

Indagaciones acerca de la emergencia de anti-ciudad: “las cerradas” en Salvador (Brasil) y Madrid (España)

Inquiries about the anti-city's emergence: gated communities in Salvador (Brazil) and Madrid (Spain)

Juliana Campos de Oliveira

Universidade Federal da Bahia (Salvador – Brasil)

julipbp@yahoo.com.br

Resumen. En la realidad reciente de las ciudades brasileñas de medio y gran tamaño, así como en diversas ciudades de España, se está diseminando la idea de que las cerradas de lujo representan una forma de vivienda privilegiada, porque son promovidos bajo propuestas de seguridad, confort, calidad de vida y exclusividad. Estos emprendimientos son contrarios al concepto de ciudad y representan realidad de auto-segregación y exclusión social, de impactos en relaciones de vecindad y daños a la naturaleza. En este sentido, posibilitan la formación de anti-ciudad, acentúan las diferencias sociales en el espacio construido, que segmentan la ciudad en fragmentos distintos en lo que se refiere a su naturaleza urbanística, marcados por la diferenciación en el derecho a la ciudadanía e al confort ambiental, configurando un espacio urbano más complejo y creando mayores dificultades para los cambios. Así siendo, este texto intenta traer a la discusión el problema de las cerradas en las ciudades, en particular, Salvador (Brasil) y Madrid (España), y proponer algunas cuestiones, tales cuales: ¿cuál es el futuro de las ciudades? ¿Quedarse a ser un mero conjunto de cerradas? ¿Y las clases económicas más desfavorecidas? ¿No tendrán derecho a la ciudad? ¿Serán gradualmente expulsas de las ciudades? ¿Y nosotros, mientras estudiosos de las ciudades, vamos solo mirar el que ocurre ante nuestros ojos, sin nada hacer?

Palabras clave. Cerradas; lujo; anti-ciudad; exclusión; Salvador; Madrid.

Abstract. In the recent reality of large and medium Brazilian cities, as well as in several cities in Spain, it is spreading the idea that luxurious gated communities represent a privileged housing's form, because are promoted under safety, comfort, quality of life and exclusivity proposals. These ventures are contrary to the traditional city's concept and, actually, represent self-segregation and social exclusion, neighborly relations impacts and damage to nature. In this regard, the gated communities make possible the anti-city's formation, accentuate social differences in the built environment, segment the city in different fragments, marked by differentiation in the Citizenship's Right and the environmental comfort, setting a more complex urban space and creating major difficulties for changes. So, this text attempts to bring the discussion about the gated communities in the cities, especially Salvador (Brazil) and Madrid (Spain), and propose some issues, which: What is the future of cities? They are going to be a mere set of gated communities? And the lower economic classes? Doesn't have the Cities'Right? They will gradually be banish of the cities? And we, as cities scientists, we are going to only see that occurring before our eyes, with nothing to do?

Keywords. Gated communities; luxury, anti-city; exclusion; Salvador; Madrid.

En la realidad reciente de las ciudades brasileñas de medio y gran tamaño, así como en diversas ciudades de España, se está diseminando la idea de que las cerradas de lujo representan una forma de vivienda privilegiada porque son promovidas bajo propuestas de seguridad, confort, calidad de vida y exclusividad. En Brasil, estos emprendimientos son denominados ‘condominios fechados’, y en España, ‘barrios cerrados’ o, simplemente, urbanizaciones ‘cerradas’.

Las cerradas de lujo, además de ser idealizadas con el propósito de ofrecer exclusividad y confort a sus habitantes, se basan en elementos como la seguridad, el bienestar y la convivencia con la naturaleza, como herramientas de valorización para la persuasión y el convencimiento del público al que se dirigen. Sobresale más que todo la explotación del consumo y del miedo.

Estos emprendimientos son contrarios al concepto de ciudad pues restringen las ideas de heterogeneidad, diversidad social, multiplicidad, intercambios culturales, crean obstáculos

para el encuentro y la reunión de personas, para el consumo colectivo de objetos e ideas. Representan una realidad de auto-segregación y exclusión social, de impactos en relaciones de vecindad y daños a la naturaleza. En este sentido, niegan el concepto de ciudad, posibilitando la formación de anti-ciudades, acentúan las diferencias sociales en el espacio construido que segmentan la ciudad en fragmentos distintos en lo que se refiere a su naturaleza urbanística, marcados por la diferenciación en el derecho a la ciudadanía y al confort ambiental, configurando un espacio urbano más complejo y creando mayores dificultades para los cambios (Inaiá M. Moreira y Gilberto Corso, 2008).

