

NUEVAS URBANIZACIONES TURÍSTICAS EN LA COSTA URUGUAYA. ANÁLISIS DE LA PERCEPCIÓN LOCAL.

Gadino, Isabel¹ – Varela, Alma²

¹Grupo de Estudios Territoriales, Centro Universitario Regional Este (CURE) Universidad de la República (UdelAR), Uruguay. isabelgadino@gmail.com

²Grupo de Estudios Territoriales, Facultad de Arquitectura (FARQ) Universidad de la República (UdelAR), Uruguay. arq.almavarela@gmail.com

Resumen

El departamento de Maldonado, eje de la actividad turística uruguaya, viene experimentando profundas transformaciones territoriales, entre las que destaca el aumento creciente de urbanizaciones cerradas con fines turístico-residenciales de tipo rururbano o periurbanos adosadas a la costa urbana balnearia de modalidad tradicionalmente abierta. El artículo sondea implicancias socio-ambientales de este reciente y acelerado fenómeno en el país, enfocando el caso de las urbanizaciones linderas Balneario Buenos Aires-La Bota y Club de Campo Villa Lagos, ubicadas sobre la ruta costanera que conecta Punta del Este y José Ignacio. Balneario Buenos Aires-La Bota es un fraccionamiento abierto de pequeños padrones aprobado a fines de 1930s, que actualmente conforma una pieza urbana no consolidada combinando residencia permanente (formal e informal) y estacional. El trazado no considera la situación ambiental preexistente (dinámica costera, topografía, sistema hídrico, ecosistemas nativos, etc.), registrando marcadas disfuncionalidades por el rápido aumento poblacional. Por su parte el Club de Campo Villa Lagos -desarrollado en la última década como gran parte de este tipo de emprendimientos- es una urbanización cerrada de perfil estacional, implantada en anterior suelo rural. Ofrece grandes espacios “naturales” aunque basados en una radical transformación del paisaje (cambio de tapiz vegetal, creación de espejos de agua artificiales, etc.) y presenta un significativo quiebre con las estructuras sociales y físicas tradicionales. Mientras el vasto marco teórico, en particular de Latinoamérica y EEUU, sobre estas nuevas formas de habitar explicita ampliamente sus efectos negativos (básicamente fragmentación socio-territorial), las autoridades municipales de la zona analizada, así como los residentes de fraccionamientos abiertos vecinos, apoyan y promueven su implantación. El artículo analiza la correspondencia / discordancia entre este marco teórico y la percepción local, observada a través de encuestas de opinión a habitantes y entrevistas a gestores territoriales.

Palabras claves: Urbanizaciones cerradas – Turismo - Ordenamiento territorial.

NEW TOURIST URBANIZATIONS IN THE URUGUAYAN COAST. ANALYSIS OF LOCAL PERCEPTIONS.

Abstract

The department of Maldonado, hub of tourism in Uruguay, is experiencing intense land transformations related to tourism. Among them is the increase of gated urbanizations of resort-residential purposes of rururban or periurban type, attached to the traditionally urban open coast areas. This article probes socio-environmental implications of this recent and rapid phenomenon in the country, focusing on the case of Balneario Buenos Aires-La Bota and its neighboring Villa Lagos Country Club, located on the coastal road that connects Punta del Este and José Ignacio. Balneario

Dirigir correspondencia a Isabel Gadino, Campus Universitario. Calle Burnett entre Acuña de Figueroa y M. Chiossi. Maldonado, Uruguay. Telefax: 42 236595

Buenos Aires-La Bota is an open-urbanization of small lots, approved in late 1930s, which nowadays combines urban permanent (formal and informal) and seasonal residence in unconsolidated land. The original layout does not consider the environmental situation (coastal dynamics, topography, water system, native ecosystems, etc.), and thus it experiences several urban dysfunctions due to rapid population growth. Meanwhile the Villa Lagos Country Club -developed in the last decade like the majority of it kind- is a gated seasonal urbanization developed in previous rural land. It offers large "natural" spaces (although based on a radical transformation of the landscape as artificial lakes, changes of ground cover, etc.), and implies a significant break with the traditional social and physical urban structures. While the vast theoretical framework (particularly in Latin America and U.S.), about these ways of inhabiting widely explicit negative effects (basically socio-territorial fragmentation), the municipal authorities and previous neighboring residents, support and promote implantation. This article analyzes the correspondence / discordance between this framework and local perceptions, observed through opinion surveys to residents and interviews with land managers.

Keywords: Gated communities – Tourism - Land planning.

Introducción

El proceso de conformación balnearia

La costa este uruguaya se ha conformado a lo largo del último siglo como indiscutido eje turístico del país. Desde los comienzos del SXX se concretan los primeros grandes cambios promotores del turismo de "sol y playa": rambla y hotelería montevideana, fraccionamientos para segundas residencias en la costa platense de Canelones y Maldonado, desarrollos puntuales en la costa oceánica de Rocha, entre otros.

