

Las posibles salidas, como bien lo señala Hirschman, no son iguales ni posibles para todos los ciudadanos. Aquellos que recurren a las salidas, ante el deterioro de un bien o servicio determinado, son los que poseen más recursos y los que tienen más capacidad para exigir mejores condiciones de calidad (dejando tras sí a todos aquellos que no reúnen dichas características).

R. Kaztman describe, en uno de sus trabajos, como estas salidas de población capacitada y pudiente son empobrecedoras del tejido urbano siendo creadores de procesos de exclusión e impulsores de marginación social.

Para dicho autor, los procesos de homogeneización barrial que se registran consisten en la salida del barrio de vecinos (que se sienten diferentes del entorno percibiendo al mismo como inseguro) hacia otros barrios (en donde se reconocen como iguales con sus habitantes y logran una mayor seguridad teniendo por ello menos carga de alteridad) (Kaztman: 1996).

Estas “mudanzas” determinan procesos de homogeneización, en los diferentes barrios de la ciudad, teniendo como consecuencia directa de ello la pérdida en gran parte de los mismos de capital social (afectando las interacciones sociales entre diferentes las cuales ya no se registrarán).

Estas salidas de la población, que por sus medios buscan otras ubicaciones en el territorio que satisfagan sus diversas demandas, son indicios de tiempos de crisis debido a que en tales coyunturas se opta por transitar caminos individuales de resolución de problemáticas antes que optar por procesos de soluciones colectivas de tipo político (Hirschman: 1986).

Todos esos procesos provocan, de uno u otro modo, la imposibilidad de interacción.

¹⁰ Programa URB-AL (1999). Red N° 5 “Políticas Sociales Urbanas”. Intendencia Municipal de Montevideo – Comisión de las Comunidades Europeas. Artículo: “Las Políticas Sociales Urbanas a inicios del nuevo siglo”, pág. 29.

Eliminan la posibilidad de interacción, de diferentes individuos o grupos sociales, generando procesos de exclusión.

Esta experiencia (la exclusión) es justamente la que se opone a la interacción; en vez de hacer juntos (interactuar) se elimina la oportunidad del cambio (excluir) y mediante este proceso se expulsa segmentos de población de toda posibilidad de encuentro (Cohen: 2000).

La ciudad poseía (y posee) múltiples espacios de interacción en donde se podían (y pueden en el caso de nuestro país) encontrar y estar los diferentes, cambiando afectos y objetos de forma igualitaria en un espacio urbano que se transforma en espacios de encuentros (Cohen: 2000). Mas las nuevas residencialidades privadas, se gestan como lugares de desencuentros, en donde, no solo no se quiere encontrar al “otro” participe de la acción colectiva sino que su fin es eliminarlo de la interacción, impedir que sea participe de toda posibilidad de acción. En ellos existe no solo una disposición física sino una disposición simbólica y de sentimientos conducentes a recrear la exclusión de los “otros” impidiendo un acceso de los mismos a la acción.

Estos nuevos barrios privados, prohibidos, cerrados, excluyentes intentan recuperar el mito de la comunidad purificada (Sennett: 1975). Son territorios en donde los conflictos y la alteridad de la ciudad desaparece constituyéndose, como afirma Richard Sennett, un intento de forjar una imagen o una identidad que fragüe, unifique y filtre las amenazas, la imagen de la comunidad se purifica de todo lo que podrá transmitir un sentimiento de diferenciación (Sennett: 1975).

Se forja una comunidad entre iguales en un compartir colectivo de mitos, símbolos, signos que comunican una forma de sentir, pensar, actuar propia del colectivo lo cual se plasma en todo un sistema de normas, valores y relaciones particulares.

Dentro de los límites del perímetro cerrado de las residencialidades se construye una nueva identidad comunitaria: un “nosotros”. Todo lo que esta por fuera de ese “nosotros” es forastero, desconocido, no semejante, se transforman en criaturas a ser evitadas (Sennett: 1987).

Este “nosotros”, como identidad, se construye entre un conjunto de iguales que han realizado la opción por la comunidad no estando abierta al cruce de interacciones con otros diferentes (como lo esta la identidad ciudadana). Esta identidad “nosotros” se refuerza al

“adentro” de los emprendimientos encontrando su vitalidad en la interacción con iguales y en la diferenciación con el “afuera” y con los “otros” que en el deambulan.

Los “otros” del “afuera” indudablemente son constructores y parte de la identidad del “nosotros” del “adentro” debido a que estos últimos se construyen como una salida de la alteridad, heterogeneidad y confusión del afuera *cittadino*.

Estas nuevas residencialidades privadas, generadoras de un “nosotros” que se refugian en una comunidad de iguales al “adentro” de sus muros, afloran en el territorio a modo de enclaves cerrados que conforman un micromundo completo de alta calidad de vida ubicadas en zonas suburbanas y rurales. Es por esto que podemos afirmar que en muchos casos se registran formas de cultura urbana en zonas que ecológicamente no pueden ser consideradas como tales (Castells: 1986).

Pero estas nuevas residencialidades no surgen *per se*, espontáneamente. Son producto en una determinada coyuntura, de todo un juego de actores que en sus interrelaciones van configurando su desarrollo.

Para nosotros “...son actores todos los que toman decisiones que afectan al territorio...”¹¹.

En el territorio distinguimos, siguiendo a Pírez¹², tres tipos diferenciados de lógicas y en consecuencia, tres tipos diferenciados de actores que llevan adelante dichas lógicas en el proceso de producción de la ciudad.

Tenemos los actores económicos que operan en el mercado en búsqueda de ganancia, de valor agregado, produciendo a la ciudad de dos formas: desarrollando actividades que tienen a la ciudad como soporte material (industrias, comercios, servicios) o produciendo esos soportes o componentes de la ciudad (vivienda, equipamientos). Están los actores que en su intento de reproducirse como población, se orientan hacia el consumo, buscando bienes y servicios necesarios para ello (vivienda, servicios). Por último, se encuentran los actores estatales que, operando desde fuera del mercado, participan de manera indirecta estableciendo los parámetros de las acciones de los demás actores (regulando y controlando) y en forma directa en la producción de bienes urbanos

¹¹ Marsiglia, J. y Pintos, G. (1997) “La construcción del desarrollo local y regional. Actores, estrategias y nuevas modalidades de intervención” en Cuadernos del Claeh N° 78-79, Montevideo, 2da serie, año 22, pág. 131.

¹² Pírez, P. (1994) “Buenos Aires metropolitana. Política y gestión de la ciudad”. Bibliotecas universitarias, Centro editor de América Latina. Bs. As., Argentina. Pág. 51 y 52.

(viviendas, infraestructuras, servicios) que normalmente los actores económicos no ofrecen¹³.

En el territorio los diversos actores se mueven según lógicas propias. El resultado de esas acciones, relaciones, interrelaciones, va modelando al territorio, van creando "...las orientaciones que va tomando la ciudad..."¹⁴.

Indudablemente que la figura del barrio cerrado a los de "afuera", exclusivo a los de "adentro", abierto a la interacción de un "nosotros" cerrado a la interacción con los "otros", se contrapone con la figura de la ciudad como un espacio físico de tránsito libre, heterogéneo, abierto a la interacción entre los diversos grupos sociales e individuos con diferentes cargas físicas, culturales, simbólicas.

Cada una de esas figuras constituye un proyecto de ciudad. -

Una, la de las nuevas residencialidades privadas, en la cual se consagra la exclusión y la diferencia; reproduciendo una ciudad con islas de riqueza que poseen los rasgos de las grandes ciudades del mundo; privatizando el espacio público y por ello impidiendo que el resto de la población posea libre acceso a la ciudad; dejando, por todo, ello plasmado en el territorio una lógica de sectores sociales "ganadores" y "perdedores" (URB-AL:1999). Promoviendo la segregación urbana al organizar el espacio "...en zonas de fuerte homogeneidad social interna y de fuerte disparidad social entre ellas ... disparidad no solo en términos de diferencias, sino de jerarquías..."¹⁵.

La otra, la de la ciudad abierta, en la cual prima un esfuerzo por la integración social sobre bases de equidad (Desarrollo Humano en Uruguay: 1999).

Al planteo anterior le subyace una pregunta de fondo acerca de hacia cual modelo de ciudad nos encaminamos. Indudablemente que la respuesta a dicha interrogante pasa por el carácter de las políticas públicas que los actores estatales lleven adelante en su gestión y por el contralor que de las mismas realicen.

Una serie de preguntas nos surge al enfrentarnos a la temática de estos noveles fenómenos urbanos: ¿con que características y de que manera se están desarrollando estos emprendimientos en nuestro país?; ¿cómo intervienen los diversos actores en su

¹³ Idem. Pág. 51 y 52.

¹⁴ Idem. Pág. 52.

¹⁵ Castells, M. (1977) "La cuestión urbana". Siglo XXI Editores. México. Pág. 204.

desarrollo?; ¿qué procesos a nivel urbano, tanto físicos como simbólicos, se generan y construyen con la aparición de estas nuevas residencialidades privadas?

Indudablemente la temática posee muchas otras preguntas para tomar como caminos de trabajo (a modo de ejemplo se podría indagar al respecto de cuáles han sido las motivaciones que llevan a elegir “salir” de la ciudad a los usuarios de las residencialidades privadas) mas nosotros, en el presente estudio, seleccionamos de los muchos caminos a transitar los rumbos de las inquietudes anteriormente planteadas.

Antes de continuar creemos relevante definir algunas categorías que serán utilizadas a lo largo de nuestro trabajo. Estas son: **“el adentro”**, **“el afuera”**, **“las nuevas residencialidades”**, el **“barrio”**, **“el nosotros”** y **“los otros”**.

A **“el adentro”** lo definimos como el espacio al interior del cerramiento que las nuevas residencialidades construyen. Este espacio es cerrado, de límites precisos, vigilado, íntimo, excluyente del “afuera”. No existe posibilidad de acceso a él sino se es residente del mismo. Es un espacio de seguridad y libertad total para quienes se encuentren incluidos en él (o sea sus residentes). Es constructor de sentimientos de identidad, de un “nosotros”. Esos sentimientos se construyen mediante la interacción con los “iguales” que residen en él y el rechazo de interacciones - o la exclusión - con los diferentes del “afuera”.

En este “adentro”, los espacios públicos y privados son casi erradicados –no existen muros, cercas o vallas que separe las diferentes casas entre sí- debido a que todos los espacios son de uso y disfrute del “nosotros”, cuestión esta, que refuerza el sentimiento de pertenencia a este “adentro” íntimo, seguro, limpio, natural y ordenado.

Este “adentro” se configura en contraposición a un “afuera” el cual es percibido como espacio de alteridad, caos, desorden, inseguridad, estrés, velocidad y suciedad.

Definimos como **“el afuera”** a todo espacio por fuera del “adentro” cercado de las nuevas residencialidades.

Cuando hacemos mención en nuestro trabajo a **“las nuevas residencialidades”** o a las **“nuevas residencialidades privadas”**, nos referimos a las nuevas figuras urbanas que han surgido en los últimos años en el país, a saber: *countries*, barrios privados, barrios chacras privados. Residencialidades éstas que realizan una privatización de su espacio interior creando un “adentro” totalmente inaccesible, ajeno y excluyente del “afuera” en

donde se erradica hasta la mera posibilidad de interacción fuera del “nosotros” cotidiano. Se corta la posibilidad de interacción con “los otros”.

En contraposición a estas “nuevas residencialidades”, que realizan una separación entre un “adentro” y un “afuera”, tenemos a **“el barrio”** o **“clásico barrio”** o **“barrio tradicional”** inserto en las ciudades, con calles, veredas abiertas a la posibilidad del libre tránsito e interacción de todos los pobladores.

También en el trabajo aludimos al **“viejo entorno barrial”** el cual lo definimos como el “barrio” de unas décadas atrás en donde existían mayores niveles de seguridad, limpieza, tranquilidad y solidaridad vecinal.

La cerca perimetral de las residencialidades privadas no solo separa y diferencia “el adentro” y “el afuera”, sino que, también marca un sentimiento de identidad: “el nosotros” del “adentro”.

A diferencia de la identidad urbana que se construye en base a interacciones, posibles y reales, con todos “los otros” posibles. “El nosotros” encuentra su nacimiento y desarrollo, como identidad, en el contacto con iguales “al adentro” y en la erradicación de posibilidades de interacción con “los otros” del “afuera”.

“El nosotros” es una identidad que se forja entre iguales, “al adentro” de las residencialidades privadas, en un intento de escapar de la heterogeneidad que propone la identidad urbana tradicional, de escapar a la alteridad y reconocerse como iguales en una identidad común.

En definitiva, cuando hacemos mención a **“el nosotros”** nos referimos a la identidad que se construye (o se esta construyendo) “al adentro” de las nuevas residencialidades privadas y cuando nos referimos a **“los otros”** son los que están por fuera de esa identidad construida “al adentro” de los cercos perimetrales.

Hipótesis.

1) La percepción de una ciudad con problemas y déficits (acerca de temas tales como seguridad, limpieza, calidad ambiental - entre otros -), por parte de los ciudadanos, potencia el desarrollo, por parte de los promotores privados, de las nuevas residencialidades privadas como una posible respuesta - salida a la problemática.

