

# ENFOQUE TEÓRICO Y CONCEPTUAL PARA EL ESTUDIO DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS<sup>+</sup>

Matilde Malizia\*

## Introducción

Las ciudades se construyen a partir de las historias locales y de las necesidades y requerimientos de sus habitantes, con el fin de generar formas arquitectónicas especializadas y adaptadas a los deseos de los clientes.<sup>1</sup> Cada sociedad produce su espacio urbano y rural, es decir su territorio, de acuerdo con los patrones culturales vigentes en cada época. La cultura actúa como mediadora en las relaciones entre la sociedad y la naturaleza, impulsando una manera particular de valorar los recursos y estableciendo un determinado tipo de economía. Así es que, en términos de Sauer, para entender la configuración de un espacio determinado es necesario descubrir cómo se desarrollan las sociedades humanas, sus distribuciones -instalaciones- y actividades -uso de la tierra-.<sup>2</sup>

Curtit reconoce tres tipos de actores en la construcción del territorio: los económicos vinculados con los procesos de producción de equipamientos y servicios; sociales relacionados con los procesos de consumo y; políticos asociados con el proceso de gestión en sus diferentes niveles.<sup>3</sup> La apariencia que adquiere cada ciudad y la manera en como ésta organiza sus espacios constituyen la base material sobre la cual se desarrollan las prácticas sociales.<sup>4</sup>

Surgen distintas metrópolis delineadas por los tipos de construcción y los modelos de planificación vigentes en cada época.<sup>5</sup> Estas metrópolis permitirán recuperar la riqueza simbólica de las formas urbanas tradicionales, fundadas en la proximidad, el diálogo y la diversidad, poniendo de manifiesto la articulación entre espacios públicos y tejido urbano.

Las metrópolis poseen rasgos particulares en sus formas de sociabilidad, movilidad de sus residentes, producción de seguridad y educación<sup>6</sup>. En la actualidad

---

<sup>+</sup> Este trabajo forma parte de la tesis doctoral en curso titulada “Countries y barrios privados en el Gran San Miguel de Tucumán. Efectos y contrastes sociales”, dirigida por el Dr. Pablo Paolasso.

\* Lic. en Trabajo Social. Becaria Doctoral CONICET. Instituto Superior de Estudios Sociales (ISES), Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Universidad Nacional de Tucumán (UNT), Tucumán, Argentina.

<sup>1</sup> Calvino afirma que las ciudades son un conjunto de muchas cosas: memorias, deseos, signos de un lenguaje, lugares de trueque pero no sólo de mercancías, sino también de palabras, deseos y recuerdos. Calvino, Ítalo, *Las ciudades invisibles*, Minotauro, 2ª edición, España 1995.

<sup>2</sup> Sauer, Carl, “Introducción a la geografía histórica”, en *Association of American Geographers*, Vol. 31, Traducción Marta Rezanowicz, revisión Alfredo Bolsi, Instituto de Geografía, Facultad de Humanidades, UNNE, 1941.

<sup>3</sup> Curtit, Guillermo, *Ciudad, gestión local y nuevos desafíos ambientales. Reflexiones en torno a las políticas neoliberales y sus efectos sobre nuestros territorios*, editorial Espacio y Centro de Investigaciones Ambientales (CIAM), Buenos Aires, 2003.

<sup>4</sup> Harvey, David, *La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*, Amorrortu editores, Buenos Aires, 1998 (1ª edición en inglés 1990).

<sup>5</sup> Arizaga las divide en dos categorías: abiertas y peligrosas y, cerradas y seguras. Arizaga, María Cecilia, “Murallas y barrios cerrados. La morfología espacial del ajuste en Buenos Aires”, *Nueva Sociedad*, n° 166, Buenos Aires, 2000, pp. 22-32.

<sup>6</sup> Las ciudades actuales están asociadas con la seguridad, en lugar de estar asociadas con el peligro, y esto se manifiesta en la proliferación de sistemas de seguridad, comunidades cercadas y seguras para grupos de todas las edades y niveles de ingresos y la creciente vigilancia de los espacios públicos. Bauman,

algunas ciudades, grandes e intermedias, son definidas por Donzelot como tripartitas y se caracterizan por la combinación de tres procesos interrelacionados: la relegación urbana de los sectores empobrecidos en viviendas sociales, el ennoblecimiento de los centros históricos habitados por los grupos más acomodados y la periurbanización del sector medio que se traslada de la ciudad-centro hacia espacios residenciales privados.<sup>7</sup>

Para Castells las viviendas se distribuyen en el espacio en función de la capacidad de sus residentes para adquirirlas y/o abonar los alquileres de acuerdo con su nivel de instrucción y status profesional. A su vez tal distribución determina el tipo y calidad de los bienes y servicios que se ofrecen en la zona. En la actualidad los urbanistas plantean formas arquitectónicas y diseños urbanos modernos, adecuados a las distintas áreas de la ciudad, que respondan a las necesidades de sus clientes.<sup>8</sup>

En América Latina la investigación urbana -modelos de análisis de segregación socio-funcional- fue, en primer lugar, investigación sobre las grandes ciudades y los fenómenos resultantes del actual proceso de urbanización.<sup>9</sup> Entre tales fenómenos, aparece la construcción de espacios perimetrados por muros, barreras y/o rejas y, controlados durante las 24 hs.- con el fin de garantizar seguridad a sus residentes. Se llaman urbanizaciones cerradas en Argentina, condominios horizontales en Brasil, condominios cerrados en Chile y fraccionamientos cerrados en México.<sup>10</sup>

En Argentina, la aparición de este fenómeno es relativamente tardía en comparación con otros países latinoamericanos y, hasta hace muy poco tiempo, se reducía prácticamente a la extensión del Gran Buenos Aires. Su desarrollo se produjo a lo largo de tres etapas claramente diferenciadas entre sí pero complementarias como partes integrantes de un mismo proceso.<sup>11</sup> Por el contrario es prácticamente escasa la información disponible sobre el desarrollo de estos emprendimientos en ciudades de menor tamaño.<sup>12</sup>

---

Zygmund, *La globalización. Consecuencias humanas*, Fondo de Cultura Económica, 1ª reimpresión, Buenos Aires, 2005.

<sup>7</sup> Este autor entiende por periurbanización al traslado de las clases medias hacia espacios distantes de la centralidad. Desde este enfoque los conjuntos residenciales periurbanos conforman universos socialmente homogéneos que implican la constitución de una comunidad de afines basada en el urbanismo electivo. Donzelot, Jacques, "La nouvelle question urbaine", *Revue Esprit*, n° 258; en: Girola, Florencia, "Tendencias globales, procesos locales: una aproximación al fenómeno de los conjuntos residenciales con seguridad de la región metropolitana de Buenos Aires", *Revista de Antropología Iberoamericana*, n° 43, España, 2005, p. 6.

<sup>8</sup> El término urbanización se refiere a la construcción de formas espaciales propias de las sociedades humanas, caracterizada por la significativa concentración de actividades y poblaciones en un espacio restringido y por la existencia y difusión de un particular sistema cultural, la cultura urbana. Castells, Manuel, *La cuestión urbana*, siglo veintiuno editores, Argentina, 1974.

<sup>9</sup> Mertins, Günter, "La diferenciación socio-espacial y funcional de ciudades Latinoamericanas: ejemplos del noroeste argentino", *I Congreso Investigación social. Región y Sociedad en Latinoamérica. Su problemática en el noroeste argentino*, Universidad Nacional de Tucumán, Argentina, 1995.

<sup>10</sup> La bibliografía es mucho más abundante, a continuación sólo se cita algunos ejemplos: Svampa, Maristella. *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*, Biblos, Buenos Aires, 2001. Rodrigues Soares, Paulo. Fragmentación y segregación espacial en ciudades no metropolitanas: las periferias urbanas del sur de Brasil. En Cabrales Barajas, L. F. (comp.): *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara, UNESCO, México, 2002. Borsdorf, Axel y Hidalgo Rodrigo, "Formas tempranas de exclusión residencial y el modelo de la ciudad cerrada en América Latina. El caso de Santiago", *Norte Grande*, n° 32, Chile, 2004, p. 21-37. Cabrales Barajas, Luís Felipe y Elia Canosa Zamora, "Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara", *Espiral*, vol. 7, n° 20, México, 2001, p. 223-253.

<sup>11</sup> Janoschka, Michael, "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización", *Eure*, vol. 28, n° 85, Chile, 2002. Svampa, *Los que ganaron*, Op. Cit.