Se constata que el poder público y las leyes son permisivos al viabilizar la difusión de las cerradas, despreciando los problemas que pueden surgir para la mayoría de la población, en nombre del supuesto desarrollo local.

Esta realidad demuestra la emergencia de un urbanismo más preocupado por atender las exigencias del mercado inmobiliario dirigido para un público de alto poder adquisitivo.

En Brasil, las cerradas no están de acuerdo con el derecho urbanístico. Basándose en propuestas de seguridad y calidad de vida al lado de la naturaleza, estos proyectos se apropian del suelo urbano en oposición a la legislación urbana vigente (Souza, 2011).

Muchas veces, las constructoras de las cerradas realizan la subdivisión de cuadras en lotes aprovechándose de las vías de circulación oficial preexistentes, lo que caracteriza la forma de división urbanística del suelo e impide el aprovechamiento espacial, trasgrediendo el derecho de 'ir y venir' otorgado a los ciudadanos, que quedan imposibilitados de circular en las vías públicas ilegalmente abrazadas por estos emprendimientos.

Los constructores de tales obras infringen muchas veces los planes municipales vigentes, comprometiéndose a desarrollar acciones de responsabilidad ambiental, pero priorizando realmente los intereses privados en detrimento de los intereses colectivos (Wendel Henrique, 2009).

Salvador, capital del Estado de Bahía, en Brasil, es una metrópoli nacional, detentadora de gran potencial turístico y diversificada riqueza natural. Con casi tres millones de habitantes, tercera capital del país, Salvador dispone de aproximadamente un 14% de áreas aptas para las nuevas ocupaciones habitacionales –lo que demuestra la existencia de un déficit habitacional–, además de estar sufriendo un gradual aumento en sus índices de violencia. Estos datos demuestran que la ciudad presenta dos vectores de estructuración del espacio urbano: las favelas (ocupaciones espontáneas) y los condominios cerrados. Ambos se destacan por manifestar las tensiones sociales que caracterizan la ocupación desigual del espacio de la ciudad y las contradicciones entre la dimensión de lo público y lo privado (Any Brito, 2012).

El *boom* inmobiliario reciente que ocurre en las grandes ciudades del país, incluido Salvador [...] viene a atender la demanda reprimida de las clases medias, pero, por otro lado, ha implicado la elevación de los costos de construcción y de los costos de los inmuebles, lo que genera impactos negativos para la necesaria producción de inmuebles de interés social, ante la

intensa especulación soportada en los vacíos remanentes (Angela Gordilho-Souza, 2008, p.435) (Traducción de la autora).

Todavía, es importante añadir que el actual Plano Director de Salvador (Ley nº 7.400/2008) no impone límites al dominio especulativo del mercado inmobiliario, que actúa en el sentido de ajustar la ciudad de acuerdo con los intereses económico-turísticos internacionales, aunque, para eso, sea necesario sacrificar los intereses de la población local e imponer límites al derecho de la ciudad.

En la esfera política, los municipios han aprobado *Planos Directores* que viabilizan la inversión de capital inmobiliario, impulsados por el deseo de aumento de valores de IPTU, por la creación de nuevos empleos y por la recepción de recursos provenientes de una parte onerosa relacionada con la construcción de áreas mayores (Henrique, 2009, p.161) (Traducción de la autora).

En España, los *barrios cerrados* surgen en medio de una realidad urbana diferente a la existente en Brasil. En lo que concierne al modelo urbanístico español, es necesario considerarlo como pionero en el establecimiento de una serie de principios e instrumentos urbanísticos responsables de transformar el derecho a la propiedad en España y en varios países europeos que adoptaron sus fundamentos.

El derecho urbanístico de España (cuyo surgimiento y consolidación son situados en el siglo XX, más precisamente, en el periodo posguerra) es considerado avanzado y de larga tradición, reconocido como rama del derecho público. Adoptó el *Principio de la repartición de cargas y beneficios*, según el cual, el Estado no financiaría la urbanización con recursos públicos; los particulares se encargarían de financiarla (Betânia de Moraes, 2007).

En el país, el sistema de gestión de la urbanización pasó a ser aplicado con la promulgación de la Ley de Suelo (1956) –elaborada en el periodo de posguerra, tratando sobre todo la reconstrucción de las ciudades que fueron devastadas por la guerra– a través de tres sistemas: Sistema de Compensación (según el cual, los propietarios, reunidos en una Junta de Compensación, hacían un acuerdo con los otros para aportar terrenos de cesión obligatoria, y promovían la urbanización del área que el planeamiento les pedía urbanizar); Sistema de Cooperación (los propietarios pagan todas las cargas urbanísticas previstas por el plan, aportan los terrenos necesarios para promover la urbanización, pero no asumen la tarea de urbanizar; financian la urbanización, pero es el poder público que la promueve); y Sistema de Desapropiación Forzada (la administración promueve la desapropiación de los terrenos necesarios para la promoción de la urbanización del polígono entero de una unidad de actuación. Ocurre en los casos en que los propietarios fallan con el sistema de compensación o tardan más para tomar la iniciativa de urbanización (Elia Canosa, 1990).