2) La falta de políticas públicas que regulen, o la ausencia en su rol de administración y control de actores estatales, favorecen la expansión de las nuevas residencialidades privadas por parte de los actores económicos privados.

3) El desarrollo de las nuevas residencialidades privadas (como áreas privadas y prohibidas al ingreso de no residentes) generan procesos de exclusión y distanciamiento social, tanto a nivel físico como simbólico.

Propósito general del estudio.

El objetivo general de nuestro trabajo es caracterizar a las nuevas formas de residencialidades privadas en desarrollo en el país relevando los impactos que generan en el territorio y en la apropiación simbólica de la ciudad.

Los objetivos específicos definidos para este estudio pueden sintetizarse en los siguientes aspectos principales:

- Identificar y relevar los nuevos emprendimientos residenciales privados en el país.
- Determinar las características principales con las cuales se están desarrollando y cual es el perfil de sus usuarios objetivos.
- Identificar las zonas de ubicación de los nuevos emprendimientos y las posibles causas de ello.
- Lograr establecer el cuadro de actores que interactúan en el desarrollo de la implementación de las nuevas residencialidades privadas.
- Identificar el impacto de las políticas públicas sobre la realización de proyectos de nuevas residencialidades privadas.

También, en referencia a los objetivos planteados, los resultados de este estudio tratarán de echar luz sobre un desarrollo que en nuestro país se ha realizado en forma casi invisible para gran parte de la sociedad. Al pensar de Foucault, trataremos de hacer visible lo invisible (Foucault: 1981).

Aspectos metodológicos:

Los objetivos definidos para nuestro estudio reclaman una metodología acorde.

El carácter de nuestro estudio es exploratorio de corte cualitativo utilizando diversas técnicas para recoger datos a fin de lograr realizar el mismo.

Las técnicas cualitativas se priorizan debido a que ellas "...se refiere en su más amplio sentido a la investigación que produce datos descriptivos: las propias palabras de las personas, habladas o escritas y la conducta observable..."¹⁶.

Los dispositivos de investigación seleccionados para aplicar fueron:

- Entrevistas no estructuradas a informantes calificados.
- Entrevistas de carácter semiestructurado a informantes calificados.
- Análisis de contenido de publicidad y propaganda.
- Relevamiento de cantidad y localización de las nuevas residencias privadas.
- Recopilación y análisis de información secundaria.

Entrevistas no estructuradas a informantes calificados.

Ante el rechazo, por parte de informantes calificados, de llevar adelante una entrevista (con planteo de una pauta concreta y grabación de la misma) optamos por registrar las conversaciones mantenidas (para de esta manera no perder la riqueza de la información manejada).

Entrevistas semiestructuradas a informantes calificados.

Para acceder a información cualitativa, de difícil obtención mediante la mera administración de formularios de encuesta, apelamos a entrevistas personales con

¹⁶ Taylor, S.J. y Bogdan, R. (1986). "Introducción a los métodos cualitativos de investigación. La búsqueda de significados". Ed. Paidós. Buenos Aires, Argentina. Pág. 20.

informantes claves del fenómeno de las nuevas residencialidades privadas. Por ello recurrimos a integrantes de grupos empresariales, de la construcción, del sector inmobiliario, consultores privados, legisladores municipales, integrantes de comisiones vecinales estrechamente vinculados a nuestro tema de estudio.

Para aplicar las entrevistas fueron preparadas pautas temáticas y cuestionarios abiertos, los que tuvieron en cuenta la información más relevante que el informante estaría en capacidad de brindar. También utilizamos la metodología “bola de nieve” para seleccionar nuevos entrevistados.

Para el presente trabajo aplicamos catorce entrevistas y utilizamos siete entrevistas realizadas en el marco de la construcción del estudio para el Taller de Sociología Urbana¹⁷.

Debido a ello, es que, debemos distinguir que existen dos períodos de tiempo diferentes en las referidas entrevistas: uno que abarca del 1996 a 1997 (siete entrevistas extraídas del período de construcción del estudio para el Taller de Sociología Urbana) y otro que transcurre de fines del año 2000 a los primeros meses del año 2002 (catorce entrevistas realizadas en el marco de este trabajo).

Tomamos las entrevistas realizadas en el marco del Taller de Sociología urbana debido a los importantes aportes que las mismas nos realizaban y a la dificultad encontrada de que dichos entrevistados nos concedieran nuevamente tiempo para otra entrevista. De estas extractamos las características básicas con las cuales se comenzaron a desarrollar las residencialidades privadas y los primeros problemas de choques de políticas municipales entre las Intendencias de Canelones y Montevideo. Muchas de estas pistas sirvieron de guía para la confección de las pautas a los entrevistados en el segundo período en el cual ahondamos en aspectos relevantes descubiertos en esas primeras entrevistas.

Análisis de contenido de publicidad y de propaganda.

El análisis de contenido de propaganda y publicidad lo realizamos con el objetivo de poder vislumbrar las características con las cuales los promotores de las residencialidades privadas las presentan, a las mismas, ante los potenciales usuarios, o sea, ante la población

¹⁷ Ver en anexos listado de entrevistados por período de tiempo.

objetivo.

Las expresiones que se emplean para promover las nuevas residencialidades son “...el mecanismo por el que la subjetividad del agente se manifiesta por ello suministran el indicio más directo y revelador de la estructura de esa subjetividad y del sentido de sus acciones...”¹⁸ por ello la relevancia que poseen para nuestro estudio.

Relevamiento de cantidad y localización de las nuevas residencialidades privadas.

Relevamos en forma directa las residencialidades privadas. Realizamos registros visuales, fotográficos y filmicos.

Análisis de información secundaria.

En nuestro trabajo realizamos la recopilación y correspondiente revisión de información y antecedentes sobre los nuevos emprendimientos privados en desarrollo (artículos periodísticos, documentos municipales, información varia en Internet, etc.). La misma a lo largo de nuestro trabajo es varias veces comentada y citada.

¹⁸ Navarro P. y Capitolina D. (1999) “Análisis de contenido”. pág. 178. Artículo publicado en: Delgado J.M. y Gutiérrez J. (1999) “Métodos y técnicas cualitativas de investigación en ciencias sociales”. Ed. Síntesis. Madrid. España.

Parte I

Características de las nuevas residencialidades.

Las características con las cuales se desarrollan las nuevas residencialidades privadas las diferencian de otros emprendimientos urbanos y son ellas las que nos permiten afirmar que son nuevas formas de vivir y sentir la ciudad. Porque la ciudad da que sentir y lo que se siente depende de la organización del espacio – espacios llenos, vacíos, prohibidos, públicos – y justamente estos proyectos juegan una innovación con el espacio urbano hasta ahora no realizada o no explotada en la forma que dichos emprendimientos residenciales privados lo hacen.

Todo este conjunto de características lo construimos en base a: la información recabada en las diversas entrevistas, los documentos secundarios y en la observación directa por nuestra parte de las mismas.

Para comenzar a analizar cada una de las características de las nuevas residencialidades debemos dejar claro que se tratan todas ellas de conjuntos de viviendas familiares con el fin de residencia permanente (en su gran mayoría) o de fin de semana.

Al enunciar que son un conjunto de viviendas nos introducimos en una de las características de partida de estos nuevos emprendimientos: son un conjunto de solares con su correspondiente padrón que le asegura a cada terreno su individualidad jurídica. Si bien, la individualidad jurídica del padrón, es promocionada por todos los emprendimientos la misma se encuentra en una situación de indefinición pues no existe un marco jurídico adecuado que regule la existencia y desarrollo de estas nuevas figuras residenciales privadas¹⁹.

Pero no cualquier conjunto de terrenos se configura en una de estas nuevas urbanizaciones, no es solo dividir la tierra y vender terrenos con su respectivo padrón, sino

¹⁹ Al momento, los diversos emprendimientos en funcionamiento, se desarrollan y funcionan bajo la ley de propiedad horizontal para edificios. La falta de marco jurídico adecuado sería subsanado mediante la aprobación municipal de la ley propuesta por el Poder Ejecutivo (y aprobada por el Parlamento) de propiedad horizontal específica para barrios privados la cual vendría a llenar el vacío jurídico y legitimaría (y legalizaría) el desarrollo de residencialidades privadas.

que estos emprendimientos tienen su característica diferencial e innovadora en su “ser cerrados”.

Se cerca la urbanización, se diferencia claramente “un adentro” y “un afuera”. Se construye un espacio al adentro de la urbanización que excluye a todos los espacios públicos, que excluye al afuera. Este espacio privado de la urbanización es perteneciente a los dueños de la urbanización y sólo a ellos. Esto significa que los dueños son los que tienen el acceso exclusivo a ese adentro excluyente.

Este cercarse y encerrarse hacia adentro persigue el fin de la búsqueda de seguridad de la urbanización con respecto a un afuera que es sentido como caos e inseguridad.

El adentro seguro, principal característica de los emprendimientos privados, es sumamente organizado debido a que existen reglamentaciones internas para lograr la máxima armonía entre las construcciones, los espacios verdes, las cercas perimetrales, se busca línea y armonía de las construcciones en el todo.

Parte del énfasis en la reglamentaciones se realiza para preservar el entorno verde del emprendimiento, siendo el verde otra de las características constitutivas de las nuevas urbanizaciones: lo verde abunda.

En el acto de cerrar se anexa, se incorpora al adentro, el elemento que es portador potencial del riesgo y de la inseguridad para la urbanización: el espacio público.

El espacio público es borrado, privatizado, ¿por qué?: porque él justamente representa y lleva consigo el peligro que estas residencialidades aseguran controlar: un espacio que puede ser apropiado por cualquiera, que constituye una experiencia abierta a las diferentes interacciones de los individuos, que se configura como una vena de comunicaciones y tránsitos diversos, estos espacios se colonizan y pasan a ser una experiencia del adentro, un adentro ordenado, seguro y sin riesgos.

Al disolverse el espacio público se constituye un nuevo ámbito espacial caracterizado por la dualidad de propiedades que tiene según donde uno se posicione, o sea, es un espacio privado para los de “el afuera” (no es ni siquiera un espacio semi - público, un espacio de frontera como el de los shopping, es un espacio privado para todos los que no comparten la experiencia de “el adentro”, para “los otros”) y es un espacio público para los de “el adentro” (todos los miembros de la urbanización disfrutan del espacio interior, es de todos para todos, es de “el nosotros”).

Las construcciones tienen como marco un entorno verde cuidadosamente planificado en donde los cableados de energía, teléfono, cañerías de agua, gas, cable TV, etc., son subterráneos para no romper la armonía del cuidado espacio natural. Se quiere recrear el horizonte verde en cada una de las ventanas de las casas.

Este esfuerzo por lo natural, lo verde, lo ecológico, es un esfuerzo por recuperar la vieja tradición uruguaya (por la cual se crearon barrios en Montevideo como Lézica, Colón) de la casa quinta enclavada en medio de la naturaleza, alejada del ajetreo *cittadino*, en donde prima la serenidad y la tranquilidad. Se intenta recuperar en estas urbanizaciones un estilo de vida en contacto con la naturaleza, sol y aire puro, estilo que la ciudad en algunos barrios tradicionales ya no pueda ofrecer.

Todas estas características se conjugan con una oferta diversificada de servicios para el ocio y el tiempo libre que son la marca singular de cada uno de los emprendimientos, lo que les aporta el toque distintivo y los hace resaltar de entre el resto de las urbanizaciones que existen o que surgen. Uno es una gran cancha de golf, otro tendrá un gran circuito hípico, otro un lago para deportes náuticos, en definitiva la idea es poseer una característica que le brinde personalidad al emprendimiento.

No basta solo con características que lo diferencien de la ciudad o de otras urbanizaciones privadas sino que a medida que surgen nuevos emprendimientos existe la necesidad de diferenciarse entre sí, de buscar un *plus* de diferencia entre los pares.

Las propuestas de tiempo libre se generan y consumen dentro del conglomerado cuestión que lo hace más completo al adentro pero más excluyente e independiente del afuera, se perfecciona el micros interno con servicios para necesitar lo mínimo del afuera y para generar un mayor negocio para los inversores.

Junto con la oferta diversificada de servicios para el ocio y el tiempo libre las urbanizaciones poseen toda una infraestructura de servicios comunes: saneamiento propio, reciclaje de aguas, cuidado de la caminería interna, recolección de residuos internos (recogidos en el “adentro” y llevados “afuera” para que la comuna los recoja – obsérvese que la comuna simplemente traslada los residuos que le son entregados fuera de la urbanización -), alumbrado interno. Todo esto se ofrece y lo mantiene el personal del propio emprendimiento buscando una mínima dependencia de los servicios de organismos públicos y municipales.

Por último se debe señalar otra característica que hasta el momento han desarrollado las nuevas residencialidades: se emplazan en las afueras de la ciudad de donde procede la gran mayoría de los habitantes y a la que viajan con frecuencia para desarrollar allí sus actividades (imponiendo indirectamente nuevas necesidades a las zonas en donde se establecen como por ejemplo vías de comunicación más ágiles y en buen estado).