<sup>12</sup> Al respecto pueden consultarse Bragos, Oscar, *et al.*, "Procesos de segregación social y espacial en el oeste Rosarino", en: de Queiroz Ribeiro, Luís y Oscar Bragos (eds.). *Territorios en transición: Políticas*

Son múltiples las causas que provocan y explican el surgimiento de estos emprendimientos residenciales. Es posible encontrar en todas ellas respuestas a las demandas que caracterizan a un determinado sector de la sociedad a fines del s XX y comienzos del XXI. Las urbanizaciones cerradas -en adelante UC- se convirtieron en una moda que se propagó desde el centro hacia la periferia. Tal difusión implicó la importación de nuevos valores y estilos de vida junto con la importación de capitales, ambas relacionadas con la producción de nuevos espacios urbanos. En las ciudades de gran tamaño la seguridad es la razón que se menciona con más frecuencia ya que es probablemente la más fácil de apoyar con datos estadísticos y la menos problemática. No obstante en las ciudades intermedias prevalece otro aspecto relacionado con el contacto directo con la naturaleza. Este, junto con la seguridad, adquieren un papel encubridor de otros procesos sociales como la exclusividad y homogeneidad del grupo social. El hecho de habitar y pertenecer a una UC otorga un determinado status social. Brindan la posibilidad de estar en contacto directo con aquellos a los que se quiere parecer por la tenencia de ciertas características comunes, con la idea de lograr la homogeneidad social, y hasta generacional del lugar en el que se habita.<sup>13</sup>

Las UC adquieren una especificidad propia en las ciudades intermedias. Se ubican, principalmente, en la periferia de las ciudades, cercanas a espacios verdes con buenas condiciones ambientales y paisajísticas. Impulsan el desarrollo y/o mejora de la infraestructura de servicios que, hasta el momento, era escasa. Amplían, mejoran y/o construyen redes viales que conectan distintas partes de la ciudad. No obstante el cierre de calles y parques pone en evidencia ambigüedades que desdibujan lo que se considera público y privado, se privatizan ciertos espacios que antes eran públicos, redefiniendo las estructuras urbanas tradicionales.

La instalación de estos emprendimientos trajo aparejada modificaciones en los procesos de segregación social y fragmentación espacial, acorde a los actuales procesos urbanos. Generan una distancia social y física que se materializa en los intensos procesos de suburbanización y en la fractura social que dificulta el establecimiento de vínculos entre las viejas y nuevas formas urbanas. Las barreras físicas se convierten en barreras sociales y marcan profundas diferencias entre quienes viven adentro de las UC y quienes viven afuera, es decir con el resto de los habitantes de la ciudad.

Estas urbanizaciones ocupan superficies pequeñas en comparación con las extensiones ocupadas por los emprendimientos construidos en las grandes ciudades, como el caso de la provincia de Buenos Aires. Esta situación, a su vez, limita el tamaño de los lotes y el equipamiento recreativo, deportivo y social de uso común que ofrecen estos emprendimientos residenciales. Por este motivo, es relativamente bajo en número de UC que cuentan con este tipo de infraestructura.<sup>14</sup>

Finalmente es preciso mencionar brevemente como los sucesos políticos y económicos acontecidos en la mayoría de los países latinoamericanos en las últimas décadas se vinculan con el surgimiento de las UC.<sup>15</sup> Las transformaciones socio-

---

*públicas y transformaciones metropolitanas*, UNR editoras, Rosario, 2003. Roitman, Sonia, "Barrios cerrados y segregación social urbana", *Scripta Nova*, vol. 7, n° 146 (118), Barcelona, 2003. Malizia, Matilde y Pablo Paolasso. "Countries y barrios privados en Yerba Buena, Gran San Miguel de Tucumán, Argentina: nuevas formas de expansión urbana", *Estudios Demográficos y Urbanos*, en prensa.

<sup>13</sup> Svampa, Maristella, *La brecha urbana. Countries y barrios privados*, Capital intelectual, Buenos Aires, 2004.

<sup>14</sup> Cabrales Barajas, Luís Felipe (comp.), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara, UNESCO, México, 2002.

<sup>15</sup> Durante el último siglo, aproximadamente, el desarrollo político y económico de América Latina transitó por tres fases diferentes. En la primera, que culminó en la década del '30, primó el crecimiento económico guiado por las exportaciones de productos primarios. A partir de ese momento el proceso

espaciales ocurridas en estos países a partir de los noventa, se vieron reforzadas y aceleradas por procesos neoliberales globales. Los mismos implicaron cambios económicos y sociales en el contexto sectorial y regional cuyas repercusiones se manifestaron en la mayoría de los países latinoamericanos.<sup>16</sup> Las reformas económicas de los años noventa apuntaban a contraer el Estado y generaron un proceso de polarización social que se vio reflejado en la nueva redistribución espacial de las ciudades, en la cual cada vez más ciudadanos buscan una organización privada y eficiente de su vecindario que les provea de los servicios que antes eran públicos.

La aplicación de estas reformas puso en evidencia una marcada tendencia hacia formas globales de vida, vivienda y trabajo. Surgieron nuevas formas comercializables, redituables y valiosas para el mercado, dirigidas principalmente a los ganadores de las transformaciones económicas. Las ciudades latinoamericanas cambiaron su estructura y fisonomía, aparecieron nuevos elementos característicos tales como los muros y las cercas alrededor de barrios y calles.<sup>17</sup> Espacial y urbanísticamente hablando estos cambios se expresaron en el aumento de edificios inteligentes, urbanizaciones cerradas y condominios verticales, entre otros, en su mayoría construidos bajo condiciones de sociedad público-privado *-public-private partnership-*.<sup>18</sup>

### **Las ciudades latinoamericanas y su análisis socio-espacial**

Uno de los caminos a seguir para estudiar la evolución socio-espacial de las metrópolis latinoamericanas es el uso de modelos de análisis espacio-temporales. Su diseño muestra que estas ciudades tienen similitudes en su estructura espacial y socio-funcional, pero su composición social y estructuras políticas son ampliamente divergentes. Algunos de ellos se diseñaron a fines de los años setenta y principios de los ochenta y se basaban en el estudio de las grandes ciudades de América Latina<sup>19</sup>.

---

económico se apartó del crecimiento guiado por las exportaciones y se orientó hacia el desarrollo basado en la industrialización por sustitución de importaciones. La tercera fase comenzó en el transcurso de los años sesenta cuando algunos países latinoamericanos comenzaron a apartarse del desarrollo hacia adentro y a buscar un nuevo tipo de integración a la economía mundial, sobre la base de exportaciones no tradicionales. Bulmer Thomas, Victor, *La Historia Económica de América desde la Independencia*, Fondo de cultura económica, México, 1998 (1ª edición en inglés 1994); Korol, Juan Carlos y Enrique Tandeter, *Historia económica de América Latina: problemas y procesos*, Fondo de cultura económica, Buenos Aires, 1999; Rofman, Alejandro B. y Luis A. Romero, *Sistema socioeconómico y estructura regional en la Argentina*, Amorrortu editores, Buenos Aires, 1997.

<sup>16</sup> Estos cambios se refieren al aumento de la flexibilización económica, concentración regional de la economía, centralización de las decisiones en las metrópolis, crecimiento del sector informal, aumento del desempleo y/o subempleo, aumento de la polarización socio-económica, segregación socio-espacial, creciente criminalidad y desregulación del mercado urbano y de las normas de planificación, entre otros.

<sup>17</sup> Borsdorf plantea que en América Latina desde los orígenes de la ciudad moderna existieron muros dentro de las metrópolis los cuales nunca funcionaron como límites logísticos. Borsdorf, Axel, "Hacia la ciudad fragmentada. Tempranas estructuras segregadas en la ciudad Latinoamericana", *Scripta Nova*, vol. 7, núm. 146 (122), 2003.

<sup>18</sup> Malizia, Matilde y Pablo Paolasso, "Countries y barrios privados en Yerba Buena, Gran San Miguel de Tucumán, Argentina: nuevas formas de expansión urbana", en *Estudios Demográficos y Urbanos*, n° 72, México, 2009, p. 583-614.

<sup>19</sup> Éstos se apoyaban en los principios básicos de diferenciación interna de las ciudades, que forman tres patrones parcialmente superpuestos, aunque no se desarrollen al mismo tiempo y con íconos idénticos. De los mismos el último patrón está representado por una estructura celular y discontinua de barrios situados en la periferia urbana. Incluye los barrios informales -ilegales y semilegales- habitados por los grupos de escasos recursos; proyectos gubernamentales o municipales de vivienda destinados a los sectores medio y medio bajo de la sociedad y; barrios residenciales de los grupos alto y medio alto pensados, en sus inicios, como viviendas de fin de semana o veraneo. Bähr, Jürgen y Günter Mertins, "La ciudad en

Buscaban reflejar, de manera simplificada, el uso del espacio, su entorno y la distribución de la población.<sup>20</sup>

No obstante las transformaciones urbanas y los actuales procesos de desarrollo obligaron a los investigadores a replantear tales modelos y elaborar, posteriormente, otros más específicos que tuvieran en cuenta los nuevos fenómenos urbanos. Los modelos resultantes no rechazan los patrones anteriores, por el contrario los actualizan e incorporan elementos propios del crecimiento urbano de la última década.