Debido a los problemas de las administraciones públicas, los Sistemas de Urbanización por Cooperación y por Desapropiación Forzada fueron evitados, pasando a ser priorizado el Sistema de Compensación. De este modo, las ciudades españolas quedan a merced de los propietarios que tengan la iniciativa de promover, cuando económicamente les conviene, la urbanización (Moraes, 2007).

La Ley del Suelo sufrió algunas alteraciones con el pasar de los años (Ley del Suelo 6/1998; Ley del Suelo 8/2007), pero mantiene la prerrogativa de urbanización por parte del propietario del suelo. Moraes (2007) considera que

El sistema jurídico que atribuía al propietario el deber de urbanizar [...] no tardó en mostrar su fragilidad, pues además de optimizar la problemática de urbanización en España, delegó la ejecución de la actividad urbanística –el propio proceso de creación de la ciudad– a los propietarios privados [...], una contradicción de un modelo que se fundamenta sobre el principio de que el urbanismo es una función pública (Moraes, 2007, p. 73-74) (Traducción de la autora).

A partir de esa peculiar característica en el ámbito de la gestión de la urbanización en España, emergen algunas cuestiones: atribución particular de la actividad de carácter público; gran dependencia del Estado de la iniciativa de los propietarios del suelo; proceso complejo, difícil de concretar en la práctica, generando morosidad en el proceso de urbanización, debido, además de a aspectos inherente al interés individual del propietario, al hecho de que las propiedades privadas son individualizadas, pero la urbanización no puede ocurrir lote a lote (Moraes, 2007).

Frente a estos hechos, se comprueba que, en muchos casos, el propietario privado no tomaba la iniciativa, lo que desencadenó una crisis del urbanismo español a finales de la década de 1980, y una fuerte demanda de nuevas urbanizaciones en el país.

En este contexto, surgieron los primeros condominios cerrados en España, más que todo en las áreas turísticas del sur, donde el foco eran los emprendimientos de entretenimiento y casas de veraneo para turistas españoles y extranjeros (Maria Júlia Ferreira, 2001).

Liliana López e Isabel Rodríguez (2004) establecen que, desde los años cincuenta, una reducida cantidad de colonias de lujo para las élites próximas a Madrid evolucionaron en las dos décadas siguientes en un conjunto significativo en términos sociales y territoriales de urbanizaciones metropolitanas de entretenimiento que constituían el embrión del urbanismo cerrado. Posteriormente, en la década de 1990, los denominados *barrios cerrados* pasaron a instalarse masivamente en las proximidades de Madrid.

Además de las cerradas, hay en Madrid las denominadas *urbanizaciones privadas*, que, a pesar de no ser físicamente cerradas con muros, tienen poco o ninguna interacción con la ciudad. En este caso, hay una barrera abstracta a la que no se debe ser indiferente. Esto, porque el poder de segregación que este tipo de urbanización impone es muy grande y puede afectar la dinámica de la ciudad.

En Madrid, las cerradas/urbanizaciones privadas son consideradas modelos elitistas de urbanización destinados a la clase económicamente más poderosa, y tienden a ser promovidos en lugares de mayor valor paisajístico y ambiental. Además, este fuerte consumo del suelo asociado a una urbanización precaria intensificó los impactos negativos sobre el medio ambiente y contribuyó a la formación de periferias desarticuladas y segregadas, donde se instalan, reforzando la diferenciación social del espacio.

Este tipo de urbanización de lujo y periférica, íntimamente vinculada al vehículo privado y a la movilidad de los grandes y rápidos viarios, exclusiva social y económicamente, además se cierra a la pobreza y a la peligrosidad exterior, razón por la que se aleja de la ciudad, en especial de sus tramas continuas, y busca la naturaleza aunque ésta sea la de la periferia cercana y domesticada en forma de jardines privados, además de dotarse de todo lo que la ciudad general no ofrece. Las nuevas tendencias residenciales "cerradas" son la nueva versión de las urbanizaciones privadas y tradicionales de la élite en su expansión reciente que agudiza la fractura y la desestructuración creciente dentro de la sociedad (López y Rodríguez, 2004).