Hacia la construcción de una tipología de las nuevas residencialidades:

No todos los proyectos que se desarrollaron o se están desarrollando poseen las características que hemos analizado. Si bien todos en su esfuerzo publicitario se presentan como portadores de una manera u otra de las características que hemos expuesto, realizando un somero análisis se percibe que existe una diversidad de emprendimientos, alguno de los cuales no puede catalogarse como una residencialidad privada.

Esto nos obliga a construir una tipología de los diversos tipos de residencialidades que se desarrollan o están desarrolladas.

Para construir esta tipología tomamos la lista de características que emergieron de la realidad estudiada y definimos que aquella residencialidad que las reuniera a todas sería descripto como el tipo ideal de residencialidad privada al que denominamos *Country*. Contra este tipo ideal definido comparamos a cada una de las nuevas residencialidades relevadas para identificar como su perfil se comportaba frente al definido, o sea, a que distancia del mismo se encontraban (ver “Cuadro 1” en la siguiente página).

De esta manera, luego de contrastar una a una las residencialidades relevadas con el tipo ideal *Country*, construimos una tipología de las nuevas residencialidades definiendo los siguientes tipos: **(1) Countries, (2) Barrios Privados, (3) Emprendimientos Cerrados, (4) Nuevos Barrios Jardines, (5) Otras Urbanizaciones.**

A la tipología creada le agregamos una sexta figura que es la del **Barrio Chacra Privado**. La misma surge de los diversos emprendimientos que se encuentran proyectados en algunas zonas del país los cuales tienen características propias que los diferencian de las cinco figuras de la tipología creada justificando así su inclusión como una nueva figura (por no haber relevado ningún proyecto funcionando es que no incluimos al **Barrio Chacra Privado** en el “Cuadro 1”).

Cuadro 1

Análisis de las residencialidades relevadas contra tipo Country.

Residencialidades Relevadas		Terrazas de Barra de Carrasco	Pinar del Este I / II / III / IV	Terrazas de Carrasco	Country del Sol	Miramar Village	Jardines de San José de Carrasco	Arboledas de Carrasco	Colinas del Mirador	Portal de Carrasco	Jardines de Carrasco	Manantiales de Carrasco	Quintas del Bosque y la Asunción	Villa Juana	Carrasco Country	Zagarsazú	Marina Santa Lucía	Mirador de Carrasco	Country Los Teros	Altos de la Tahoma	La Pradera	Carmel	Lornas de Carrasco	
Características de la residencialidad Country																								
Cerrados "al fuera" (con vallas perimetrales, rejas)		NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Individualidad jurídica del solar		NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	S/d	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Nivel de Seguridad		1	1	1	1	1	1	1	2	2	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Regulación interna de espacios y construcciones		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Solar mínimo de aprox. 500 m ²		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Espacios dedicados a lo verde		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Oferta diversificada de servicios para el ocio y el tiempo libre		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Infraestructura de servicios comunes		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Área de negocios internas		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Infraestructura especial distintiva (por ejemplo: canchas de golf)		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Accesibilidad al "dentro" prohibida y vigilada estrictamente las 24hs		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Clasificación		Otras Urbanizaciones	Otras Urbanizaciones	Otras Urbanizaciones	Otras Urbanizaciones	Emprendimiento Cerrado	Emprendimiento Cerrado	Emprendimiento Cerrado	Nuevos Barrios Jardines	Nuevos Barrios Jardines	Nuevos Barrios Jardines	Nuevos Barrios Jardines	B Privado	B Privado	B Privado	Country	Country	Country	Country	Country	Country	Country	Country	Country
Área de ubicación		2	2	2	2	2	2	2	3	2	1	1	2	2	2	5	4	2	2	2	2	2	2	2

*S/d: sin datos.

No se tomaron en cuenta para la confección de la tabla los emprendimientos en primeras etapas de venta o en proyección a diciembre de 2001.

Fuente: cuadro elaborado en base a características relevadas para el presente estudio mediante a entrevistados a informantes, materiales secundarios y observaciones directas de los diferentes emprendimientos.

Definición de códigos:

Nivel de Seguridad	Áreas de ubicación:	N Residencialidades por área	%
1- Inexistente (no existen mecanismos de seguridad)	1- Montevideo	2	9
2- Baja (existe una guardia de entrada a la residencialidad)	2- Ciudad de la Costa - Canelones	17	77.5
3- Alta (existe vigilancia general 24 hs en toda la extensión del emprendimiento, puesto de vigilancia y control de entrada muy estricto -se pide cédula para confirmar identidad a la entrada-, utilización de tecnología de seguridad -cámaras de seguridad camufladas, cámaras de visión nocturna, entre otros-)	3- Las Piedras - Canelones	1	4.5
	4- San José	1	4.5
	5- Colonia	1	4.5
	Totales	22	100

La tipología de las nuevas residencialidades.

Al tipo *Country* lo definimos como la residencialidad privada por excelencia.

Es el modelo de fortaleza cerrada por excelencia debido a las características con las cuales se configura: un emprendimiento cerrado cuya accesibilidad al “adentro” es no solo prohibida sino celosamente vigilada las 24 horas, con estricta seguridad, con un adentro que goza de áreas de negocios y servicios (minimarkets, farmacias, asistencia médica, entre otros), servicios para el ocio y el tiempo libre (piscinas, canchas de deportes varios), infraestructura especial y distintiva que provee de identidad diferenciada a la urbanización (por ejemplo cancha de golf, circuito hípico, lago para deportes náuticos), un real culto al entorno verde contando con grandes extensiones de las mismas (y todas las construcciones en armonía con dicho entorno natural), existencia de reglamento interno que regula las construcciones y el uso del suelo., lotes de gran superficie (entre 800 y 2000 m²) y toda una infraestructura de servicios comunes (personal que se encarga del riego, mantenimiento del entorno verde, mantenimiento de la caminería interna, del alumbrado, sistemas de saneamiento propio, tratamiento de aguas residuales, recolección interna de residuos, entre otros). Tienen un fin de residencia permanente pero también muchas de sus viviendas son utilizadas como residencias de fin de semana o estivales.

Es, sin lugar a dudas, el modelo de residencialidad más excluyente del afuera y que a diferencia de otros emprendimientos cerrados privatiza todo espacio público que pudiera existir dentro de su micros interior (calles, veredas, plazas), disolviéndolo y convirtiéndolo en espacio público solo para los residentes de la urbanización siendo totalmente privado y resguardado del afuera.

Dentro de la categoría **Barrio Privado** encontramos diversos emprendimientos con diferentes formatos pero que se ajustan a un conjunto de características básicas las cuales nos permiten clasificarlos como tales.

Son emprendimientos privados pero con un dispositivo de seguridad no tan estricto y completo como el *Country* (no se realizan control de documentos de identidad por parte de guardas de seguridad al entrar a la urbanización como sí se realiza en los Countries), su micros interno no es tan completo como el del Country ya que no posee una oferta de servicios para el ocio y el tiempo libre, tampoco ninguna infraestructura especial distintiva

y ninguna área dedicada a negocios para los residentes. Referente a la accesibilidad al “adentro” la misma es prohibida pero no tan estrictamente vigilada como en los countries.

En cuanto a los servicios comunes el abanico de opciones es mínimo comparado al que ofrece el Country: mantenimiento de espacios verdes, un casero general que monitorea el estado de la urbanización e informa a los residentes. Aquí son los residentes los que seleccionan y habilitan los servicios al adentro del barrio si lo desean; los mismos no son parte de la propuesta, no vienen incorporados con el emprendimiento. El tamaño de los lotes varía entre 500 m² y 1500 m² (aquí también existe reglamentaciones internas sobre la construcción y el uso del suelo en el emprendimiento).

En esta categoría existen diversos emprendimientos que pueden ir desde los más simples a los más completos. Eso significa desde los que tienen terrenos de dimensiones reducidas, un perímetro cerrado, algunos servicios básicos, un reglamento interno de construcción, hasta los que se los puede casi catalogar de Countries pero no llegan a serlo debido a tener menos espacios verdes, menos servicios y más baratos, no poseer infraestructuras especiales de diferenciación ni de recreación. Mas allá de sus diferencias todos los Barrios Privados tienen un uso de residencia permanente no registrándose la utilización de las mismas, a diferencia del Country, como residencias de fin de semana o estivales.

Los Emprendimientos Cerrados, como su nombre lo indica, son cerrados pero a diferencia de los Country o Barrios Privados no poseen dispositivo de seguridad montado al cual accede junto con la compra en el emprendimiento; aquí los residentes deben decidir que medidas de seguridad se tomarán en la urbanización. Si bien son cerrados la accesibilidad al “adentro” de los mismos no es prohibida ni estrictamente vigilada (en muchos casos se tienen rejas que se dejan abiertas en el día y se cierran a la noche). Se cuidan los espacios verdes mas no se le dedican grandes áreas como sucede en los Countries o en los Barrios Privados.

Los lotes varían entre 350 m² y 600 m² (dimensiones menores de terreno que las de los Countries o Barrios Privados) y se accede a la vivienda “llave en mano”, o sea, a una vivienda construida, no se vende el terreno para construir en él sino que se ofrece el terreno y la construcción (la cual el comprador puede personalizar dentro –por lo general- de un catálogo que se le muestra para tales fines). Este no cuenta con ninguna oferta de servicios

comunes, de servicios para el ocio y el tiempo libre o de áreas internas de negocio.

Antes de realizar los primeros **Nuevos Barrios Jardines** fue intención de los grupos inversores realizar Countries o Barrios Privados. Pero esos proyectos no se concretaron debido a que actores políticos municipales, administradores de los territorios en donde se querían desarrollar los emprendimientos, no permitieron realizarlos²⁰.

Los primeros Nuevos Barrios Jardines se localizaron en el departamento de Montevideo. Se configuraron como emprendimientos abiertos, de libre accesibilidad (no se pueden cerrar a la ciudad, no pueden construir un “adentro” excluyente y ajeno del “afuera”) pero con ciertos mecanismos de seguridad, se cuida el entorno natural pero no se le dedican áreas específicas para ello (se cuidan detalles como: veredas de césped con toda una forestación estudiada), los lotes varían de 350 a 1700 m² y se adquiere el terreno para construir, no poseen servicios para el ocio y el tiempo libre, ni infraestructura especial o distintiva o áreas de negocios. Los servicios comunes aquí giran en torno a la seguridad y al mantenimiento del entorno verde.

Referente a la seguridad los diversos emprendimientos se diferencian entre sí por el nivel de la misma: se tiene desde emprendimientos con un fuerte nivel de seguridad (la cual – por su característica de emprendimiento abierto – cuenta con tecnología aplicada a dicha función – circuito cerrado de video en todo el emprendimiento que permiten un fuerte control de los espacios obligadamente públicos) a otros con un nivel bajo (apenas un puesto de seguridad en el emprendimiento).

En los últimos años se registra una expansión de la figura Nuevos Barrios Jardines hacia el departamento de Canelones configurándose como una opción más económica y accesible que los Countries o Barrios Privados.

Las **Otras Urbanizaciones** son conjuntos de casas a las cuales se les pone un nombre referente a la residencialidad Country o se lo publicita como una de estas nuevas residencialidades cuando no comparten ninguna de sus características. Es una manera de aprovechar el negocio de las nuevas residencialidades construyendo casas en terrenos

²⁰ Al respecto el Arq. Bazurro afirma “...Jardines de Carrasco, ubicada dentro de los límites de Montevideo, no es un Country porque en Montevideo no se aceptan los barrios cerrados...” (diario “El Observador” 04/09/97).

baratos en donde nadie construiría o compraría una casa sola²¹.

Los Barrios Chacras Privados son proyectos de reciente aparición. Vienen siendo caracterizados como lotes de más de una hectárea con seguridad, cierre perimetral, servicios de mantenimiento. Estos emprendimientos se encuentran en sus primeras etapa de desarrollo. Existe también un derivado de este que es el **Barrio Chacra Marítimo Privado** el cual se esta configurando en las zonas costeras marítimas del país.

Perfil de la población objetivo de la residencialidad Country y de los Barrios Privados.

Se distinguen tres grupos de usuarios²² objetivos de las nuevas residencialidades: **(I) parejas jóvenes, (II) ciudadanos extranjeros, (III) parejas adultas o de tercera edad.**

Grupo I: parejas jóvenes.

La mayoría de los actuales usuarios son parejas jóvenes en el entorno de los 30 a 35 años, de buen nivel adquisitivo, con locomoción propia. La procedencia mayoritaria de estos nuevos residentes son los barrios de Pocitos o Carrasco.

Si bien este perfil posee una buena posición económica la misma no les permite acceder a una solución habitacional en Carrasco o Pocitos tal como la de su residencia de procedencia (vivienda familiar de soltero) o a una solución habitacional diferente al apartamento por lo cual el Country o Barrio Privado vendría a satisfacer tanto su demanda habitacional como sus expectativas de prestigio y status²³.

Grupo II: ciudadanos extranjeros.

Este es un usuario minoritario que demanda las residencialidades countries.

Los usuarios extranjeros reúnen dos condiciones que favorecen su inclinación por estas nuevas residencialidades: ya conocen o poseen la experiencia de residir en las

²¹ Al respecto el Arq. Bazurro afirma: "Hay gente que cree que compra un terreno, lo lotea y ya está. "Ravioles" vende todo el mundo, pero acá nadie sabe mucho respecto al tema..." (diario "El Observador" 04/09/97).