Mertins enfatiza la necesidad de mostrar en el modelo el aumento creciente de UC, sobre todo en el área suburbana; la extensión de los *Central Business District* -en adelante CBDs- existentes y la conformación de nuevos CBDs y/o subcentros; la creciente construcción de centros comerciales -en distintos sectores de la ciudad-; el aumento de vías de rápida circulación -ejes referenciales para el crecimiento espacial- y la creciente construcción de condominios verticales, entre otros (Figura 1).<sup>21</sup>

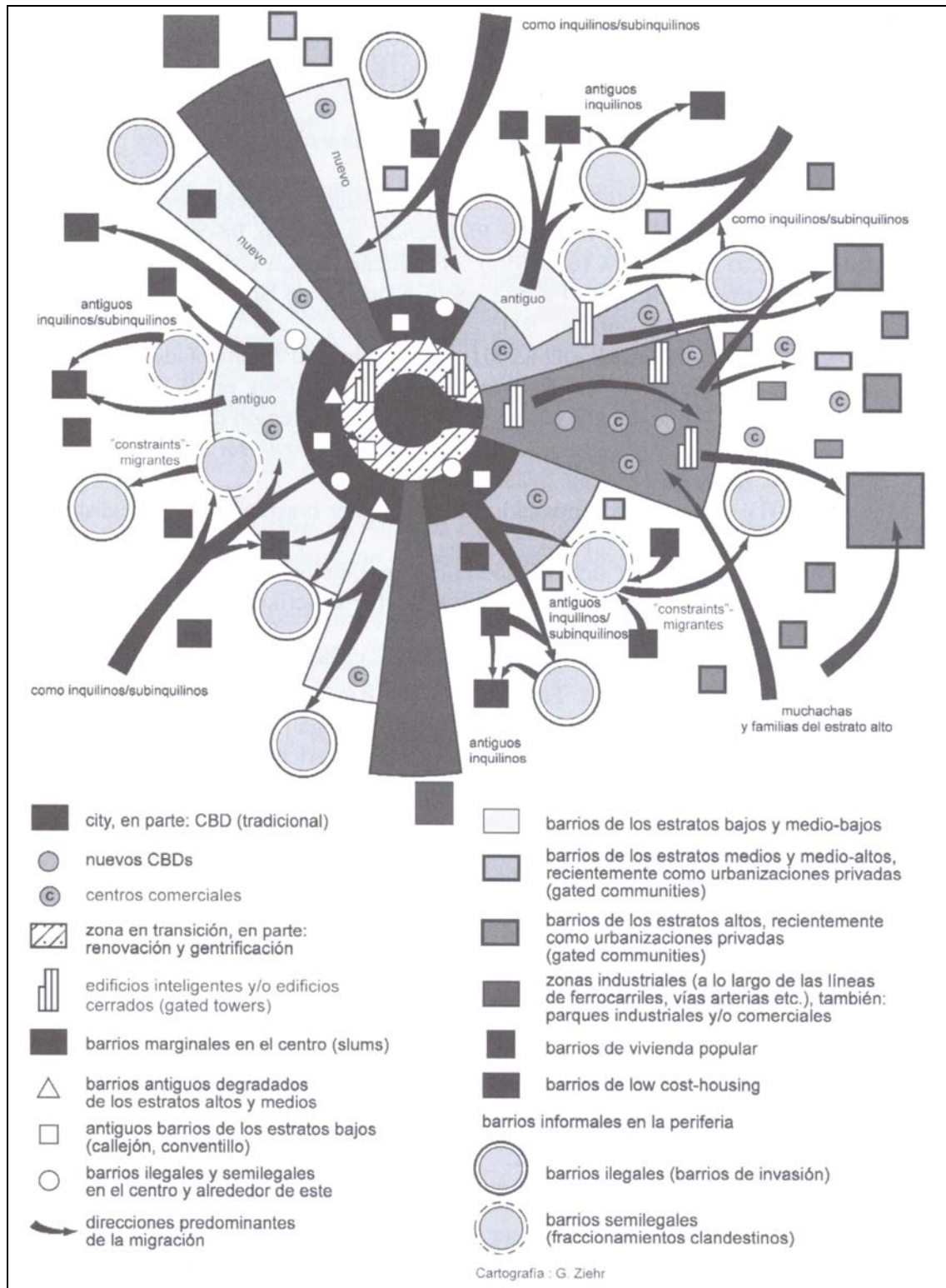
---

América Latina”, *Población y Sociedad*, nº 1, Tucumán, 1993, p. 5-14. Mertins, *La diferenciación*, Op. Cit.. Janoschka, *El nuevo*, Op. Cit.

<sup>20</sup> Mertins estudia, mediante este modelo, tres ciudades capitales del noroeste argentino -Salta, Santiago del Estero y Gran San Miguel de Tucumán- y demuestra que los resultados obtenidos no pueden constituir un modelo que explique el desarrollo socio-espacial, la estructura y diferenciación de las ciudades intermedias de Argentina o América Latina. No obstante plasman algunos criterios que pueden considerarse típicos en el desarrollo socio-espacial de las ciudades respectivas; Mertins, *La diferenciación*, Op. Cit..

<sup>21</sup> Los CBDs se caracterizan por la accesibilidad de los medios de transporte, la concentración de edificios en altura, la intensidad de tráfico vehicular y peatonal, el elevado valor del suelo y, la concentración elevada de transacciones financieras en relación con la transferencia de mercancías. Mertins, Günter, “Transformaciones recientes en las metrópolis Latinoamericanas y repercusiones espaciales”, en: Luzón, J. L., C. Stardel y C. Borges (coords.), *Transformaciones regionales y urbanas en Europa y América Latina*, Universitat de Barcelona, España, 2003, p. 191-207.

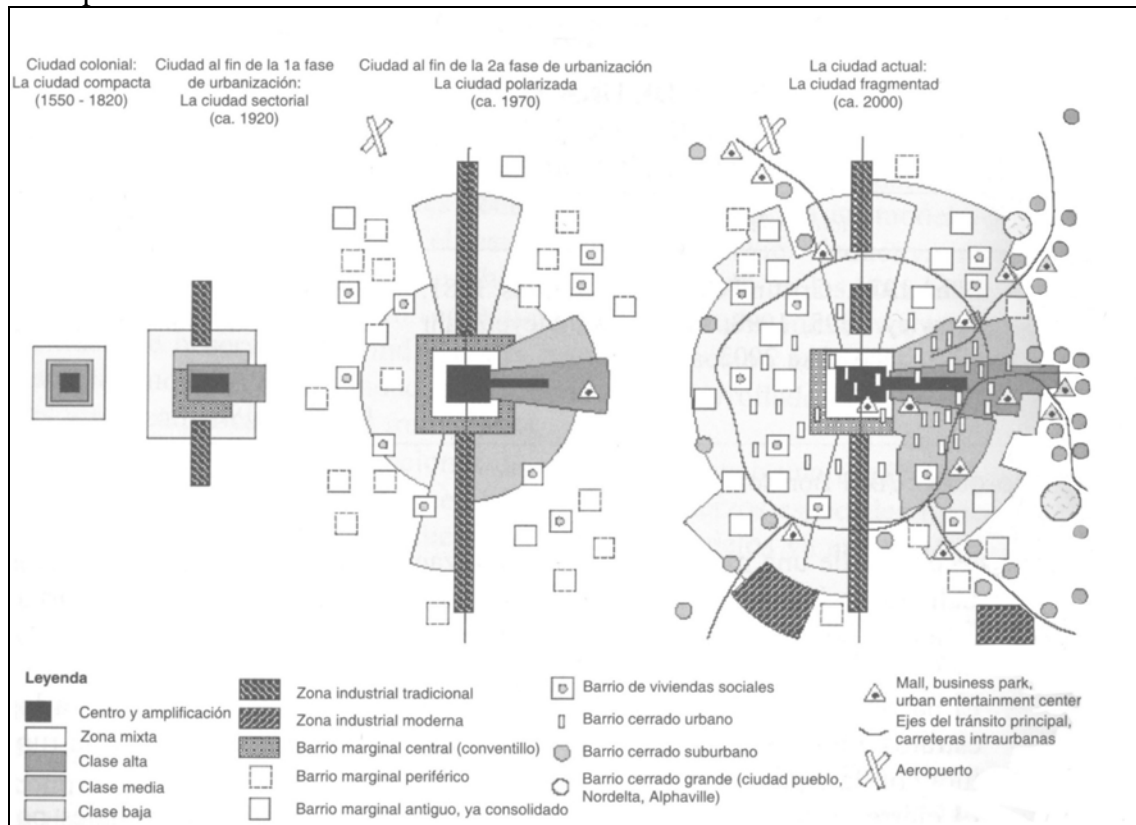
**Figura 1.** Modelo de análisis de la estructura social y funcional de las metrópolis latinoamericanas



**Fuente:** Fuente: Bähr y Mertins 1992 y 1995, modificado; citado por Mertins (2003:205).

Por su parte Janoschka pone en evidencia en el modelo la transformación gradual de la estructura en cuña desarrollada previamente en la periferia urbana y su reemplazo por estructuras insulares -islas de riqueza, producción, consumo y precariedad- que se superponen sobre los ejes radiales y sectoriales de los modelos anteriores o bien se desarrollan a partir de ellos. El carácter marcadamente insular de las nuevas formas urbanas resalta la tendencia hacia una ciudad segregada y dividida, la “ciudad de islas” (Figura 2).<sup>22</sup> La misma se caracteriza por el desarrollo y dispersión de fragmentos urbanos no integrados entre sí. Las ciudades latinoamericanas alcanzaron una fase de desarrollo urbano que deja de lado la ciudad tradicionalmente abierta y signada por la existencia de espacios públicos.

**Figura 2.** Nuevo modelo de análisis de la estructura social y funcional de las metrópolis latinoamericanas



**Fuente:** Borsdorf, Bähr y Janoschka 2002, adaptado; citado por Borsdorf (2003c:138).

### **Las ciudades intermedias**

Existe una amplia variedad de criterios para definir a las ciudades intermedias -*secondary cities, middle level cities*-. Algunos de ellos son la diferenciación socio-espacial y funcional, la estructura económica y laboral, la fisonomía urbana, las funciones centrales y el enlace con ciudades de menor tamaño. Mertins y Vapñarsky

<sup>22</sup> Estas ciudades se caracterizan por la difusión de complejos habitacionales cerrados y con vigilancia permanente, centros comerciales y de entretenimiento y, parques industriales, entre otros, que ponen en evidencia el surgimiento de nuevas formas de consumo. Asimismo se construyen o refaccionan vías de acceso rápido, se mejora la infraestructura de transporte, con el fin de facilitar la comunicación entre las distintas áreas de la ciudad. Janoschka, *El nuevo*, Op Cit.

utilizan el número de personas para delimitarlas, y establecen que los valores pueden variar entre 50.000 y 999.999 habitantes.<sup>23</sup>

La combinación específica de factores funcionales, socioeconómicos y físicos, conllevan a que las ciudades intermedias incluyan desde una metrópolis regional hasta una ciudad mayor. Son, sobre todo, capitales provinciales o departamentales -en el caso de Argentina también pueden ser aglomerados-. Por lo tanto cumplen la función de centros administrativos secundarios y centros de acopio y distribución de su entorno, por lo cual se espera que produzcan efectos de descentralización.