Este contexto evidencia que las cerradas representan símbolo de poder social, económico y político de gran influencia en la dinámica de las ciudades. Pierre Bourdieu (2013) reconoce que las funciones sociales de los sistemas simbólicos tienden a transformarse en funciones políticas, o que está directamente relacionado con el sistema de poder. Desde el punto de vista social, el poder de las cerradas está, sobre todo, en la circunstancia de que representan un símbolo de status. Gradualmente, se está solidificando la idea de que son la mejor forma de vivir en las ciudades. Así, la clase social residente en las cerradas de lujo tendría distinción y privilegio ante la sociedad. Por eso, son altos los valores monetarios cobrados por residencias localizadas en este tipo de emprendimiento. Se vende el status de dicha vida segura, localización privilegiada, vecindad selecta, convivencia con la naturaleza, garantía de ambiente salubre. Bourdieu afirma que:

Las diferencias económicas son duplicadas por las distinciones simbólicas en la manera de disfrutar de estos bienes, es decir, a través del consumo, y más, a través del consumo simbólico (o de ostentación) que transmuta los bienes en signos, las diferencias de hecho en distinciones significantes. [...] En consecuencia, los trazos distintivos más prestigiosos son aquellos que simbolizan más claramente la posición diferencial de los agentes en la estructura social (2013, p. 16) (Traducción de la autora).

Desde el punto de vista político, el poder representado por estos emprendimientos es tal, que pueden promover la adecuación de la política urbana a los requisitos necesarios a su instalación en las ciudades, lo que propicia la oposición entre el derecho a la ciudad y el consecuente delinear de anti-ciudad. El Estado actúa de modo que facilita su implantación, mismo que ocurra sin respaldo legal y con evidente oposición a las carencias reales de las ciudades.

Ante esta realidad, cuestionase cuál es el futuro de las ciudades, ¿quedarse a ser un mero conjunto de cerradas? Y las clases económicas más desfavorecidas, ¿no tendrán derecho a la ciudad?, ¿serán gradualmente expulsas de las ciudades? ¿Y nosotros, estudiosos mientras tanto de las ciudades, ¿vamos solamente a mirar lo que ocurre ante nuestros ojos sin hacer nada?

Bibliografía

Bourdieu, Pierre (2013). *A economia das trocas simbólicas*. São Paulo: Perspectiva.

Brito, Any (2012). Jardins do Éden: Salvador, uma cidade global-dual. *Caderno CRH*, 64, 131-146.

- Canosa, Elia (1990). *La promoción inmobiliaria en la periferia noreste de Madrid*. Madrid: Ediciones UAM.
- de Moraes, Betânia (2008). *A política urbana em disputa: desafios para a efetividade de novos instrumentos em uma perspectiva analítica de Direito Urbanístico Comparado (Brasil, Colômbia e Espanha)*. Tesis (Doctorado en Planeamiento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planeamiento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2008. <http://www.ippur.ufrj.br/download/pub/BetaniaDeMoraesAlfonsin.pdf>
- Ferreira, Maria Júlia (2001). *Condomínios habitacionais fechados: utopias e realidades*. Lisboa: Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional.
- Gordilho-Souza, Angela (2008). *Limites do habitar: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX*. Salvador: Edufba.
- Henrique, Wendel (2009). *O direito à natureza na cidade*. Salvador: Edufba.
- López-Levi, Liliana, y Rodríguez Chumillas, Isabel C. (2004). Miedo y Consumo: el encerramiento habitacional en México y Madrid. *Perspectivas Urbanas*, 5, 21-32. <http://upcommons.upc.edu/revistes/bitstream/2099/588/2/art05-2.pdf>
- Moreira, Inaiá Maia, y Corso, Gilberto (2008). As "cidades" de Salvador. En Inaiá Maia MOREIRA y Gilberto Corso (orgs.), *Como anda Salvador e sua região metropolitana* (pp. 81-107). Salvador: Edufba.

Formato de citación

Campos de Oliveira, Juliana (2016). Indagaciones acerca de la emergencia de anti-ciudad: "las cerradas" en Salvador (Brasil) y Madrid (España). *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 6(1), 137-142. http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/campos_de_oliveira



Los textos publicados en esta revista están sujetos –si no se indica lo contrario– a una licencia de [Atribución CC 4.0 Internacional](#). Usted debe reconocer el crédito de la obra de manera adecuada, proporcionar un enlace a la licencia, e indicar si se han realizado cambios. Puede compartir y adaptar la obra para cualquier propósito, incluso comercialmente. Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que tiene el apoyo del licenciante o lo recibe por el uso que hace. No hay restricciones adicionales. Usted no puede aplicar términos legales ni medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros hacer cualquier uso permitido por la licencia.