²² Grupos contruidos en base a datos extraídos de las entrevistas realizadas a los empresarios inmobiliarios.

²³ Un metro cuadrado de terreno cotiza en Carrasco entre U\$S 100 y U\$S 150 más elevado que uno en los nuevos emprendimientos privados.

urbanizaciones privadas en sus respectivos países y la otra es que no les parece lejos residir a minutos de auto de la ciudad de Montevideo, Colonia o Maldonado.

Grupo III: parejas adultas o de tercera edad.

Este tercer grupo sería el de familias que han tenido su residencia en Carrasco o Pocitos y que por temas de seguridad o porque la familia se ve reducida optan por cambiar su residencia permanente a estas nuevas residencialidades.

Los inversores y actores inmobiliarios poseen grandes expectativas de que el grupo de los ciudadanos extranjeros sea el que dinamice el mercado de las residencialidades privadas. Principalmente ciudadanos argentinos de clase alta y media alta en busca de mayor seguridad para ellos y sus familias escapando al clima de crisis y emergencia social que se vive en su país.

En cuanto a los usuarios uruguayos se tiene expectativas de lograr un mayor crecimiento de participación del grupo III en las nuevas residencialidades.

Localización geográfica de los emprendimientos.

Desde los primeros proyectos y emprendimientos existen tres zonas geográficas bien definidas en donde se localizan las nuevas residencialidades privadas: **Zona Colonia**, **Zona Maldonado** y **Zona Montevideo y zona metropolitana**. En los últimos años se ha agregado una cuarta zona: **Zona Rocha**²⁴.

Antes de continuar con el análisis de las zonas nos parece relevante realizar algunas apreciaciones.

Comenzaremos por resaltar que, exceptuando las zonas antes citadas, en el resto del país no se han localizado desarrollos de nuevas residencialidades privadas. Solo en el departamento de Rivera existe una “idea” de proyecto de realización de un Barrio Privado enfocado al mercado brasileño.

Relacionado con lo anterior tenemos que, dejando de lado al resto del país, la zona sur costera²⁵ es la zona en donde se han afincado y desarrollado, los distintos proyectos de

²⁴ Ver “Mapa 2” en “Anexos mapas”.

²⁵ Ver “Mapa 3” en “Anexos mapas”.

residencialidades privadas.

En esta zona sur costera los proyectos casi en su totalidad se relacionan con posibles usuarios de grandes ciudades, es decir, los emprendimientos siempre “miran” a una gran ciudad de la cual proceden sus reales y potenciales usuarios (con excepción de la zona Rocha la cual se encuentra en una etapa de proyecto sin tener datos acerca de cual será el perfil de usuario a explotar por parte de dichos emprendimientos).

Claramente en la zona Colonia y Maldonado la relación es con usuarios de la ciudad de Buenos Aires, Argentina. Mientras que la zona Montevideo y su zona metropolitana la relación es con usuarios de la ciudad de Montevideo.

Realizadas estas apreciaciones profundicemos en el análisis de las zonas antes definidas.

La Zona Colonia:

Los emprendimientos proyectados en esta área geográfica apuntan y dirigen su oferta al mercado de potenciales usuarios de Buenos Aires y más en general de Argentina. El usuario departamental o nacional no es tenido en cuenta en estos proyectos, no se idearon pensando en los mismos, la mira siempre estuvo (y está) puesta en los extranjeros más precisamente argentinos de Buenos Aires²⁶.

Dichos proyectos encuentran un gran impulso en el proyecto de construcción del puente Colonia - Buenos Aires.

Los actores empresariales visualizan, en la probable mega obra, grandes oportunidades de desarrollo para el sector debido al impacto que se traduciría en una posible inmigración de argentinos al departamento (potenciales residentes de urbanizaciones privadas debido a la expansión de las mismas en los sectores de ingresos medios y altos en Buenos Aires).

No solo los actores empresariales poseen dicha visión sino que, más en general, la

²⁶ Colonia exhibe una serie de fortalezas frente a la ciudad de Buenos Aires que pueden ser utilizadas para atraer ciudadanos argentinos al departamento tal como lo señala De la Rosa, P. “...Colonia siempre va a seguir siendo más tranquila, más oxigenada y un lugar para sacarse el estrés de Buenos Aires. En este momento se están implementado countries y otros lugares para ese fin, sobre todo en la costa y en la ciudad de Carmelo...” en Tisnés, A. Coordinador (1997) “El puente Colonia – Buenos Aires”. Serie Diálogos de la Universidad con el medio. Universidad de la República.

misma se da en el resto de la población del departamento como lo señala Mazzei y Veiga²⁷ en su trabajo al respecto: "...las imágenes de la población relativas al futuro de Colonia, en el escenario del Puente Binacional, apuntan más en todas las regiones relevadas, a que dicha Ciudad se transforme en un "Barrio Coqueto" de Buenos Aires, y en segundo orden a que sea un "lugar de paso" para los argentinos..."²⁸.

Se visualiza a Colonia "...transformándose en un espacio exclusivo para residencia de argentinos y como un lugar de paso para ellos..."²⁹.

Indudablemente que estas posibilidades (la mega obra de construcción del puente Colonia - Buenos Aires) han recalado hondo en el imaginario colectivo de la población del departamento y de los actores empresariales. Pero la actual coyuntura de crisis en la República Argentina impuso un impasse en todos los proyectos urbanísticos privados del departamento.

La situación de extrema inestabilidad económica-social-política argentina ha paralizado los proyectos urbanísticos privados del departamento de Colonia. Parte del empresariado que impulsaba dichos emprendimientos señalan que se debe ser cauto y esperar "...para ver si no se transforma una crisis en una oportunidad quizás hasta mejor que la del puente"³⁰..."³¹ debido a que se especula con la posible radicación de argentinos en Colonia y que la misma se transforme en una especie de zona metropolitana de la ciudad "madre" Buenos Aires.

²⁷ Mazzei, E y Veiga, D. (2000) "¿Qué piensan los uruguayos del puente: Colonia – Buenos Aires?". Universidad de la República, Facultad de Ciencias Sociales, Departamento de Sociología. Montevideo – Uruguay

²⁸ Idem pág. 37.

²⁹ Idem pág. 38.

³⁰ Por parte del entrevistado es visualizada "como mejor" la crisis que el proyecto de construcción del puente. La causa radica en que la crisis es real, existe, es un problema al que la gente quiere escapar y Colonia puede ser la solución. En cambio el puente era un proyecto, un sueño, movilizaba a la gente pero era una posibilidad, no era real, no estaba encarnado en la gente como la crisis lo esta hoy. Ejemplo de esto son las declaraciones de un entrevistado, citado en el Informe "Desarrollo local e integración regional: impactos sociales del puente Colonia Buenos Aires", el cual afirma que "...hasta que no esté implementado el puente, no se pueden hacer inversiones (de significación)..." (Veiga, D. (Coord.)/Mazzei, E./De la Rosa, P./Filardo, V./Macadar, D. (1995) "Desarrollo local e integración regional: impactos sociales del puente Colonia Buenos Aires". Universidad de la República, Facultad de Ciencias Sociales, Departamento de Sociología. Pág. 74).

³¹ Entrevista N° 14. La nueva hipótesis que se maneja es que ante la inestabilidad de la sociedad argentina, especialmente de Buenos Aires, Colonia se puede transformar en un polo de atracción para argentinos (principalmente de Buenos Aires) de clase media - alta y alta que opten por la residencia familiar en Colonia y tomen a Buenos Aires como Ciudad de Negocio.

La Zona Maldonado:

Al igual que la Zona Colonia aquí la apuesta es al usuario extranjero, principalmente argentino.

Se comenzaron a desarrollar algunos emprendimientos con carácter de vivienda de veraneo pero de igual forma que en el Zona Colonia los empresarios e inversores inmobiliarios apuestan a un aumento de residentes permanentes argentinos, debido a la coyuntura de crisis de su país, que demanden soluciones urbanas privadas.

No todos los actores empresariales en esta zona poseen la misma visión acerca de la necesidad de nuevos emprendimientos privados. Existen empresarios que se oponen a los nuevos emprendimientos privados en el departamento porque afirman que ya existe la suficiente infraestructura urbana e inmobiliaria la cual muchas veces es subutilizada.

Estos nuevos emprendimientos provocarían un mayor caudal de infraestructura inmobiliaria ociosa agudizando el deterioro de un golpeado mercado inmobiliario y de sus precios tanto en temporada alta como baja.

Según estos empresarios si existen argentinos que desean residir en Maldonado los mismos no tendrían problemas de encontrar alojamiento debido a que en temporada baja aproximadamente el 40% de soluciones habitacionales (de calidad media a alta) se encuentran vacías³² (y la tendencia se va acentuando al pasar los años) tanto en Punta del Este como en la ciudad de Maldonado y alrededores.

Finalizando con esta zona debemos destacar que es aquí donde se iniciaron los primeros proyectos de Barrio Chacra Privado.

La Zona Rocha:

Nuevos en el tiempo, los emprendimientos proyectados en esta zona son Barrios Chacra y Barrios Chacra Marítimos Privados.

Lo que ha atraído la atención del empresariado a esta zona es: a diferencia de las otras zonas en esta se puede obtener una alta rentabilidad de la inversión debido al bajo costo de los terrenos; se tiene una amplia cooperación del actor municipal rochense (el cual

³² Esto sin tomar en cuenta la capacidad del sector hotelero.

debido a su situación de crisis es visualizado como un actor sumamente débil por parte del empresariado); y la existencia de un magnífico entorno natural casi virgen que no se encuentra en otros parajes. Son estos los ingredientes que han provocado el interés por parte de algunos actores empresariales en esta zona.

La Zona Montevideo y su zona metropolitana³³:

Esta es el área por excelencia de desarrollo de las residencialidades privadas en el país. No solo porque el primer emprendimiento urbano privado se realizó aquí (Barrio Privado "Marina del Este" en el departamento de San José) sino porque en ella encontramos a la gran mayoría de las nuevas realizaciones y de los proyectos a futuro de las urbanizaciones privadas.

Otro detalle importante es que en esta zona se encuentran todos los tipos que caracterizamos en nuestra clasificación: desde el Country hasta las Otras Urbanizaciones solo exceptuando los Barrios Chacras Privados Marítimos.

Sin tomar en cuenta el Barrio Privado *Boating* "Marina Santa Lucía", localizado en el departamento de San José, y los diversos Nuevos Barrios Jardines, localizados en el departamento de Montevideo, el resto de las nuevas urbanizaciones se concentran en el departamento de Canelones y dentro de éste, de sobremanera, en la Ciudad de la Costa y su zona de influencia (al respecto ver "Cuadro 1" de la página 21).

Es en la Ciudad de la Costa (y su zona de influencia) en donde observamos a los más grandes emprendimientos urbanos privados y de su tipo más duro: el Country. También es en donde se concentran la gran mayoría de los otros tipos de nuevas urbanizaciones y a su vez la mayoría de los nuevos proyectos.

Debido al proceso de fuerte concentración de las nuevas residencialidades privadas en la Ciudad de la Costa³⁴ es que nos proponemos realizar un análisis pormenorizado del fenómeno para lograr encontrar posibles explicaciones.

³³ Como establece Lombardi en "El área metropolitana en el panorama urbano uruguayo" (Ciesu, julio de 1994) el área metropolitana de Montevideo se circunscribe a los asentamientos urbanos localizados dentro de un radio de 30 kilómetros medidos del centro de la ciudad. Es relevante destacar que el área metropolitana de Montevideo en los últimos años no detuvo su crecimiento; al respecto Filardo afirma que "...esta paso de representar en 1996 un 11% de la población urbana del país, frente a un 44 % que representaba Montevideo, mientras que en 1975 Montevideo representaba el 50,2 % del total de la población urbana del país y el área metropolitana el 8,2 %..." (Filardo, V. "Montevideo, ciudad metropolitana", Cuadernos del Clach N° 78-79, Montevideo, 2da serie, año 22, 1997, pág. 131).

³⁴ Ver "Gráfico 1" y "Gráfico 2" en "Anexo Gráficos".

Parte II

La Zona Montevideo y su zona metropolitana: zona de concentración de residencialidades privadas.

Si bien es una zona de concentración de residencialidades privadas debemos realizar una salvedad; sin tomar en cuenta a la Ciudad de la Costa y su zona de influencia, en el resto del zona metropolitana de Montevideo existe solo un emprendimiento privado funcionando (en el departamento de San José).

Por lo antes expuesto es que nos centraremos de lleno en el estudio del escenario Montevideo – Ciudad de la Costa³⁵ tratando de analizar causas y motivos de la no radicación de emprendimientos privados en Montevideo y de la hiper concentración de los mismos en la Ciudad de la Costa.

El escenario: Montevideo – Ciudad de la Costa y área de influencia.

Para tratar de encontrar repuestas a nuestros planteos analizaremos las relaciones entre los actores y el desarrollo de sus lógicas en el territorio definido por la Zona Montevideo – Ciudad de la Costa y área de influencia.

Los actores en el desarrollo de las residencialidades privadas.