Fuchs sostiene que estas ciudades tienen economías de escala eficientes, una relación sustentable con su entorno natural y un tipo de gestión con mayores grados de participación. Existe una tendencia hacia el decrecimiento de las áreas metropolitanas y el crecimiento de las ciudades intermedias, sin embargo esto no se puede generalizar a todo el contexto de América Latina.<sup>24</sup> No obstante en el caso de Argentina se verifica, mediante los estudios de Vapñarsky y Jordán y Simioni, que las ciudades intermedias crecieron enormemente desde 1950 y contenían en 1991 aproximadamente una tercera parte de la población total, o sea más del doble que en 1950.<sup>25</sup>

El proceso de suburbanización que caracteriza a estas ciudades provoca, en la actualidad, la formación de extensas franjas periurbanas, de límites imprecisos, donde se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad.<sup>26</sup> La franja periurbana constituye un mosaico que ofrece diferentes posibilidades según el nivel socioeconómico de los compradores. Se caracteriza por el aumento de las formas y modos de vida urbanos, donde las costumbres y las formas de trabajo propias de la ciudad se imponen progresivamente.<sup>27</sup>

En la periferia de las ciudades conviven distintos grupos sociales. Los grupos de escasos recursos tienen sus viviendas en asentamientos -muchas veces ilegales- localizados generalmente en terrenos poco propicios para la urbanización y carentes de infraestructura básica. En contraste los barrios de los sectores más pudientes se ubican en áreas con infraestructura adecuada, de fácil acceso a las vías rápidas de circulación y

---

<sup>23</sup> Sin embargo el agrupamiento de estas ciudades en un sola categoría, cualquiera sea el criterio utilizado, oculta enormes diferencias sociodemográficas y de otra índole. Vapñarsky y Jordán y Simioni subdividen a las ciudades intermedias en dos categorías: las que tienen menos de 500.000 habitantes y las que tienen entre 500.000 y 999.999 habitantes. Las primeras tendieron a crecer más rápido que las segundas, tal como lo demuestran en ciudades estudiadas de Argentina, Chile y Brasil. Mertins, *La diferenciación*, Op. Cit. Vapñarsky, César, "Primacía y macrocefalia en la Argentina: la transformación del sistema de asentamiento humano desde 1950", *Desarrollo Económico*, vol. 35, n° 138, Buenos Aires, 1995 p. 227-254. Jordán, Ricardo y Daniela Simioni (comp.), *Ciudades intermedias de América latina y El Caribe: propuestas para la gestión urbana*, CEPAL, MAE, 1998.

<sup>24</sup> Fuchs, Pablo, "Ciudades medianas y gestión urbana en América Latina", en: *Las ciudades de América Latina: problemas y oportunidades*, Valencia, Colección Oberta, Puncel eds., Valencia, 1994.

<sup>25</sup> Las tasas de crecimiento poblacional de todas las ciudades capitales fueron durante el período 1947-1991 significativamente mayor que las tasas de las provincias respectivas así como de la región noroeste -Gran san Miguel de Tucumán, Santiago del Estero y Salta- y de Argentina en general. Mertins, *La diferenciación*, Op. Cit.

<sup>26</sup> La franja periurbana se extiende más allá de la ciudad tradicional, sobre una zona entre 19 y 50 kms según las ciudades Su desarrollo se relaciona con los procesos de suburbanización que empezaron en las ciudades anglosajonas a fines de mil ochocientos apoyados en la difusión de las líneas de transporte, las facilidades de crédito para la adquisición de viviendas y las inversiones masivas en obras públicas. Recién a partir de los años sesenta los fenómenos de suburbanización que conducen a la ciudad dispersa actual alcanzaron intensidad en el mundo entero. Zárate Martín, Antonio, "El espacio interior de la ciudad", *Espacio y Sociedades*, n° 12, Síntesis. Madrid, 1991, p.175-195.

<sup>27</sup> Girola, Florencia, "Nuevos paisajes residenciales en el Gran Buenos Aires: los emprendimientos cerrados entre el urbanismo escénográfico y el urbanismo afinitario", *Revista Litorales*, año 5, n° 6, Argentina, 2005.



un entorno medioambiental favorable. Las UC y los barrios marginales se mezclan en esta franja suburbana, produciendo la ruptura de la ciudad bipolar rica/pobre.

Se desarrolla en este sector una nueva centralidad que se caracteriza por la articulación de actividades y funciones urbanas de variada índole, junto a la expansión y modernización de las actividades y funciones ya existentes.<sup>28</sup> El centro comercial tradicional tiende a disminuir en sus funciones a medida que la ciudad se extiende, aumenta la movilidad de su población y se desarrollan formas de compra que no exigen el contacto directo. A su vez surgen nuevos centros comerciales y de entretenimiento - *shopping center*- en la periferia de las ciudades ligados a los nuevos procesos de urbanización.

Estos nuevos centros urbanos impulsan el crecimiento de sectores poco desarrollados hasta el momento, mientras que el centro disminuye gradualmente sus funciones comerciales y residenciales y, por consiguiente decrece la relación centro-periferia. Como lo explica Castells (1974):

*Considerando que el papel simbólico y la función comercial del viejo centro urbano tienden paulatinamente a desparramarse espacialmente y que la función residencial desaparece prácticamente de este sector, el nombre de “centro de negocios” parece el más adecuado para designarlo, a condición de comprender “negocios” en un sentido suficientemente amplio como para incluir en él la gestión pública, político y administrativa.*<sup>29</sup>

En resumen, se insertan en las ciudades nuevos fenómenos socio-urbanos que implican espacios estratégicos reestructurados, entre los que se ubican las UC estrechamente vinculadas a otras tendencias como la instalación de centros comerciales, de producción y servicios y megaproyectos en cuyo seno se posicionan los sectores sociales considerados integrados. Como contraparte surgen los espacios residuales de este modelo en cuyo contexto se encuentran los excluidos sociales.<sup>30</sup> Nos encontramos ante una nueva realidad que se manifiesta acorde a los actuales procesos de desarrollo y crecimiento urbano. La fragmentación espacial y segregación social se redefinen en función de esta realidad, adquiriendo matices propios y característicos que las diferencian de otras épocas.

## **Procesos de segregación social y fragmentación espacial**

En una primera aproximación, la segregación se define como el proceso de concentración colectiva de grupos sociales o demográficos en determinadas partes de la ciudad.<sup>31</sup> La segregación es la tendencia a organizar el espacio en zonas con fuerte

---

<sup>28</sup> El grado de centralidad de un espacio varía según su capacidad de atracción y articulación de actividades, en: Licnerski, J. R. Las grandes intervenciones urbanas como espacio de centralidad. [En Línea] [http://www.ciccp.es/biblio\\_digital/Urbanismo\\_I/congreso/pdf/050102.pdf](http://www.ciccp.es/biblio_digital/Urbanismo_I/congreso/pdf/050102.pdf)

Bauman señala que estas actividades, por ejemplo los centro comerciales, están contruidos de manera tal que mantienen a la gente en movimiento, mirando a su alrededor, pero no por mucho tiempo debido a las innumerables atracciones. No alientan a las personas a detenerse, mirar, conversar y debatir sobre algo distinto de los objetos de exhibición. Bauman, *La globalización*, Op. Cit.

<sup>29</sup> Castells, *La cuestión*, Op. Cit. Pp. 274.

<sup>30</sup> Lacarrieu, Mónica, “La comunidad: el mundo imaginario en las urbanizaciones privadas en Buenos Aires”, en: Cabrales Barajas, *Latinoamérica: países*, Op. Cit.

<sup>31</sup> Borsdorf, Axel, “La segregación socio-espacial en ciudades Latinoamericanas: el fenómeno, los motivos y las consecuencias para un modelo del desarrollo urbano en América Latina”, en: Luzón, *et al.*,

homogeneidad social interna y fuerte disparidad social entre ellas, en términos de diferencia y jerarquía. El término se utiliza para explicar situaciones urbano-residenciales extremas y contrastantes: el aislamiento involuntario e impuesto a un grupo social determinado -ghetto- por oposición al aislamiento voluntario de los grupos de mayor poder adquisitivo -preferencias de hábitat-. Implica una diferenciación o discriminación en el trato cotidiano.

La segregación liga fenómenos sociales con los espacios en los cuales se inscriben. Se refiere a la organización territorial de la ciudad y a los lazos que establecen entre sí los grupos que la habitan, resaltando su desigual distribución en el espacio y su acceso diferenciado a los recursos materiales y simbólicos, poniendo de manifiesto una amplia desigualdad social.