En el proceso de desarrollo de las residencialidades privadas identificamos claramente al actor económico privado como gran impulsor de las mismas, al actor estatal (representado por los municipios de Montevideo y de Canelones y en los últimos años por

³⁵ Si bien geográficamente la Ciudad de la Costa es el área limitada por el arroyo Carrasco al oeste, al norte por el Camino Carrasco, Ruta 101 y Ruta Interbalnearia; al este por el arroyo Pando; y a la sur por el Río de la Plata, en nuestro trabajo consideramos también una zona que la calificamos de influencia (definimos a la zona de influencia como la franja de territorio que se extiende, hacia el norte, quince kilómetros a partir de la Ruta Interbalnearia, entre la Ruta 101 y el arroyo Pando y un kilómetro, al este, a partir del arroyo Pando y, al noroeste, de la ruta 101). Por ello cuando analizamos a la Ciudad de la Costa nos referimos a ella en cuanto a área jurídicamente delimitada más la zona de influencia por nosotros definida (Ver “Mapa 4” en “Anexos Mapas”).

el Poder Ejecutivo³⁶) dividido en organismos que apoyan e impulsan a los emprendimientos (municipio de Canelones y Poder Ejecutivo) y otros que no lo impulsan ni aceptan (municipio de Montevideo). Por su parte en la población se encuentran aquellos que son usuarios y consumidores de estas nuevas formas de residencialidad.

Los actores económicos privados y la Intendencia Municipal de Montevideo³⁷.

En el año 1991 se presentó a la I.M. de Montevideo un proyecto de creación de un barrio privado en el barrio de Carrasco, contando con el apoyo de la Comisión Especial Permanente de Carrasco y Punta Gorda y algunos jerarcas comunales. El emprendimiento en cuestión no prosperó debido al informe del arquitecto municipal Jorge Curbelo que recomendaba la no aprobación del mismo a la I.M. de Montevideo³⁸.

De aquí en más la postura de la I.M. de Montevideo será la de prohibir en su territorio la creación de residencialidades privadas de cualquier tipo (countries, barrios privados, barrios chacras privadas).

La negativa de la I.M. de Montevideo, de permitir construir residencialidades privadas dentro de su territorio, es duramente criticada por el empresariado de la construcción y el inmobiliario.

Los constructores aspiran "...a conquistar el oeste de Montevideo, recuperarlo para la ciudad..." desean una ciudad libre que pueda extenderse sin trabas para atender las demandas del mercado...", un mercado que desea calidad "...ambiental y paisajística..."³⁹

³⁶ A partir de promover dentro de la "Segunda ley de urgente consideración" del año 2000 el régimen de propiedad horizontal a las urbanizaciones. Esto fue criticado por la oposición la cual afirmó no apoyar la iniciativa debido a que "...podría fomentar la creación de barrios privados, que se convertirían en guetos de sectores sociales con alto poder adquisitivo..." (declaraciones de voceros de la oposición al Semanario Brecha en <<http://www.brecha.com.uy/sic/n704/ciudad.html>>) y además "...no terminamos de entender por qué debe ser motivo de una ley de este tipo. Creemos que estas cosas deben ser estudiadas desde una perspectiva del ordenamiento territorial ... Debería inscribirse en un plan de ordenamiento territorial, del cual Uruguay todavía carece, y sobre el cual hay proyectos presentados en el Senado..." (Senador H. Lescano en entrevista con radio "El Espectador" miércoles 1 de noviembre de 2000).

³⁷ De aquí en más I.M. de Montevideo.

³⁸ Datos extraídos de la edición de Brecha del 26/07/96.

³⁹ "Cámara Inmobiliaria del Uruguay: Imagen objetivo, fortalezas y debilidades, líneas de cooperación público-privada". Dpto Desarrollo Local IDES (Convenio UCP-IMM-IDES). E de León, M. Martín, C. Baldoira (documento de trabajo).

que la zona rural de Montevideo posee. A su vez el empresariado inmobiliario le solicita a la I.M. de Montevideo que habilite la construcción de countries debido a que se sufre por parte del sector "...perdida de competitividad con Canelones y Maldonado porque no sólo se llevan habitantes vivos, sino hasta los fallecidos y las mascotas muertas"⁴⁰...

Los actores económicos privados se pronunciaron fuertemente contra las disposiciones de la I.M. de Montevideo que no habilitan el emplazamiento de las nuevas residencias privadas en el departamento, debido a que visualizan en estos emprendimientos oportunidades de dinamizar el mercado constructivo e inmobiliario en medio de la coyuntura recesiva.

Ante estos requerimientos el mensaje de la I.M. de Montevideo es claro: "Los criterios y las acciones necesarias para regular que tipo de actividades y usos del suelo son deseables y posibles en cada zona, considerando el interés general de los montevideanos, son parte de la política de ordenamiento territorial municipal. En ese sentido, la I.M. de Montevideo ha entendido necesaria una medida cautelar urgente como un paso más en la búsqueda de un nuevo y mejor equilibrio entre las distintas áreas del departamento ... se declara el interés de preservar, valorizar, y promover las áreas rurales de producción agrícola y las áreas de paisajes natural de la zona rural del departamento ... En esta área no se autorizarán implantaciones urbanísticas, construcciones u otras intervenciones que contravengan los valores protegidos..."⁴².

Esto es visualizado por el empresariado de la construcción como un "...freno a la expansión de la ciudad y una clara muestra de la arbitrariedad de la administración municipal..."⁴³. Y por parte del empresariado inmobiliario como "...más de lo mismo, la comuna no piensa en la necesaria renovación de la oferta, solo se preocupa por el ordenamiento ... no tiene en cuenta que esta nueva modalidad serviría como un punto de referencia para entidades bancarias, cooperativas en expansión e incluso para la colocación

⁴⁰ Respecto a que se "llevan hasta los fallecidos y las mascotas muertas" los empresarios se refieren a los cementerios privados de personas y de mascotas que se localizan en Canelones.

⁴¹ Declaraciones del sector inmobiliario al diario "Últimas Noticias" en su edición del 05/05/97.

⁴² IMM, Unidad Central de Planificación Municipal, Unidad de Montevideo Rural. "Áreas de prioridad agrícola y de paisaje natural protegido en la zona rural de Montevideo", servicio de imprenta de la IMM 1996.

⁴³ "Asociación de Promotores Privados de la Construcción: Imagen, objetivo, fortalezas y debilidades, líneas de cooperación público-privada" Dpto Desarrollo Local IDES (Convenio UCP-IMM-IDES). E de León, M. Martín, C. Baldoira (documento de trabajo).

de dinero de las Afaps...⁴⁴, o sea, no permite el negocio de inversión que representan los countries o barrios privados.

En esta coyuntura es que identificamos el choque de dos lógicas diferentes: la del empresariado que se orienta a la búsqueda del máximo índice de rentabilidad y la I.M. de Montevideo que opera "...desde fuera del mercado, - *participando* - de manera indirecta estableciendo los parámetros de las acciones de los demás actores (regulaciones y controles)..."⁴⁵.

Ante las intenciones del actor económico privado de construir una ciudad orientada hacia el oeste con emprendimientos countries (estimulado por los potenciales índices de ganancia), la I.M. de Montevideo responde desde su plan de ordenamiento territorial⁴⁶ - debido a que la I.M. de Montevideo cuenta con un plan estratégico de abordaje de la problemática urbana de la ciudad, el cual fue elaborado en conjunto con la facultad de arquitectura y de donde se desprenden líneas de acción para pensar y construir el municipio en los próximos años - regulando y controlando (no movida por el interés de la ganancia sino, como establece Pedro Pérez, por la consecución del bien común).

La I.M. de Montevideo alienta, desde su plan, a recuperar el área central de la ciudad (reciclaje de la zona centro) y prohíbe la expansión hacia el oeste. El empresariado no rechaza esta propuesta de reciclaje del área central mas ella no está de acuerdo a su lógica debido a que "...los instrumentos actuales de promoción no garantizan la rentabilidad esperada..."⁴⁷ y las últimas investigaciones de mercado realizadas indican que "...a los montevideanos se les paso la onda de los reciclajes porque se dieron cuenta que con la misma inversión compran una buena solución habitacional con mas metros cuadrados de construcción, con terreno, seguridad y otra calidad de vida que no se puede hoy encontrar en la ciudad que la Intendencia te quiere ofrecer..."⁴⁸. Para el empresariado "...El mercado es el dueño de la verdad. Podremos discutir sobre concepciones urbanísticas,

⁴⁴ Declaraciones de fuentes del sector inmobiliario al diario "Ultimas Noticias" en su edición del 05/05/97.

⁴⁵ Pedro Pérez, "Buenos Aires metropolitana. Política y gestión de la ciudad". Bibliotecas universitarias, Centro editor de América Latina. Bs. As., Argentina 1994. Pág. 52.

⁴⁶ De aquí en más POT.

⁴⁷ "Asociación de Promotores Privados de la Construcción: Imagen, objetivo, fortalezas y debilidades, líneas de cooperación público-privada" Dpto Desarrollo Local IDES (Convenio UCP-IMM-IDES). E de León, M. Martín, C. Baldoira (documento de trabajo).

⁴⁸ Entrevista N° 13.

reglamentaciones burocráticas y/o varios otros aspectos teóricos, pero quienes deciden y mandan son los compradores cuyas preferencias, en democracia, debemos respetar...”⁴⁹.

Ante esta posición el empresariado decide localizar la inversión en otro territorio: se da una corrida hacia los límites con el departamento de Canelones en la zona de la Ciudad de la Costa.

En esta zona se comienza a proyectar la construcción de residencias countryes las cuales son nuevamente no permitidas por la reglamentación municipal de Montevideo. Esta decisión tiene su base en que “...estos emprendimientos excluyen a los ciudadanos, y por lo tanto van en sentido opuesto a la concepción de la I.M. de Montevideo, que considera que calles y espacios públicos son la razón de ser del intercambio democrático...”⁵⁰. Los nuevos emprendimientos privados no se encuentran dentro de las figuras urbanas que la I.M. de Montevideo desea promover a través del POT, se contradice con la ciudad a la cual apunta a construir el plan estratégico de la I.M. de Montevideo: una ciudad “abierta”; ya que el Country representa “...una manera perversa de hacer ciudad, porque profundiza la segmentación social y levanta muros físicos entre quienes tienen más y quienes tienen menos...”⁵¹, implanta la privatización de los espacios públicos y la creación de áreas de exclusión dentro del tejido urbano y por ello “...expresa una propensión al aislamiento y ajenización con respecto al conjunto...”⁵² que empobrece a la ciudad.

La posición municipal queda absolutamente clara en las palabras del vice intendente de Montevideo Ernesto de los Campos ante el Parlamento Latino en donde expresa “...la propia preservación y optimización del espacio público como lugar de encuentro, confluencia e integración de las más variadas expresiones sociales en una perspectiva democrática de abierto antagonismo con las tendencias a la segmentación y exclusión en curso. A modo de ejemplo, podemos señalar que nuestro acceso al Gobierno Departamental de Montevideo en el año 1990 impidió que en la capital del país se instalaran y

⁴⁹ Brecha, edición del 23 de febrero de 2001. Carta del Cdor J. Kneit.

⁵⁰ Director General de la Unidad Central de Planificación de la IMM Alberto Ortega tomado del Semanario Brecha, edición del 16 de febrero de 2001.

⁵¹ Coordinador de la Oficina de Gestión Territorial del Plan Montevideo de la IMM y presidente de la Comisión Financiera de la Rambla Sur Álvaro Echaidier tomado del Semanario Brecha, edición del 16 de febrero de 2001.

⁵² Arquitecto Salvador Schelotto, asesor de la IMM, tomado del diario “El Observador” noviembre de 1997.

desarrollaran los barrios privados o countries tan reñidos con una concepción democrática e integradora de los espacios públicos...⁵³.

El empresariado queda una vez más trunco en sus proyectos, “frenado” por la regulación municipal de Montevideo.

Hacia una nueva zona con un nuevo actor.

El actor empresarial resuelve la problemática planteada en Montevideo desplazando la inversión unos kilómetros al este. Cruzando el arroyo Carrasco se encuentra un terreno fértil para llevar adelante inversiones sin frenos ni ataduras.

El empresariado se relaciona con un nuevo actor estatal: la Intendencia Municipal de Canelones⁵⁴; en un nuevo escenario: la Ciudad de la Costa.

En estas coordenadas se comienzan a gestar y desarrollar los proyectos de residencialidades countries y barrios privados sin mediar regulación o control por parte de la IMC.

Pedro Pírez afirma que “... De las acciones y relaciones de los actores resultan las orientaciones que va tomando la ciudad... – y *que* - ...Esas orientaciones pueden presentarse sintéticamente, en torno de dos opciones: el bien común o el interés privado; la redistribución o concentración de sus bienes y servicios...⁵⁵”.

En la Ciudad de la Costa las “orientaciones” fueron comandadas por el interés privado debido a que el actor municipal “desapareció” del escenario de las relaciones. ¿Qué implica esto?: que el desarrollo urbano se dejó en manos del empresariado, se rigió por el interés privado. El actor municipal no reguló ni controló los emprendimientos del mercado, no existió una línea de “pensamiento” y “construcción” de lo urbano hacia donde apuntar y planificar el desarrollo, dejando el campo libre para que imperasen los intereses y los emprendimientos de los actores empresariales.

Tenemos entonces que ante el “excesivo” freno municipal montevideano los

⁵³ De los Campos, E. “Políticas de seguridad y mecanismos de participación ciudadana” exposición en la reunión del Parlamento Latino en <<http://www.parlatino.org.br/reunion/participacion.htm/>>.

⁵⁴ De aquí en más IMC.

⁵⁵ Pedro Pírez. “Buenos Aires metropolitana. Política y gestión de la ciudad”. Bibliotecas universitarias, Centro editor de América Latina. Bs. As., Argentina 1994. Pag. 52.

inversores encontraron la libertad de la Ciudad de la Costa, con lo cual comenzaron a desarrollar sus proyectos.

El resultado de ello fue un desarrollo sin control, sin estudio de los impactos que se producirían en los territorios en donde se localizarían los proyectos⁵⁶. Máxime cuando se encuentra en proceso un significativo cambio de uso de los territorios: antiguas quintas, chacras, territorios rurales se convierten en territorios urbanos.

Esta situación es reconocida hasta por ediles departamentales los cuales afirman que la IMC es ineficaz en su "teórica" tarea de contralor y reglamento urbano lo cual posibilita que "...pase cualquier cosa..."⁵⁷. Cosa como que el actor económico privado posea la hegemonía de la construcción de la ciudad sin ningún interlocutor con fuerza que regule y controle sus emprendimientos. La situación es "...caótica y totalmente irregular, todos vemos y sabemos lo que pasa, construcciones sin permiso, irregulares, pero nadie puede hacer nada, todo depende del Ejecutivo municipal y el no sabe adonde está parado..."⁵⁸.

En el año 1992 se presentó, ante la Junta Departamental de Canelones, un proyecto para autorizar y reglamentar los incipientes emprendimientos privados denominados "Clubes de Campo" el cual fue rechazado.

Los intentos de reglamentar los emprendimientos privados se mantuvieron en los años⁵⁹ pero es a partir de la segunda ley de urgente consideración, enviada por el Poder Ejecutivo y aprobada por el Parlamento Nacional, que toma nuevo vigor. En dicha ley se

⁵⁶ Territorios, que en su gran mayoría, se encontraban afectados al uso productivo rural se transforman en territorios urbanos. Además, es relevante resaltar que ya se ha constatado la constitución, junto a estos enclaves privados de alto nivel adquisitivo, de asentamientos ilegales satélites a los mismos. Por lo cual se está produciendo el fenómeno de desplazamiento de población a territorios no previstos para ello y sin los equipamientos urbanos mínimos necesarios requeridos.

⁵⁷ Entrevista N° 4.

⁵⁸ Entrevista N° 3.

⁵⁹ El tema es puesto de relieve por los ediles departamentales canarios cada vez que trataban una solicitud de construcción de un emprendimiento privado: "...Sociedades Anónimas nos piden un terreno de ubicación privilegiada; frente al Parque Roosevelt, al lado del Aeropuerto Internacional de Carrasco y a unos tres minutos del Hotel Carrasco. Realmente tienen una ubicación de privilegio...no podemos aceptar que Sociedades Anónimas que tienen fines de lucro...sin pagar un solo peso se queden con terrenos de tanto valor...no podemos regalar predios municipales para que se construya un Club de Campo...Por otra parte, en el informe que se nos presenta se dice que no existe una Ordenanza sobre este tipo de clubes, o sea se quieren instalar sin una reglamentación que los rija..." Intervención del edil Yanes en Actas de la Junta Departamental de Canelones 1995. / "...hemos tenido una andanada de proyectos que no se ha podido resolver adecuadamente...Existe un proyecto de Ordenanza para los clubes de campo que no ha sido aprobado...sí se regula este tema de alguna manera, pueden ser posibles algunas concesiones futuras..." ... Intervención del edil Varona en Actas de la Junta Departamental de Canelones 1995. / "...en la legislatura anterior fuimos los malos de la película en la bancada del Partido Nacional, porque nos opusimos terminantemente a la construcción de un club de campo por parte de la firma la Tahona...nos opusimos única y categóricamente, porque no existía una Ordenanza que regulara la creación de clubes de campo..." ... Intervención del edil Roberto Suarez en Actas de la Junta Departamental de Canelones 1995.

aprobó el traslado al régimen de propiedad horizontal las construcciones urbanísticas privadas llamadas barrios privados o countries en todo el país.

Teniendo el marco normativo proporcionado por el Poder Ejecutivo solo falta que el municipio reglamente y autorice mediante una ordenanza a los emprendimientos privados (los cuales ya existen construidos, vendidos, habitados).

Todo apunta a que en el 2002 el tema será definitivamente solucionado: existe el marco jurídico a nivel nacional desde donde reglamentar los emprendimientos privados; se constata en la IMC "...una voracidad recaudatoria, un ansia de revanchismo político, una necesidad de dinero que hace que en el departamento se pueda hacer cualquier cosa si eso trae recaudación..."⁶⁰; existe una gran presión por parte de los grupos empresariales responsables de los emprendimientos realizados, en ejecución o en proyecto y, por último, comienzan a aproximarse los tiempos de nuevas elecciones municipales en una coyuntura política poco previsible⁶¹.

Otro detalle de importancia, que puede favorecer la reglamentación de la ordenanza de los nuevos emprendimientos privados en Canelones, reside en la falta de un criterio unificado de aquellos ediles que se oponen a dichos proyectos⁶².

Los que si saben cual es su posición y en donde se encuentran "parados" fueron y son los inversores: están a metros o kilómetros de Montevideo que frena sus proyectos, en tierra donde el actor que debería regular y controlar se encuentra sumido en el desorden⁶³; saben que se encuentran en tierra para aprovechar y conseguir el máximo de beneficios, en tierra de inversión sin reglas o quien las haga cumplir.

⁶⁰ Entrevista N° 7.

⁶¹ Un entrevistado formula la hipótesis acerca de que la aprobación de la reglamentación de los Clubes de Campo se trabaja bajo una gran presión de los grupos empresariales. Los inversores tienen ante sí una elección municipal en Canelones en donde existe la posibilidad de que el partido político que gobierna el municipio de Montevideo pudiera gobernar el de Canelones, por lo cual, el horizonte a futuro es percibido como riesgoso. Se especulaba con un escenario en donde existiera un ejecutivo municipal que estuviera en contra de los "Clubes de Campo", necesitando por ello poseer la reglamentación aprobada ante de las elecciones.

⁶² Algunos plantean que como ya se han establecido los Clubes de Campo y no se pueden erradicar se deberían establecer ciertas zonas en donde se permita su desarrollo. Otros reconocen estar en contra de los mismos pero los aceptarían porque generarían puestos de trabajo en el departamento. Y por último existen algunos ediles que promueven prohibirlos en las zonas rurales, aceptarlos en las zonas urbanas con la condición de que sus calles sean de libre tránsito.

⁶³ Ejemplo de ello es que repetidas veces la Junta Departamental niega permisos de desarrollo de los emprendimientos privados pero los mismos se construyeron, se vendieron y se habitaron prescindiendo de los permisos u ordenanzas municipales de autorización o reglamentación.

Los actores económicos privados y los potenciales usuarios.

La publicidad que se realiza de las nuevas residencialidades dice mucho de ellas.

Esto se debe a que, en el general de los casos, las campañas publicitarias tienen por detrás una planificación cuidada y estratégica para conseguir sus objetivos los cuales consisten en “dirigir la corriente de bienes y servicios del productor al consumidor...”⁶⁴. Estos bienes y servicios deben ser presentados en todo su esplendor y con todas sus potencialidades ya que “...los potenciales consumidores a partir de las publicidades del producto comienzan a formarse una imagen del mismo...”⁶⁵.

La publicidad de las nuevas residencialidades representa la relación del actor empresarial -impulsor de los emprendimientos- con la población -potencial usuaria de los mismos-.

A través de su análisis se desnudan las características que explotan los actores económicos privados para captar nuevos usuarios que adquieran algún lote en las residencialidades ofrecidas.

Nuestro análisis se centrará en los eslóganes de las publicidades de los emprendimientos y en algunas publicidades que utilizan el recurso del “testimonio”⁶⁶ como mensaje publicitario.

En todos los eslóganes (ver “Cuadro 2” en anexo) se nota el claro interés de presentar a estas nuevas residencialidades como algo nuevo, innovador.

La referencia a un mundo apartado, lejos del estrés, de la inseguridad de las calles y de la ciudad, es presentada por la gran mayoría de los eslóganes.

Esa idea es comunicada por unos muy directamente: “Un mundo aparte”⁶⁷; otros optan por un mensaje menos directo pero que busca comunicar la misma idea: “...una nueva dimensión...”⁶⁸ de vida es propuesta. Seguidamente se detalla cual sería ese “mundo aparte” o “nueva dimensión”: seguridad, entornos verdes, libertad para la familia. En definitiva un

⁶⁴ Equipo PROA (1995). “En medio de la comunicación”. Ediciones DB. Buenos Aires – Argentina. Pág. 73.

⁶⁵ Idem anterior, pág. 77.

⁶⁶ Aquí una persona contrapone su vida antes del uso de “x” bien o servicio a la actual en que utiliza, usa, etc., dicho bien o servicio. El resultado es un juego de contraposiciones que siempre se define a favor del cambio que opera desde la opción por el nuevo bien o servicio en cuestión.

⁶⁷ Extraído de publicidad de “Quintas del Bosque y la Asunción”.

⁶⁸ Extraído de publicidad de “Lomas de Carrasco”.

nuevo y paradisiaco mundo.

El mensaje comunica que quien se decida por estas residencialidades no solo obtiene una inmejorable solución habitacional sino que adquiere un "...estilo de vida..."⁶⁹.

Una observación significativa es que los eslóganes no presentan al producto urbano en sí, es decir, las características arquitectónicas, los metros cuadrados de terreno, su entorno, sino que se intenta posicionar a estas nuevas residencialidades como algo paradisiaco, innovador, seguro, natural y como una solución, y a la vez, opción de "nueva" vida.

Referente a los recursos "testimoniales" (ver "Cuadro 3" en anexo), ellos refuerzan todas las características que hasta el momento hemos analizado.

Nuevamente se insiste en presentar a estas residencialidades privadas como un mundo nuevo, seguro, un escape al estrés, familiar, natural. Recurriendo para ello a "imágenes" tradicionales uruguayas, (pero sobre todo) montevidéanas: como la ansiada "vacación" tranquila, con sol, naturaleza, la tranquilidad de un entorno seguro para los hijos (que a la vez agrega un plus de seguridad y tranquilidad a los padres) y a otras imágenes actuales de inseguridad y peligro físico como los robos y saqueos de casas, el asalto en la calle.

En los testimonios se expone que se encontró las primeras imágenes (de vacaciones, tranquilidad, etc.) en la nueva residencialidad, así como se evitó las últimas (robos, asaltos). Todo esto configura un mundo interior a la residencialidad de paz, en un "...entorno inmaculadamente (palabra que significa sin mancha, purísimo) verde..." (notemos que una vez más se está definiendo al "afuera" como peligroso, caótico e inseguro, como un mundo que ha perdido la paz, la tranquilidad y el orden).

Otro aspecto simbólico a destacar es que muchas de las denominaciones de los emprendimientos (o sea sus nombres) poseen un significado muy importante. Más de la mitad de los nombres de las residencialidades que relevamos en Montevideo y la Ciudad de la Costa utilizan la palabra Carrasco⁷⁰.

En primera instancia nos proporciona un indicio de que dicho barrio montevidéano goza de un alto nivel de consideración y status, cuestión que quiere ser aprovechada por

⁶⁹ Extraído de publicidad de "Carrasco Country".

⁷⁰ Ver nombres de residencialidades relevadas en el "Cuadro 1" de la página 21.

estas nuevas residencialidades privadas. Se quiere obtener, a través del nombre con referencia al barrio Carrasco, un valor agregado para los potenciales usuarios, "...tratan de buscarle, lo que te digo, nombre con especulación de status..."⁷¹.

Estas residencialidades tratan de plantearse ellas mismas como una alternativa al barrio Carrasco (en muchos casos como una mejor alternativa) o una prolongación del mismo (en sus características de entorno verde, de status). Así lo señala un informante que se desempeña como asesor en el mercado inmobiliario: "...escúchame, ¿vos le pondrías a un complejo a tres kilómetros del aeropuerto, en medio de la nada, con arbolitos recién plantados Arboledas de Carrasco?, ¿eh?, ¿por qué?. Porque la gente en este país es así: decir vivo en Arboledas de Carrasco suena mucho. Suena decir: vivo en Carrasco o casi por Carrasco. Y Carrasco pese a todo sigue siendo Carrasco, sino mira los precios..."⁷².

En la última parte de la cita se releva otra característica: Carrasco es un barrio donde el metro cuadrado de terreno se cotiza muy alto. Frente a esto las nuevas residencialidades ofrecen una ventaja: el metro cuadrado de terreno es más barato (agentes inmobiliarios afirman que en estas nuevas residencialidades el metro cuadrado de terreno es entre un 50% y un 70% más barato que en el barrio de Carrasco) y si esto se cruza con el dato de que existe "...escasez de buenos terrenos en Carrasco, grandes, bien ubicados..."⁷³ genera un buen horizonte para el desarrollo de estas nuevas residencialidades y su posible demanda por parte de usuarios.