Los procesos de segregación social se materializan a través de la fragmentación del espacio, manteniendo y/o acrecentando las diferencias socioeconómicas entre los grupos. Para Valenzuela Aguilera la no integración de esos grupos fomenta la creación, en su interior, de subculturas particulares que acentúan, aun más, la separación de esos espacios ya de por sí fragmentados.<sup>32</sup>

Es posible encontrar distintos tipos de segregación -social, económica, cultural, residencial y urbana, entre otras- relacionadas entre sí, cuya identificación y separación resulta prácticamente imposible.<sup>33</sup> No obstante la mayoría de los textos sobre segregación explican las categorías social, urbana y residencial, entendiendo que todas las demás están incluidas en las mismas.

La segregación social refleja la incompatibilidad entre los grupos y conduce a la polarización de la estructura urbana generando la construcción de distintos tipos de barrios: de médicos, abogados, maestros e ingenieros, entre otros. En este tipo de segregación juegan un rol determinante, en relación a la concentración selectiva de grupos sociales, la renta del terreno, las preferencias de hábitat y los factores de prestigio. También hay que considerar elementos culturales y de comunicación.

La segregación urbana es el resultado de un proceso sociohistórico que reúne a personas que comparten características sociales, económicas, políticas, culturales y/o étnicas en un determinado territorio de baja valoración económica y reducida dotación de infraestructura y servicios. Se relaciona con la imposibilidad del estado para paliar las fallas del mercado en cuanto a oportunidades e integración de esos grupos. Sus causas pueden ser estructurales o relativas a los actores sociales. Entre las primeras se encuentran la polarización social, el aumento de la pobreza y los hechos delictivos, y cierta tendencia impulsada por los desarrolladores urbanos. Por otra parte las causas relativas a las personas se refieren al escaso o nulo contacto entre los residentes de distintos barrios, tal como es el caso de la relación entre los residentes de las UC y sus vecinos próximos.<sup>34</sup>

---

*Transformaciones regionales, Op. Cit.*

En el mundo anglosajón se asocia con espacios culturalmente modelados por grupos étnicos minoritarios que definen su territorialidad mediante la configuración de ghettos o slums. Por el contrario en las ciudades de América Latina este concepto se relaciona con la pobreza, que en la actualidad está lejos de ser un grupo minoritario. Cabrales Barajas y Canosa Zamora, *Segregación residencial*, Op. Cit.

<sup>32</sup> Valenzuela Aguilera, Alfonso, "Las nuevas centralidades. Fragmentación, espacio público y ciudadanía", en: Cabrales Barajas, *Latinoamérica: países*, Op. Cit.

<sup>33</sup> No existe una teoría general de la segregación que explique el proceso y grado de diferenciación socio-espacial, como así tampoco una tipología adecuada sobre la misma.

<sup>34</sup> Roitman, Sonia, "Urbanizaciones cerradas: Estado de la cuestión hoy y propuesta teórica", Norte Grande, n° 32, Chile, 2004, p. 5-19. Paulsen, Abraham, "Los modos de ser urbano y ciudadano: Concepciones acerca de la segregación urbana y/o exclusión social", en: Hidalgo Rodrigo *et al* (edit.), *Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad*

Finalmente la segregación residencial resulta, en la mayoría de los casos, de las migraciones dentro de la ciudad. De esta manera las metrópolis se transforman, gradualmente, en espacios complejos donde distintos grupos sociales se mezclan en espacios geográficos pequeños:

*...los ricos y los pobres viven en diferentes áreas de la ciudad latinoamericana (...), los ricos pueden elegir la localización de su residencia, mientras que los pobres ocupan el suelo sobrante, generalmente en las partes menos atractivas de la ciudad.*<sup>35</sup>

Las ciudades contemporáneas atraviesan un proceso gradual de transformación que, si bien no es nuevo, en la actualidad adquiere una dimensión distinta en la medida en que se agudiza y varía.

La noción de fragmentación, como lo explica Prévôt Schapira, se asocia a componentes espaciales -desconexión física y discontinuidad morfológica-, sociales -repliegue comunitario y lógicas exclusivas- y políticas -dispersión de actores y autonomización de dispositivos de gestión y regulación urbana-.<sup>36</sup> Posteriormente, en la década del '90, este término comenzó a utilizarse para analizar un fenómeno cada vez más frecuente en las metrópolis latinoamericanas. La pauperización de una parte importante de la población junto al enriquecimiento de una minoría, diseñaron una nueva geografía de los centros y márgenes que rompe con el modelo centro/periferia, generando fragmentos y estableciendo relaciones asimétricas entre las partes de la ciudad.

La fragmentación se refiere al cambio en el esquema de interdependencia entre los distintos sectores y zonas de la ciudad, que tienden a convertirse en entes autónomos, donde la vida gira en torno a pequeños fragmentos que promueven la dispersión de la ciudad. Se caracteriza por la transferencia de la población desde el centro o zonas residenciales tradicionales hacia la periferia urbana.<sup>37</sup> Estos fragmentos ponen de manifiesto la discontinuidad entre los espacios urbanos, la diversidad de elementos morfológicos y tipológicos que surgen de ellos y, las disparidades en cuanto a infraestructura y servicios.

El crecimiento fragmentado de las metrópolis conduce a la creación de enclaves urbanos, cuyos habitantes -pertenecientes a un grupo autodefinido por una determinada condición- se reúnen para protegerse y fortalecer su desarrollo económico, político, cultural y/o social. La coexistencia, dentro de un mismo territorio, de sistemas cerrados sin heterogeneidad y sin conexión entre ellos es definido por Vidal Koppmann (2000) como urbanización difusa.<sup>38</sup>

---

*latinoamericana*. Pontificia Universidad Católica de Chile, Instituto de Geografía. Serie Geo Libros, Chile, 2005.

<sup>35</sup> Fischer, K., J. Jäger y C. Parnreiter, "Transformación socioeconómica, políticas urbanas y desarrollo socioespacial en América Latina: Algunas consideraciones teóricas y políticas", en: Hidalgo, *Transformaciones urbanas*, Op. Cit. pp. 58.

<sup>36</sup> Prévôt Schapira, Marie, "Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades", *Perfiles Latinoamericanos*, n° 19, México, 2001, p. 33-56.

<sup>37</sup> Rodrigues Soares, *Fragmentación y segregación*, Op. Cit. Ueda, Vanda, "Nuevas periferias y nuevas urbanizaciones: los condominios cerrados en la metrópoli de Porto Alegre, Brasil", en: Gutiérrez, Obdúbila, (coord.), *La ciudad y el miedo*, VII Coloquio de Geografía Urbana. Grupo de geografía urbana, Asociación de geógrafos españoles y Universitat de Girona, España, 2005.

<sup>38</sup> Vidal Koppmann, Sonia, "Las urbanizaciones privadas: ¿una innovación para la transformación del territorio?", *Scripta Nova*, n° 69. Barcelona, 2000.

La fragmentación como la desintegración espacial de la urbe y su posterior construcción en unidades independientes. Implica la organización de la vida cotidiana hacia adentro -intra muros- evitando el contacto directo con personas que se distinguen en el estilo de vida<sup>39</sup>. Estas unidades territoriales auto-referentes sólo establecen relaciones de interés con el resto del territorio en función de sus necesidades. La fragmentación urbana es una tendencia generalizada en las ciudades actuales y se refiere a procesos de exclusión y segregación.<sup>40</sup>

Los procesos de segregación y fragmentación socio-espacial, adquieren en la actualidad características propias que tienden a generar, como resultado, dos grandes grupos de personas, los de adentro y los de afuera. A su vez los miembros de cada uno de estos grupos poseen características propias que los definen y diferencian del resto, pertenecer al mismo grupo no significa tener condiciones de vida similares. Ahora bien, cabría preguntarse ¿adentro y afuera de dónde? ¿qué significa estar adentro o afuera? y ¿qué ventajas y/o desventajas existen en uno y otro lado?. Calvino en su relato sobre las ciudades -la mayoría de ellas imaginarias, fuera del espacio y del tiempo- mostraba la existencia de dos espacios claramente diferenciados entre sí. Cuenta que al acercarse a Pentecilea:

*... ves alzarse de la llanura polvorienta un cerco de murallas, que te aproximas paso a paso a la puerta vigilada por aduaneros que echan miradas desconfiadas y torcidas a tus bártulos. Mientras no has llegado allí estás fuera; pasas por debajo de una archivolta y te encuentras dentro de la ciudad, su espesor compacto te circunda....<sup>41</sup>*

### **Adentro/afuera: dos verdades de una misma ciudad**

Los habitantes de toda ciudad ponen en juego percepciones de la realidad e intereses personales al momento de apropiarse del espacio. Pero el espacio no se puede conceptualizar como algo neutral que existe donde se desarrollan procesos sociales, sino que es, como afirma Giddens, algo socialmente producido.<sup>42</sup> La ciudad no es un simple escenario en el cual se desarrollan y localizan las relaciones sociales, sino que es el ámbito mismo de su realización. Las metrópolis son el lugar donde la vida social se despliega y el medio a través del cual las relaciones humanas se producen y reproducen.

En el contexto de estas ciudades las UC -rodeadas por muros, rejas y/o alambrados- ponen en evidencia la existencia de dos espacios territoriales prácticamente aislados uno del otro, uno adentro y otro afuera<sup>43</sup>. Los cercos actúan como fronteras artificiales que separan a estos emprendimientos residenciales del resto de la ciudad y generan distinciones entre los habitantes de la ciudad abierta, los de afuera, y los residentes de las UC, los de adentro. La distancia que se crea entre ambos grupos, lejos

---

<sup>39</sup> Es un producto del deseo intrínseco de distinción social. Janoschka, Michael y George Glasze, "Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico", *Ciudades* n° 59, 2003, p. 9-20.