Usuarios y actores estatales.

Al momento de realizar nuestro trabajo no registramos ningún contacto, ni relación entre los usuarios de las residencialidades privadas (o sea residentes de las mismas) y los diversos actores estatales.

⁷¹ Entrevista N° 10.

⁷² Entrevista N° 10.

⁷³ Entrevista N° 8.

Población de la Ciudad de la Costa y nuevas residencialidades privadas.

En general, no han existido pronunciamientos de la población residente en la Ciudad de la Costa acerca de los nuevas residencialidades privadas.

Solo algunos pobladores, miembros de organizaciones vecinales, de la Ciudad de la Costa se han pronunciado al respecto.

Los ejes por donde discurren las preocupaciones de esos pobladores son de índole ecológica. No les preocupa la implantación de dichos emprendimientos siempre y cuando no se hagan edificios o se respete la naturaleza y lo verde (definida como base de la identidad de la Ciudad de la Costa).

Al respecto afirman: "...los más cuestionados han sido los complejos habitacionales, porque no tienen áreas verdes ... no dejan espacio ni para plantar un árbol. Y eso no es lo que los habitantes queremos para la Ciudad de la Costa ... Si el Country mantiene o conserva el ambiente que la Ciudad de la Costa tiene, no creo que vaya a ser cuestionable. Pero si se convierte en edificaciones de tres o cuatro pisos o se pierde el parque por el talado, bueno ahí sí, queremos intervenir... no queremos que se modifique demasiado ese parque que queremos preservar que es la Ciudad de la Costa"⁷⁴, "...Lomas de Carrasco. Se está haciendo en un lugar que nosotros, nacionales, jamás lo hubiésemos pensado. Es al norte de la interbalnearia ... se a tornado como un lugar exclusivo para un determinado nivel ...nuestra posición actual es la defensa de la ecología ... y evitar que esto se transforme en un lugar de grandes edificios..."⁷⁵.

⁷⁴ Tesorera Secretaria de la "Coordinadora del Proyecto Comunitario de la Ciudad de la Costa" en entrevista con Soledad Avila 1996 / 1997, en el marco del Taller de Sociología Urbana de la Facultad de Ciencias Sociales

⁷⁵ Presidente de la "Coordinadora del Proyecto Comunitario de la Ciudad de la Costa" en entrevista con Soledad Avila 1996 / 1997, en el marco del Taller de Sociología Urbana de la Facultad de Ciencias Sociales.

Parte III

Los nuevos emprendimientos privados: resignificación simbólica de la residencialidad.

La ciudad no sólo es un hecho físico, espacial, sino también simbólico⁷⁶. Por ello la ciudad se construye a partir no solo de la experiencia real que de ella se posee, sino también, de lo que se imaginan y sienten⁷⁷ de la misma sus habitantes. En este sentido los nuevos emprendimientos privados juegan una innovación en el espacio urbano hasta el momento no realizada que construye lo urbano en un modo diferente provocando imágenes y sentires nuevos en sus habitantes.

Estas residencialidades privadas toman para sí los espacios públicos, los integran a un adentro cercado y seguro. Esta tendencia a la destrucción progresiva de los bienes públicos conducen en el tejido urbano a un proceso de privatización de la ciudad que provoca procesos de desintegración de la misma. La experiencia urbana se encuentra limitada o cuando no negada: se comienza a perder la vivencia de la vecindad, la solidaridad urbana, la heterogeneidad barrial, los espacios de interacción entre diferentes.

Aquellos barrios tradicionales, constituidos de una rica heterogeneidad social, en donde sus diversos y diferentes habitantes se apropiaban de sus espacios a través del tránsito peatonal, las conversaciones, de lo lúdico, de los encuentros en los comercios barriales. En donde los patios se extendían hasta las veredas y las hacían suyas (como extensión de la propia vivienda), en el cual la calle era un espacio público de interacción por excelencia (promotor de contactos y comunicaciones), en donde se conocía al "otro", o sea, al vecino del barrio, hoy se encuentran viviendo procesos de transformación y cambio.

El barrio es invadido por la inseguridad, la contaminación, el peligro, la velocidad y el estrés.

⁷⁶Tal como lo señala repetidas veces García Canclini, N. en: "Imaginario Urbano". Eudeba, 1era edición. Buenos Aires, Argentina 1997.

⁷⁷ Como afirma T. Cohen, lo simbólico es una expresión de relaciones espacio temporales que envuelvan sentimiento y emoción. (en su artículo "Interação social no espaço urbano: encontro ou confronto" en Riberiro, A. (comp.) (2000) "Repensando la experiencia urbana de América Latina: cuestiones, conceptos y valores." Ed. Clacso. Argentina - Buenos Aires.).

Este es el puntapié inicial para comenzar a “enrejar” las propiedades y comenzar a definir y separar espacios propios y espacios públicos: el adentro y el afuera. Los habitantes comienzan a delimitar sus espacios, sus “adentros” en contraposición de los “afueras”. El “adentro” y el “afuera” están en conflicto, reflejo de una tendencia al aislamiento y ajenización que acontece en la sociedad.

Se comienzan a generar acciones tendientes a sacar, expulsar, a “otros diferentes” de los encuentros, comunicaciones y contactos cotidianos.

En el caso del surgimiento de las residencialidades privadas en Uruguay, son esas imágenes que poseen los habitantes de la ciudad (que ella es sucia, gris, estresante e insegura) las que se interpretan y explotan por parte del mercado (el cual promete un pasaje hacia lo limpio, lo verde, lo seguro, a través de las nuevas residencialidades privadas) para posicionar su nuevo producto urbano.

Las soluciones que los actores estatales o municipales brindan en temas tales como seguridad ciudadana⁷⁸, calidad ambiental⁷⁹, entre otros, no se corresponden con las expectativas sobre las temáticas que al respecto tienen los ciudadanos.

Conjugada la insatisfacción con las soluciones brindadas por los actores estatales y/o municipales y las imágenes de contaminación, peligro, alteridad, que se construyen (y se están construyendo) del medio urbano tradicional, por parte de los habitantes de la ciudad, es que estos comienzan a transitar y optar por sus propias salidas a la coyuntura (Hirschman: 1970).

Las posibles salidas transitan diversos caminos.

Una de las primeras reacciones consistió en el “enrejamiento” o “amurrallamiento” de las residencias. Junto a este fenómeno se comenzó a registrar un movimiento de homogeneización social de los diversos barrios de la ciudad⁸⁰. Esto significó que aquella convivencia entre diferentes en los diversos barrios comenzó a deteriorarse.

⁷⁸Al respecto existen diversos indicadores en el Informe PNUD sobre Desarrollo Humano en el Uruguay 1999.

⁷⁹La cual en los últimos años a la tradicional problemática de los residuos sólidos orgánicos e inorgánicos se le han sumado nuevos temas: contaminación sonora, contaminación por plomo, contaminación visual, entre otros.

⁸⁰Análisis sobre esta temática se puede encontrar en: Katzman, R. (1996) “Marginalidad e Integración Social en Uruguay”. Ed. Cepal. Montevideo – Uruguay / Veiga, D. Y Rivoir A. L. (2001) “Desigualdades sociales y segregación en Montevideo” Universidad de la República. Montevideo - Uruguay.

Se produce un cambio en la experiencia social urbana por la cual se comienza a gestar un “escape” de los residentes de ciertos barrios hacia otros en donde reconocen a sus habitantes como “iguales”, implicando el empobrecimiento social de algunos barrios y la pérdida de su rica heterogeneidad social.

En este contexto las figuras de los nuevos emprendimientos privados se constituyen, para cierta parte de la población, como otra de las posibles salidas a transitar. Indudablemente que las mismas no están al alcance de todos los estratos sociales por los costos asociados a la misma⁸¹.

Por todo lo anterior, la promesa de una vivencia total de libertad (sin los problemas y amenazas que se registran en la ciudad, sin el peso de sentirse en un riesgo real e imaginario a la vez) en las nuevas urbanizaciones privadas llevan en su propia gestión, como elemento constitutivo e inseparable, la contrapartida de la exclusión (una exclusión que según Katzman⁸² refuerza la tendencia existente a la marginalización social), la distancia y la diferencia.

Se excluye que el “otro”, el “diferente”, sea participe de la acción. Esto porque la exclusión⁸³ es la experiencia que se opone a la interacción, trata de eliminar la oportunidad de participación. Y más en particular, en la experiencia urbana, el proceso de exclusión es expulsor de segmentos de población de la posibilidad de encuentro por parte de otro grupo (Cohen, T).

Los tipos más duros de las nuevas residencialidades privadas (los que definimos como el tipo Country y el tipo Barrio Privado) se excluyen de su entorno, se ajenizan del espacio urbano, niegan el afuera, construyendo un adentro seguro, limpio, ordenado, verde, íntimo y exclusivo.

⁸¹ Debemos destacar que, a diferencia de Argentina en donde las residencialidades privadas son exclusivas para los estratos de altos ingresos, el fenómeno de las residencialidades privadas en Uruguay busca captar no solo estratos sociales de altos ingresos sino que dirige su oferta también a estratos de ingresos medios. Esto se refleja en los variados planes de financiamiento para la compra de solares y los precios de los mismos -que en algunos casos no distan en demasía de los precios promedios de la zona-.

⁸² Katzman, R. “...Los procesos de segregación residencial y de segmentación de los servicios conducen a un progresivo aislamiento de los pobres y, con ello, aumentan las probabilidades de comportamientos marginales y de cristalización de dichos comportamientos en subculturas...”. “Marginalidad e Integración Social en Uruguay”. CEPAL 1996. Montevideo, Uruguay. Pág. 62.

⁸³ “...A exclusão é a experiência que se opoem a interação. Interagir é fazer junto; excluir é eliminar a oportunidade de troca, é impedir a participação...”. Cohen, T. (2000) “Interação social no espaço urbano: encontro ou confronto” en Riberiro, A. (comp.) (2000) “Repensando la experiencia urbana de América Latina: cuestiones, conceptos y valores.” Ed. Clacso. Argentina – Buenos Aires. Pág. 212.

Esta propuesta de aislamiento y negación del entorno (conducente a la exclusión de todos aquellos habitantes que estén por fuera de ese “adentro liberador”) encuentra sintonía en las expectativas de cierta parte de los habitantes de la ciudad. Habitantes que tienen los recursos y están dispuestos al abandono de una forma de vivir la ciudad, la vecindad, la residencialidad en pos de lograr una tranquilidad tanto real como simbólica para ellos, su familia, sus bienes en un nuevo tipo de residencialidad.

Conclusiones.

- 1- Las nuevas residencialidades privadas explotan en su desarrollo al medio urbano tradicional (la ciudad) que lo hacen ver como impersonal, estresante, inseguro, gris y ante esto proponen seguridad, espacios verdes, orden, intimidad, servicios para el ejercicio del ocio y la libertad.

- 2- "...El estilo y la forma de los ... *-emprendimientos urbanos*⁸⁴ - ... comunican algo que va más allá de sus funciones naturales propias ... las formas desarrollan un significado simbólico..."⁸⁵ y aquí el "ser" cerrado del *Country* o del Barrio Privado tiene un fuerte significado de tipo simbólico: se aísla a "el afuera" (el cual representa alteridad, peligro, desorden) y se construye "un adentro" (seguro, limpio, natural). Por esto la diversidad del espacio público tradicional urbano es disuelta en su "micros" interior transformándose en un espacio totalmente privado, totalmente excluyente y esto provoca cambios en la experiencia urbana *cittadina*: se constituye en un espacio que se ajena de su entorno, se registra una privatización del espacio público que le quita a los pobladores de la ciudad el libre acceso a los espacios de la misma generando enclaves cerrados y excluyentes.

- 3- La diferencia de políticas públicas o la ausencia de los actores estatales en su rol de contralor favorecen que el actor económico privado despliegue toda la potencialidad de su lógica en el desarrollo de las residencialidades privadas y estas diferencias o ausencias hasta le posibilitan transitar opciones negociadoras de contralores que le establecen actores estatales con normativas estrictas al respecto de las nuevas residencialidades privadas⁸⁶.

⁸⁴ Las palabras en cursiva son nuestras.

⁸⁵ Dondis, D. "La sintaxis de la imagen". Ed. Gustavo Hill, 10ª edición. Barcelona, España 1992. Pág. 77.

⁸⁶ A modo de ejemplo de lo manejado la IMM aprobó trazado de un nuevo "barrio jardín" en Carrasco. Este era el titular con el cual se anunciaba en el semanario *Búsqueda*, en la edición del 15/08/96 página 11, la aprobación de los emprendimientos de "Jardines de Carrasco" y "Manantiales de Carrasco" en el departamento de Montevideo. Patricio Rodé (Director de la Unidad Central de Planificación Municipal de la I.M. de Montevideo en el año que realizó estas declaraciones) al respecto comentó: "Todo eso estuvo sobre la base de permitir una cierta innovación en el trazado urbano, pero mantener el principio de apertura, de libre tránsito y de integración al conjunto". Nosotros interpretamos estas habilitaciones como parte de una negociación de la I.M. de Montevideo con los inversores ante el "escape" de la inversión al departamento de Canelones.