<sup>40</sup> Hidalgo, Rodrigo y Axel Borsdorf, "Barrios cerrados y fragmentación urbana en América Latina: Estudio de las transformaciones socioespaciales en Santiago de Chile (1990-2000)", en: Hidalgo, *Transformaciones urbanas*, Op. Cit.

<sup>41</sup> Calvino, *Las ciudades*, Op. Cit., pp.238.

<sup>42</sup> Giddens, Antony, "Hermenéutica, etnometodología y problemas del análisis interpretativo", *Cuadernos de Antropología Social*, vol. 2, n° 1, Buenos Aires, 1989, p. 71-77.

<sup>43</sup> Los centros comerciales y de entretenimiento, y los parques empresariales también influyen en la generación de estos dos espacios.

de ser objetiva e impersonal, es un producto social estratificado por los grupos sociales. Para Bauman:

*...las vallas [los cercos] tienen dos lados...dividen un espacio uniforme en un 'afuera' y un 'adentro', pero lo que es 'adentro' para los que están de un lado de la valla es 'afuera' para los que están del otro lado. Los residentes de los condominios usan la valla para estar 'fuera' de la desagradable, inquietante, vagamente amenazante y dura vida de la ciudad, y 'dentro' del oasis de calma y seguridad. Pero, al mismo tiempo y con el mismo gesto, impiden el acceso a los demás, dejándolos fuera de los lugares decentes y seguros... La valla separa el 'ghetto voluntario' de los encumbrados y poderosos de los numerosos 'ghetto forzosos de los marginados. Para los que están dentro del 'ghetto voluntario, los otros 'ghetto son espacios 'en los que no entraremos'. Para los que están dentro de los 'ghetto involuntarios, la zona en la que están confinados (y excluidos de los demás) es el espacio del que no se permite salir.<sup>44</sup>*

Así es que, como expresan Svampa y Bauman, adentro representa la ausencia de problemas, un ámbito armónico en el cual las regulaciones son claras y los códigos de comportamiento previsibles, un espacio donde los individuos se sienten “como en su casa”. Por el contrario afuera refleja un espacio donde suceden cosas que no se pueden anticipar o comprender, donde prevalece la incertidumbre, un espacio al que las personas de adentro concurren rara vez.<sup>45</sup>

Situarse adentro o afuera de estos lugares refleja la posición de las personas en la estructura social, sus formas de relacionarse y el uso que hacen del espacio. Las personas se construyen a sí mismas a partir de las relaciones entabladas con el otro y del reconocimiento del lugar que ocupan en la estructura social, teniendo en cuenta la manera en que se perciben a sí mismas y al entorno en el que se encuentran y cómo éste influye sobre su comportamiento y toma de decisiones. Así es que las personas que ocupan posiciones semejantes en la estructura social -dada por la distribución del capital económico, cultural, social y simbólico- tienen altas posibilidades de compartir una visión del mundo similar a través de la cual otorgarán sentido a sus prácticas<sup>46</sup>. Interpretan la realidad a través de sus experiencias personales y de su sistema de valores. Bourdieu llama a esto *habitus*.<sup>47</sup> El mismo es un sistema de esquemas de producción de prácticas y un sistema de esquemas de percepción y apreciación de las prácticas. Ambos están disponibles para la clasificación de acuerdo con la propia condición social y, a su vez, objetivamente diferenciadas, teniendo en cuenta la influencia permanente de las condiciones externas. Sin embargo no todas las personas

---

<sup>44</sup> Bauman, Zygmund, *Amor líquido. Acerca de la fragilidad de los vínculos humanos*, Fondo de Cultura Económica, 10ª reimpresión, Buenos Aires, 2008. pp. 142-143.

<sup>45</sup> Svampa, *Fragmentación espacial*, Op. Cit. Bauman, *La globalización*, Op. Cit.

<sup>46</sup> El capital económico implica los recursos materiales disponibles, el capital cultural está ligado al conocimiento, el social a la red o círculo de relaciones y el simbólico incluye el prestigio de vivir en un determinado lugar y el reconocimiento por parte de los demás. Arizaga, María Cecilia, *El mito de comunidad en la ciudad mundializada. Estilos de vida y nuevas clases medias en urbanizaciones cerradas*, Ediciones El Cielo por Asalto, Buenos Aires, 2005. Barenboim, Cintia, *Enfoques espaciales y sociológicos en los procesos de urbanización de los barrios cerrados: los casos de Buenos Aires, Bogotá y México D. F.*, Ponencia presentada en el Décimo Encuentro Internacional Humboldt, Rosario de Santa Fe, Argentina, 2008.

<sup>47</sup> Bourdieu, Pierre, *Cosas Dichas*, gedisa editorial, Barcelona, 1996.

que comparten los mismos códigos clasificatorios perciben ciertas prácticas y representaciones de la misma manera. Para Bourdieu (1998) “...sería ingenuo suponer que todos los practicantes de un mismo deporte -o cualquier otro tipo de práctica- atribuyen el mismo sentido a su práctica o incluso suponer que practican, propiamente hablando, la misma práctica”.<sup>48</sup>

La dinámica adentro/afuera se combina en la periferia urbana conformando espacios y grupos claramente diferenciados. En los extremos más contrastantes de esa diferencia se ubican los grupos de mayor y menor poder adquisitivo. Los primeros encuentran adentro de las UC la pertenencia a un sector de clase, vivir en un sitio confortable, presuntamente más seguro y en contacto con la naturaleza -aunque esto no significa la reproducción de costumbres rurales sino solamente otro modo de vivir lo urbano-. Por el contrario los grupos de escasos recursos ocupan tierras poco valorizadas -en zonas bajas o inundables-, autoconstruyen sus casas con escasa o nula asistencia técnica e instalan sus propias fronteras mediante carteles u otras señales.

Las fronteras impuestas por las UC convierten a estos lugares en espacios cerrados y prohibidos para aquellas personas que no cuentan con el permiso de ingreso correspondiente. Asimismo los espacios urbanos abiertos, donde las personas pueden encontrarse cara a cara, disminuyen rápidamente -en dimensiones y número- y los pocos que quedan tienden a ser cada vez más selectivos:

*Las elites han optado por el aislamiento, pagan por él generosamente y de buen grado... Los que no pueden optar por vivir aisladamente y pagar los costes correspondientes de seguridad son las víctimas del equivalente contemporáneo de los cerramientos de la modernidad temprana, se los coloca lisa y llanamente “afuera” sin consultarlos...<sup>49</sup>*

Los residentes de las UC elaboran “estrategias de distinción” con el objeto de establecer diferentes posiciones al interior de un espacio jerarquizado. Se definen en función de la posición privilegiada ocupada en el espacio social y son el producto de condicionamientos asociados a determinadas condiciones de existencia.<sup>50</sup> Los portadores de tales estrategias se consideran ganadores dentro su grupo de pertenencia por más que los contactos se realicen entre semejantes, aunque no se trate verdaderamente de iguales. Operan sobre el propio grupo y sobre el otro del cual se quiere diferenciar y con el que se pretende evitar ser confundido. Son reconocidos como poseedores de un estilo de vida legítimo en contraste con los hábitos de los grupos de escasos recursos utilizados como contraste<sup>51</sup>. Las interacciones sociales entre ambos grupos parten desde la identificación más o menos mimética con el otro y desde el

---

<sup>48</sup> Bourdieu, Pierre, *La distinción. Criterios y bases sociales del gusto*, taurus, España, 1998. pp. 208.

<sup>49</sup> Bauman, *La globalización*, Op. Cit. Pp. 32.

<sup>50</sup> Reúnen a todas aquellas personas que se encuentran bajo condiciones semejantes pero distinguiéndolas de todos los demás, ya que el gusto es el principio de lo que se tiene y de lo que se es para los otros, de aquello por lo que uno se clasifica y lo clasifican. Se basan en tres estructuras de consumo: alimentación, cultura y gastos de presentación de sí mismos -vestido, cuidados de belleza, personal de servicio, entre otros-. Bourdieu, *La distinción*, Op. Cit.

<sup>51</sup> El concepto estilo de vida en la cultura actual sugiere individualidad y autoconciencia estilística que se expresa a partir de múltiples indicadores del gusto y el estilo: la vestimenta, el habla, el cuerpo, los usos del tiempo libre, la casa, la decoración y las comidas, entre otros.

reconocimiento de la distancia, convirtiéndose en una mirada hacia arriba o hacia abajo, una mirada desde una posición, más que de una situación.<sup>52</sup>

El intento por comunicar distinciones sociales a través de símbolos de status constituye un aspecto central en la vida urbana. Estimula al mercado inmobiliario y de la construcción a diversificar y modernizar los ambientes urbanos y estilos arquitectónicos. Pero, como expresa Harvey el gusto esta lejos de constituir una categoría estática, el capital simbólico sigue siendo capital sólo en la medida en que lo sustenten los caprichos de la moda.<sup>53</sup>

### **Las urbanizaciones cerradas**

El término UC designa un territorio que posee en todo su perímetro una cerca y accesos controlados por dispositivos y fuerzas de seguridad privada.<sup>54</sup> Sin embargo no existe unicidad de criterios en cuanto a su definición, podrían abarcar desde una calle cerrada al libre acceso peatonal y vehicular hasta un complejo cerrado formado por múltiples barrios<sup>55</sup>. Para Roitman:

*...la urbanización cerrada incluye viviendas unifamiliares de propiedad privada individual y otros edificios u espacios de uso común que son de propiedad privada colectiva. Este tipo de desarrollo residencial es concebido desde su inicio como un lugar cerrado y privado y cuenta con una serie de dispositivos de seguridad como un cierre perimetral -muro, alambrado o rejas-, alarmas, cámaras de circuito cerrado y guardias de seguridad que en algunos casos portan armas de fuego. El complejo cuenta con servicios e infraestructura de alta calidad. Generalmente este tipo de urbanización tiene una asociación de residentes con funciones de poder ejecutivo y en algunas ocasiones también legislativo y judicial. En el primer caso se ocupa de la administración del barrio. Pero también puede ejercer una función legislativa al establecer las normas que rigen la conducta social de los residentes y aquellas relacionadas con la construcción de las viviendas...<sup>56</sup>*

Los investigadores que participaron del Coloquio sobre el fenómeno de las UC en las metrópolis latinoamericanas, llevado a cabo en Guadalajara en el año 2002, definieron a las UC como:

---

<sup>52</sup> Berger, Peter y Thomas Luckmann, *La construcción social de la realidad*, Amorrortu editores, 20° reimpresión, Buenos Aires, 2006. Goffman, Erwing, *La presentación de la persona en la vida cotidiana*, Amorrortu editores, 1° reimpresión, Buenos Aires, 1989.