- 4- Relacionado con el punto 3, se releva necesario la existencia de un actor institucional metropolitano que regule, controle la gestión urbana en el zona metropolitana y, en nuestro caso de estudio de las residencialidades privadas, planifique y regule los nuevos usos que se encuentra experimentando el territorio en términos de lo público y lo privado.

- 5- La segregación socio espacial trae consigo procesos que impactan en diferentes niveles de la sociedad: se quiebra con símbolos culturales igualitaristas (aquello que la “calle es de todos”, la “vereda es pública”, la solidaridad vecinal); se imponen nuevas fronteras visibles (el perímetro de los Barrios Privados o los *Countries*) como invisibles⁸⁷; instalan una lógica de exclusión, diferenciación y rechazo del “afuera” y los “otros” que lo transitan (lógica que empobrece a la sociedad en variados aspectos: urbanos, sociales, familiares). Todos estos procesos creemos que influirán en la socialización de las futuras generaciones de habitantes del espacio urbano: tanto en “**los nosotros**” de “**el adentro**” como en “**los otros**” de “**el afuera**”⁸⁸.

⁸⁷ Ejemplo de estas fronteras invisibles la vemos en el Camino de los Horneros en donde se está constituyendo la zona por excelencia de asentamientos de residencialidades privadas en Uruguay –en donde entre los emprendimientos en marcha y los proyectados rondarían las quince urbanizaciones- existiendo ya preocupación por que se deje en claro, para toda la población, de que el camino es público debido a que ya han existido consulta a ediles de si ese camino podía ser o no transitado a futuro libremente.

⁸⁸ Como lo establecen en su trabajo Kaztman R. y Filgueira F. (2001) “...la composición social de los vecindarios provee estructuras de oportunidades que nutren contenidos mentales con importantes consecuencias sobre la vulnerabilidad de niños y adolescentes a comportamientos de riesgo...” en Kaztman, R y Filgueira F. (2001) “Panorama de la infancia y de la familia en Uruguay”. Programa de Investigación sobre Integración, Pobreza y Exclusión Social (IPES). Universidad Católica del Uruguay. Montevideo – Uruguay.

A Futuro...

A pesar de la coyuntura de crisis que afecta al país sectores empresariales realizan apuestas al afianzamiento y expansión de las nuevas residencialidades privadas.

Ciertas hipótesis, ya analizadas, son cimiento de estas apuestas. Si bien en la actualidad no existen más de quince emprendimientos privados en funcionamiento los proyectos superan la centena en todo el país⁸⁹.

Recientes estudios⁹⁰ afirman que se producirá, en los siguientes años, un deterioro creciente en las relaciones sociales, crecimiento de la delincuencia, del narcotráfico, de la drogadicción, de la violencia de los sectores marginales y una expansión de la segregación residencial que se traducirá en una proliferación de barrios privados.

Ante estas perspectivas creemos que se debe llegar, por parte de los actores estatales, a regular el fenómeno concibiendo políticas que coordinen a toda la diversidad de actores que participan en la construcción de lo urbano no permitiendo que la ciudad se transforme en un conglomerado de fortalezas cerradas que excluyen la comunicación urbana, la diversidad espacial, las posibilidades de interacción y el libre tránsito y apropiación de la ciudad por parte de los habitantes.

Todos los habitantes de la ciudad tienen derecho a la seguridad, a sentirse seguros en su barrio, en todo su entorno y no tener que llegar a sustituir "...la producción pública – de la ciudad- promoviendo la privatización de la producción del medio urbano residencial mediante la compra en el mercado de sus componentes..."⁹¹.

Indudablemente existe la necesidad de "...articular el trabajo con actores urbanos

⁸⁹ Es interesante destacar que algunos empresarios visualizan una buena oportunidad para emplazar barrios privados (no Countries) en la costa, de la Ciudad de la Costa, debido a que parece estar registrándose un movimiento de población inverso al de unos años atrás: parte de la población de la Ciudad de la Costa retorna a Montevideo o quiere hacerlo. Los motivos de este retorno radicarían en la importante suba de impuestos municipales y la falta de un adecuado equipamiento urbano en la zona. Esto generaría vacíos en el tejido urbano cercano a la costa –o en la costa misma- en medio de un mercado inmobiliario deprimido lo cual podría generar muy buenas oportunidades para comprar tierras para generar a futuro nuevos emprendimientos (siempre y cuando se halla aprobado la reglamentación de estas residencialidades por parte de la IMC).

⁹⁰ Los datos surgen de la encuesta Delphi, realizada por Equipos – Mori, presentada el 7 de diciembre del 2000 en el simposio sobre "Seguridad Ciudadana para una cultura de paz. Su incidencia en el desarrollo humano.", realizado en el Centro de Altos Estudios Nacionales (Calen) del Ministerio de Defensa Nacional.

⁹¹ Pérez, P. (1993) "Las metrópolis latinoamericanas: el reto de las necesidades" en "Grandes metrópolis de América Latina". Fondo de Cultura Económica. Pág. 25.

con poderes y saberes desiguales...”⁹² siendo capaces de “...manejar las ineludibles contradicciones entre los intereses públicos y privados. local y metropolitano...”⁹³ en pos de la construcción de espacios urbanos de interacción de la diversidad⁹⁴.

Creemos que no se debe llegar a extremos de encontrarse en “casa” solo “al adentro” de un “micro” seguro, perfecto, cerrado, excluyente, paradisiaco y sentir al resto. “al afuera”, –al decir de Marc Augé- todo como un no - lugar⁹⁵.

⁹² Lungo, M. (2000) “Ciudad grande, país pequeño: los desafíos de la gestión metropolitana en Centroamérica” en Riberiro, A. (comp.) (2000) “Repensando la experiencia urbana de América Latina: cuestiones, conceptos y valores”. Ed. Clacso. Buenos Aires - Argentina.

⁹³ Idem anterior.

⁹⁴ Lo cual no significa que se deba a renunciar a construir espacios urbanos de calidad para los segmentos de mercado que así lo requieran.

⁹⁵ No - lugar como significado de lugar de paso, lugar donde no se dan encuentros, comunicaciones.

Bibliografía.

Referencias bibliográficas.

- Castells, M.** (1977) "La cuestión urbana". Siglo XXI Editores. México.
- Cohen, T.** (2000) ""Interação social no espaço urbano: encontro ou confronto"" en Riberiro, A. (comp.) (2000) "Repensando la experiencia urbana de América Latina: cuestiones, conceptos y valores". Ed. Clacso. Buenos Aires - Argentina.
- Delgado, R.** (1998) "Las nuevas residencialidades privadas". Informe Final del Taller de Sociología Urbana, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de la República.
- Dondis, D.** (1992) "La sintaxis de la imagen". Editorial Gustavo Hill, 10º edición. Barcelona - España.
- Equipo Proa** (1995) "En medio de la comunicación". Ediciones DB. Buenos Aires – Argentina.
- Filardo, V.** (1997) "Montevideo, ciudad metropolitana". En Cuadernos del Claeh N° 78-79, Montevideo, 2da serie, año 22.
- Foucault, M.** (1981) "Las palabras y las cosas. Una arqueología de las Ciencias Humanas". Editorial Siglo XXI. México.
- García Canclini, N.** (1997) "Imaginario Urbanos". Eudeba 1era edición. Buenos Aires – Argentina.
- Hirschman, A.** (1970) "Voz, salida y lealtad". Fondo de Cultura Económica. Serie de Economía. México.
- Hirschman, A.** (1986) "Interés privado y acción pública". Fondo de Cultura Económica. Serie de Economía. México.
- IDES** (1996) "Asociación de Promotores Privados de la Construcción: Imagen, objetivo, fortalezas y debilidades, líneas de cooperación público - privada". Dpto. Desarrollo Local IDES, convenio UCP-IMM-IDES. Documento de trabajo.
- IDES** (1996) "Cámara Inmobiliaria del Uruguay: Imagen objetivo, fortalezas y debilidades, líneas de cooperación público - privada". Dpto. Desarrollo Local IDES, convenio UCP-IMM-IDES. Documento de trabajo.
- IMM Unidad Central de Planificación Municipal y Unidad de Montevideo Rural** (1996), "Áreas de prioridad agrícola y de paisaje natural protegido en la zona rural de Montevideo", servicio de imprenta de la IMM.

Katzman, R. (1996) "Marginalidad e Integración Social en Uruguay". Ed. Cepal. Montevideo – Uruguay.

Katzman, R y Filgueira F. (2001) "Panorama de la infancia y de la familia en Uruguay". Programa de Investigación sobre Integración, Pobreza y Exclusión Social (IPES). Universidad Católica del Uruguay. Montevideo – Uruguay.

Lombardi, M. (1994) "El área metropolitana en el panorama urbano uruguayo". Ciesu. Montevideo – Uruguay.

Lungo, M. (2000) "Ciudad grande, país pequeño: los desafíos de la gestión metropolitana en Centroamérica" en Riberiro, A. (comp.) (2000) "Repensando la experiencia urbana de América Latina: cuestiones, conceptos y valores". Ed. Clacso. Buenos Aires - Argentina.

Mazzei, E. y Veiga, D. (2000) "¿Qué piensan los uruguayos del puente: Colonia – Buenos Aires?". Universidad de la República, Facultad de Ciencias Sociales, Departamento de Sociología. Montevideo – Uruguay.

Navarro, P. y Capitolina, D. (1999) "Análisis de contenido" en Delgado J.M. y Gutiérrez J. (1999) "Métodos y técnicas cualitativas de investigación en ciencias sociales". Ed. Síntesis. Madrid - España.

Pírez, P. (1993) "Las metrópolis latinoamericanas: el reto de las necesidades" en Heck, M. (coord.) "Grandes metrópolis de América Latina". Fondo de Cultura Económica. México.

Pírez, P. (1994) "Buenos Aires metropolitana. Política y gestión de la ciudad". Bibliotecas universitarias, Centro editor de América Latina. Buenos Aires - Argentina.

PNUD (1999) Informe "Desarrollo Humano en Uruguay." Ed. PNUD. Montevideo - Uruguay.

Sarlo, B. (1996) "Instantáneas. Medios, ciudad y costumbres en el fin de siglo". Compañía Editora Espasa Calpe Argentina S.A. / Ariel. Buenos Aires – Argentina.

Sennett, R. (1987) "O declínio do home público. As tiranias da intimidade". Ed. Companhia das Letras. San Pablo - Brasil.

Sennett, R. (1975) "Vida urbana e identidad personal. Los usos del desorden". Ed. Península. Colección Homo sociologicus. Barcelona – España.

Taylor, S.J. y Bogdan, R. (1986). "Introducción a los métodos cualitativos de investigación. La búsqueda de significados". Ed. Paidós. Buenos Aires, Argentina.

Tisnés, A. (Coord.) (1997) "El puente Colonia – Buenos Aires". Serie: Diálogos de la Universidad con el medio. Universidad de la República.

URB-AL (1999). “Las Políticas Sociales Urbanas a inicios del nuevo siglo”. Red N° 5 “Políticas Sociales Urbanas”. Intendencia Municipal de Montevideo – Comisión de las Comunidades Europeas. Montevideo – Uruguay.

Veiga, D. (Coord.) / Mazzei, E. / De la Rosa, P. / Filardo, V. / Macadar, D. (1995) “Desarrollo local e integración regional: impactos sociales del puente Colonia Buenos Aires”. Universidad de la República, Facultad de Ciencias Sociales, Departamento de Sociología.

Veiga, D. y Rivoir A. L. (2001) “Desigualdades sociales y segregación en Montevideo”. Universidad de la República. Montevideo - Uruguay.

Artículos periódicos y revistas.

Diario “El Observador” edición del 04/09/97, noviembre de 1997.

Diario “El País” edición del 20/09/01, 20/10/01, 09/06/02.

Diario “Últimas Noticias” edición del 05/05/97.

La Maga. Noticias de Cultura. Artículo: “La vida en los Countries y Barrios Privados”, N° 240 agosto de 1996, Bs. As., Argentina.

Revista Mercado. Artículos: “Urbanizaciones Privadas” Abril 2001 / “Un Boom de US 1000 millones” Octubre 1998, Buenos Aires - Argentina.

Revista Postdata edición del 29 de setiembre de 2000.

Revista Relaciones.

Semanario Brecha edición del 26/07/96, 16/02/01, 23/02/01.

Semanario Búsqueda edición del 15/08/96.

Documentos electrónicos:

<http://www.brecha.com.uy/sic/n704/ciudad.html>

<http://www.brecha.com.uy/sic/n797/lector.html>

<http://www.brecha.com.uy/numeros/n665/apertura.html>

<http://www.espectador.com/text/ent1011.htm>

<http://www.globalizacion.com>

<http://www.parlatino.org.br/reunion/participacion.htm/>

<http://www.uc.org.uy/opi1200.htm>

Otros materiales consultados:

Actas de sesión de la Junta Departamental de Canelones año 1995.

Avila, S. (1996-1997) Entrevistas a: Tesorera secretaria y Presidente de la Coordinadora del Proyecto Comunitario de la Ciudad de la Costa”, realizadas en el marco del Taller de Sociología Urbana de la Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de la República. Montevideo – Uruguay.

Equipos – Mori (2000) Encuesta Delphi.