<sup>53</sup> Harvey, *La condición*, Op. Cit.

<sup>54</sup> Una urbanización es un conjunto residencial con equipamientos comunitarios, infraestructura de servicios y espacios abiertos comunes administrados por un organismo interno integrado por un grupo de vecinos. La autora explica que si a esto se le agrega el adjetivo “privado” significa que el proyecto y la gestión de la misma no provienen del sector estatal en ninguno de sus niveles sino de la iniciativa de actores privados.

<sup>55</sup> Blakely y Snyder centran su estudio en las ciudades estadounidenses y llaman a estos emprendimientos “comunidades enrejadas”, las definen como un microcosmos de segmentación y separación de acuerdo a ingreso, raza y oportunidad económica. Blakely, Edward y Mary Snyder, “Comunidades fortificadas: amurallamiento y enrejamiento de los suburbios estadounidenses”, *Eure*, vol. 28, n° 84, Chile, 2002.

<sup>56</sup> Roitman, Sonia, “Urbanizaciones cerradas: Estado de la cuestión hoy y propuesta teórica”, *Norte Grande*, n° 32, Chile, 2004, pp. 9.

*...un conjunto de edificios residenciales, frecuentemente con servicios, equipamiento y espacio libre común, acotado al exterior, desarrollado en cualquier parte de la ciudad o su región metropolitana, principalmente destinado a clases medias y medias-altas, pero extendiéndose en la actualidad a otros grupos sociales.*<sup>57</sup>

En los estudios de Tella, Svampa, Carballo, Janoschka y Glasze, Borsdorf e Hidalgo y Vidal Koppmann se caracteriza a las UC como áreas residenciales cerradas por muros, barreras o rejas que las separan del espacio público y/o privado. Cuentan con puestos de vigilancia y sistemas de seguridad -durante las 24 horas- a cargo de agencias privadas que controlan en forma permanente las entradas y salidas de residentes, visitantes y trabajadores. Sus habitantes pertenecen a los sectores alto y medio alto de la sociedad, conformando grupos y ambientes bastante homogéneos. Se ubican en la periferia urbana, próximas a vías de rápida circulación con el fin de facilitar el desplazamiento de sus residentes. Parte de estos emprendimientos residenciales, en especial los countries, megaemprendimientos y torres jardín, poseen instalaciones sociales, deportivas y recreativas de uso común.<sup>58</sup>

Las UC son planificadas, construidas y administradas bajo condiciones de sociedad público-privado *-public-private partnership-* por parte de empresas inmobiliarias y/o constructoras. No obstante la paradoja de estas urbanizaciones es que pretenden disminuir y/o eliminar la intervención del estado en sus regulaciones pero al mismo tiempo ponen énfasis en la regulación privada que rige al interior de sus límites. Las calles y los lugares comunes -plazas, parques- de estos emprendimientos son consideradas como espacios públicos por excelencia en la medida en que, a través de ellos, se especula con regresar al barrio donde los niños podían jugar en la calle.<sup>59</sup>

Para García Canclini el cierre de calles y parques o la construcción de *shopping center* ponen en evidencia ambigüedades que desdibujan lo que se considera público y privado, redefiniendo las estructuras urbanas tradicionales.<sup>60</sup> Siguiendo a Keane se debe

---

<sup>57</sup> Como resultado de dicho coloquio se editó un libro titulado *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*. En el mismo participaron diversos autores que expusieron amplias miradas sobre el fenómeno de las UC en distintas metrópolis latinoamericanas. Cabrales Barajas, *Latinoamérica: países*, Op. Cit. Pp.54.

<sup>58</sup> La bibliografía es mucho más abundante, a continuación sólo se citan algunos ejemplos: Tella, Guillermo, "La modernización de una metrópolis semiperiférica: el caso de Buenos Aires y sus transformaciones socio territoriales recientes", *Scripta Nova*, N° 69 (70), Barcelona, 2000. Svampa, *Los que ganaron*, Op. Cit.. Carballo, C. T, "Buenos Aires y urbanización cerrada: nuevas formas de apropiación del espacio urbano" en: Cabrales Barajas, *Latinoamérica: países abiertos*, Op. Cit..Janoschka y Glasze, *Urbanizaciones cerradas*, Op. Cit. Borsdorf e Hidalgo, *Formas tempranas*, Op. Cit. Vidal Koppmann, *Transformaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo XX. La incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia*, Tesis doctoral, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), Buenos Aires, 2007.

<sup>59</sup> Lacarrieu, Mónica y Guy Thuillier, "Las urbanizaciones privadas en Buenos Aires y su significación", *Perfiles latinoamericanos*, N° 19, México, 2001, p. 83-113.

<sup>60</sup> García Canclini, Néstor, "Público-privado: la ciudad desdibujada", *Alteridades*, n° 6 (11), México, 1996, pp. 5-10. Por su parte, Díaz Alandi explica que los centros comerciales desincentivan a los clientes a pasear al aire libre, generando una negación de la calle, del verdadero espacio público. Los pasillos de los centros comerciales adquieren un papel de calle pública pero sin los temores y peligros de la ciudad, se recrea una ciudad utópica de la que subyace una clara negación de la ciudad consolidada. Díaz Alandi, Eva María, "El megaproyecto urbano del sur metropolitano de Madrid: Madrid-Xanadú y su entorno", en: *La ciudad y el miedo. VII Coloquio de Geografía Urbana*. Grupo de Geografía Urbana, Asociación de Geógrafos Españoles y Universitat de Girona, España, 2005, p. 195-207.



concebir lo público y lo privado como sistemas articulados de redes que se superponen entre sí en función de la organización social y territorial moderna.<sup>61</sup>

Los nuevos emprendimientos residenciales forman parte de la competencia política y administrativa de los municipios que los contienen. Sin embargo su planificación -gestión e inversiones públicas - deja de ser competencia del estado municipal o provincial, y es sustituida por actores privados, pero solamente allí donde la demanda promete un margen de ganancia. Este proceso implica la privatización del desarrollo urbano en detrimento del espacio público. Los habitantes de estas urbanizaciones desarrollan una existencia privada, mediante el modelo de “ciudadanía privada”. El mismo requiere costos de autorregulación muy elevados destinados a asegurar la efectividad del modelo propuesto.<sup>62</sup>

En la medida en que estas urbanizaciones se consoliden como macrociudades, con normativas y organizaciones específicas, instituciones propias, y una administración que garantice la infraestructura de servicios y gestione la relación con los servicios públicos privatizados, el correlato lógico continuará siendo el decline gradual del espacio público.

### ***Tipología de los espacios residenciales cerrados***

En la bibliografía analizada existen distintos tipos de UC cuya caracterización depende de los criterios utilizados para definirlos. Para ello se tiene en cuenta ubicación geográfica, tamaño de los lotes, instalaciones deportivas y recreativas, usos de la vivienda -permanente o secundaria- y población destinataria -desde sectores de las clases alta y media alta consolidadas, con un importante capital económico, hasta clases medias en ascenso, sobre todo las que tuvieron acceso al crédito en los noventa-, entre otras cosas. Incluye los countries o clubes de campo, barrios privados, condominios y dúplex, megaemprendimientos, torres jardín y club de chacras (Cuadro 1).

▪ **Countries o clubes de campo:** surgieron bajo la estructura de club de campo o quinta de fin de semana y funcionaban como residencia secundaria debido a su falta de equipamiento. En la actualidad son utilizados como residencia permanente, principalmente, por los grupos más acomodados de la sociedad. Se reconocen por la valoración de la vida al aire libre, el contacto con amplios espacios verdes y la práctica de deportes, cuentan con canchas de fútbol y tenis, campos de golf, sectores hípicas y náuticos. Las actividades ecuestres y el golf destacan la exclusividad de estos countries. También cuentan con salón de usos múltiples -espacios de uso comunitario y familiar- y *club house*. Para residir en estos countries o clubes de campo es necesario contar con la membresía y la aceptación de los demás socios. La residencia en estos complejos urbanos es más costosa, en términos financieros, que en un barrio privado debido a los elevados costos de sus expensas y cuota social.

▪ **Barrios privados:** constituyen la oferta más difundida entre las UC. Su uso residencial es permanente y constituyen la expresión de una nueva lógica de ocupación del espacio urbano por parte de grupos con ingresos medio alto y alto. No disponen, o es mínimo, el equipamiento deportivo y recreativo para uso común, aunque generalmente cuentan con una pequeña plaza. La edificación de estos barrios impulsó la instalación y/o mejora del equipamiento de infraestructura y servicios existentes en la zona donde se localizan.

---

<sup>61</sup> Keane, John, “Structural Transformations of the Public Sphere”, *The Communication Review*, vol. 1, N° 1, San Diego, 1995, pp. 1-22.

<sup>62</sup> Svampa, *Los que ganaron*, Op. Cit.

▪ **Condominios y dúplex:** son conjuntos de viviendas multifamiliares edificados sobre una fracción de tierra que, generalmente, no supera la hectárea. Los edificios se construyen en forma de tiras o bloques de departamentos siguiendo un prototipo de vivienda predeterminado. Cuentan con escasos o nulos espacios de recreación y en algunos casos tienen una plaza.

▪ **Megaemprendimientos:** también llamados ciudad-pueblo o ciudad satélite. Están integrados por un conjunto de barrios privados y se definen por su gran superficie y la elaboración de un plan maestro -similar a los *master planned communities* norteamericanos- que rige las etapas de su desarrollo con el fin de combinar estética y funcionalidad. Cuentan con un pequeño centro cívico donde se instalan jardines de infantes, colegios primarios y secundarios, iglesias, clubes deportivos y centros médicos, comerciales y de recreación, entre otras cosas.

En Argentina los más conocidos son Nordelta, creado en 1999, localizado en el noroccidente del Gran Buenos Aires (Municipio de Tigre) y previsto para albergar a 80.000 personas y; Valle Escondido, situado al noroeste de la ciudad de Córdoba, inaugurado en 1998 y destinado a unos 15.000 habitantes.

▪ **Torres jardín:** surgieron en Buenos Aires a comienzos de la década del `90, sin embargo algunas características esenciales de estos emprendimientos ya habían sido introducidas en la arquitectura argentina en la década del `30, como por ejemplo en la torre *Kavanagh* edificada en 1934.<sup>63</sup>

En la actualidad se definen como una torre habitacional, para uso permanente, que conserva varios metros de separación en relación con la línea municipal con jardines de uso privado lindantes con el espacio público a su alrededor. Ocupan una hectárea e incluyen un departamento por planta, de grandes dimensiones -más de 200 mts<sup>2</sup>-. Cuentan con estacionamiento, salón de usos múltiples y espacios para la práctica de deportes -jaulas de golf, canchas de tenis y gimnasio-. En una primera fase estos emprendimientos estaban dirigidos a los grupos más acomodados de la sociedad, pero desde mediados de los noventa la oferta se amplió a los sectores medios.

▪ **Clubes de chacras:** se basan en las casas de campo tradicionales. En virtud de su extensión y características -lotes de varias hectáreas- recrean las condiciones de vida campestre a través del contacto directo con la naturaleza y la realización de pequeños cultivos en su interior, pero no con fines comerciales. Se ubican lejos de la ciudad, en zonas rurales, motivo por el cual su ocupación generalmente es temporal, durante el fin de semana o las vacaciones.

---

<sup>63</sup> Welch Guerra, Max y Paula Valentín, “Torres Jardín en Buenos Aires. Proyecciones de una tipología habitacional”, en: Welch Guerra, M. (edit.), *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*, Editorial Biblós, Buenos Aires, 2005.

**Cuadro 1.** Tipología de Urbanizaciones Cerradas

Ubicación	Superficie ha aprox.	Uso	Equipamiento	Reglamento
<b>Country / Club de campo</b>				
periferia	10 - 400	permanente fin de semana	deportivo recreativo club house	co- propiedad construcción convivencia
<b>Barrio privado</b>				
periferia	2 - 400	permanente	plaza	co- propiedad construcción convivencia
<b>Condominio / Dúplex</b>				
periferia	< 1	permanente	plaza	co- propiedad convivencia
<b>Megaemprendimiento</b>				
periferia	> 300	permanente fin de semana	deportivo recreativo centro cívico	co- propiedad construcción convivencia
<b>Torre jardín</b>				
centro	< 1	permanente	deportivo recreativo usos múltiples	co- propiedad convivencia
<b>Club de chacra</b>				
áreas rurales	> 200	fin de semana	no tiene	co- propiedad construcción convivencia

**Fuente:** Elaboración propia.

Algunos trabajos de investigación destacan el carácter ubicuo de las UC como una particularidad esencial de las mismas.<sup>64</sup> No obstante Vidal Koppmann, en su tesis doctoral, refuta esta idea y agrega que no todas ellas pueden situarse en cualquier sector de las metrópolis. Señala que los clubes de chacras deben ubicarse exclusivamente en las afueras de la ciudad, y explica que al no existir una normativa específica para estos emprendimientos, los mismos deben regirse por la Ley Provincial 8912 que regula los clubes de campo<sup>65</sup>. En ella se establece que estos emprendimientos sólo pueden construirse en zonas semi-rurales o rurales.

Los megaemprendimientos se encuadran en la categoría urbanizaciones especiales de la mencionada ley y se ubican en la periferia urbana. Por otra parte los barrios privados, condominios o torres jardín pueden localizarse en cualquier zona de la ciudad debido a que no existe -hasta el momento- reglamentas que determinen su

<sup>64</sup> Rodríguez Chumillas, Isabel, “¿‘Privatopía’ versus ciudad pública? La materialización del miedo en el espacio urbano”, en: Gutiérrez, Oscar (coord.), *La ciudad y el miedo. VII Coloquio de Geografía Urbana*, Grupo de geografía urbana, Asociación de geógrafos españoles y Universitat de Girona, España, 2005.

<sup>65</sup> Vidal Koppman, *Transformaciones socio-territoriales*, Op Cit.

ubicación. En general la mayoría de estos proyectos inmobiliarios tienen como premisa buscar tierras desocupadas y a bajos costo considerando poco, o nada, las condiciones intrínsecas del terreno -inundable, próximo a basurales, cementerios o espacios contaminados, entre otras cosas-.

Las dimensiones de las UC son variables. Con excepción de los condominios y las torres jardín, que se asientan en una hectárea y a veces en superficies menores, el resto de los emprendimientos ocupan terrenos de diversas extensiones. Generalmente los barrios privados ocupan superficies más reducidas en comparación con los countries. Ello obedece a que el equipamiento comunitario que poseen estos barrios es de menor envergadura por lo que no requieren tanto espacio; están destinados a usuarios de nivel económico medio por lo que sus dimensiones son más modestas que los countries; y están construidos en áreas urbanizadas consolidadas donde los lotes disponibles son de menor tamaño. Por último las chacras y ciudades pueblos son las que ocupan los terrenos de superficies más amplias.

La mayoría de estos emprendimientos urbanísticos se rigen por reglamentos de construcción, convivencia y co-propiedad. Asimismo deben adecuarse al marco normativo municipal vigente, aún cuando tendrían que estar contemplados en marcos legales más específicos. En la provincia de Buenos Aires estos marcos reguladores determinan que tipos de urbanizaciones pueden estar dentro de la planta urbana de los municipios y cuáles en las áreas complementarias -periferia- o en zonas rurales. Así es que los barrios cerrados y los condominios pueden insertarse en el tejido urbano e integrarse paulatinamente al resto de la ciudad.

## **Resumen**

Este trabajo presenta un enfoque teórico-conceptual para el estudio de las urbanizaciones cerradas en ciudades intermedias. En América Latina la investigación urbana fue, en primer lugar, investigación sobre la gran ciudad y los fenómenos resultantes del actual proceso de urbanización. Por lo tanto es escasa la información disponible para el estudio de estos emprendimientos en ciudades de menor tamaño. A través de la bibliografía se puede observar que las urbanizaciones cerradas adquieren una especificidad propia en las ciudades intermedias. Se ubican en la periferia de las ciudades, cercanas a espacios verdes con buenas condiciones ambientales y paisajísticas. Impulsan el desarrollo y/o mejora de la infraestructura de servicios. Modifican los procesos de segregación social y fragmentación espacial, acorde a los actuales procesos urbanos. Las barreras físicas se convierten en barreras sociales y marcan profundas diferencias entre quienes viven adentro y quienes viven afuera. Finalmente, estas urbanizaciones ocupan superficies pequeñas en comparación con las extensiones ocupadas por los emprendimientos construidos en las grandes ciudades, situación que, a su vez, limita el tamaño de los espacios ofrecidos.

**Palabras claves:** Urbanizaciones cerradas - ciudades intermedias - Adentro/Afuera - Segregación social - Fragmentación espacial.

## **Abstract**

This paper presents a theoretical and conceptual approach to the study of gated communities in secondary cities. In Latin America, urban research was, firstly, research on the big city and the phenomena resulting from the current process of urbanization. Therefore, is limited the information available for the study of the gated communities in

smaller cities. Through literature it's possible to observe that gated communities acquire their own specificity in intermediate cities. They are located on the outskirts of cities, close to parks with good environmental and landscape. Promote the development and improvement of service's infrastructure. Modify the processes of social segregation and spatial fragmentation, according to current urban processes. Physical barriers become social barriers and cause important differences between "the ones who live inside" and "the ones who live outside" the gated communities. Finally, these gated communities occupy smaller areas compared to extensions of the gated communities in big cities. This situation limits, at the same time, the size of the spaces provided.

**Key words:** Gated communities - Secondary cities - Social segregation – Inside/Outside  
- Spatial fragmentation.