Este proceso tuvo su origen en la apreciación generalizada de los baños marítimos como actividad veraniega, factor que sumado a la disponibilidad de tiempo libre y posibilidad de ahorros entre las clases media y media alta, fue tomado por promotores inmobiliarios para valorizar y promover la ocupación de las tierras "improductivas" para el sistema agrícola-ganadero (básicamente humedales, campos dunares y/o extensiones de matorral costero). Todo ello contó con el aval (existente o por vacío) del marco normativo¹, que permitió el fraccionamiento de casi la totalidad de la costa platense este y atlántica sin mayores restricciones hasta la promulgación de la Ley de Centros Poblados² a mediados de siglo XX. Ésta introduce previsiones sobre las características de las nuevas urbanizaciones, así como consideraciones de interfaz con piezas singulares del medio físico natural³.

Los diferentes balnearios tienen concepción y origen disímil –equipo técnico, equipo promotor, entre otros-. Sin embargo, se caracterizan por ser urbanizaciones de tramas abiertas, con acceso libre a todo espacio público incluyendo calles, plazas, parques o playa.

¹ El Código Civil (1869) dispone que "las costas del territorio oriental" son bienes del dominio público nacional. La falta de precisión de la norma, sumada a las escasas posibilidades de vigilancia de su aplicación, permitieron diversos usos y apropiaciones de estas tierras.

² En 1946 se aprueba La Ley de Centros Poblados, que establece una Faja de Defensa Costera de 150 mts a partir de la línea de ribera y una serie de condicionantes para habilitar fraccionamientos, que los Gobiernos Departamentales pueden "reducir prudencialmente" en caso de lugares de veraneo.

³ Cursos de agua y costas

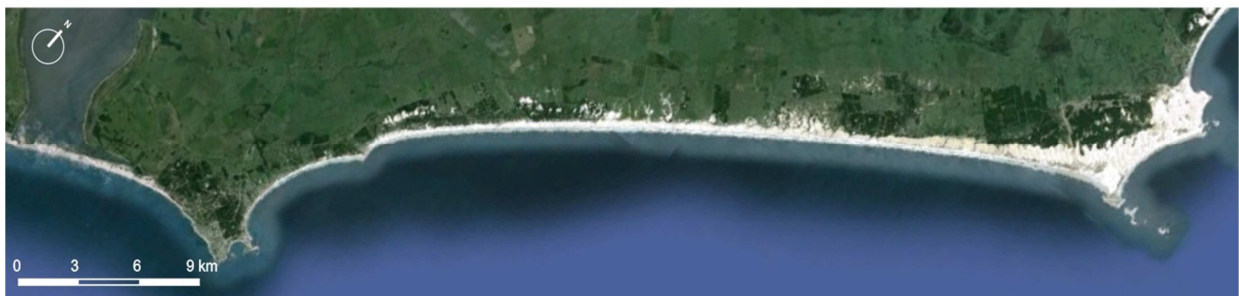
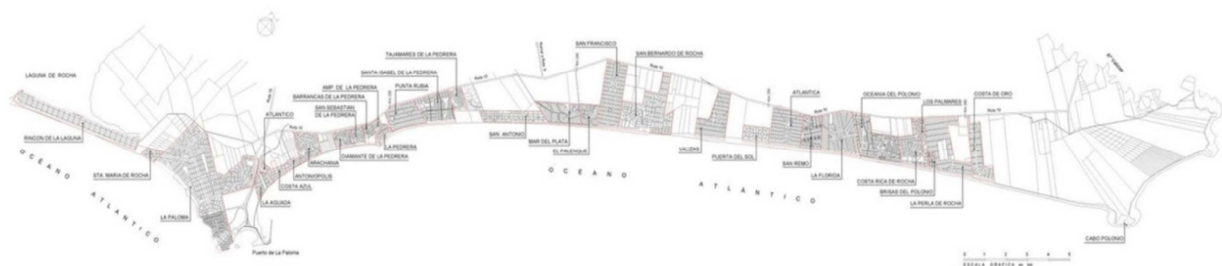
Por otro lado, sus trazados contemplan mínimamente las características y dinámicas físicas y ambientales. Si bien en muchos casos esto genera impactos irreversibles en la configuración y dinámica costera⁴, el fraccionamiento masivo habilitó la promoción del turismo a amplios sectores de la población garantizando el acceso a toda la pieza urbana proyectada.

Conjuntamente con la mejora de la infraestructura vial y la legislación social de la época, se conforma una sucesión de fraccionamientos a lo largo de la franja de tierras cercanas a la costa desde Montevideo hasta el Chuy. Sin embargo, el proceso de consolidación de la tira balnearia es asimétrico: algunos de estos fraccionamientos actualmente existen sólo “en papel”, con amanzanados y trazados viales parcialmente concretados y escasa o nula ocupación (Figura 1). A raíz de múltiples causas (que van desde la sobreoferta de lotes hasta la política exterior argentina⁵), se genera el escaso desarrollo –o abandono- de balnearios enteros por más de 50 años, convirtiéndolos en “balnearios fantasmas”, con las consiguientes enormes deudas a las intendencias por falta de recaudación inmobiliaria.

⁴ En general, los proyectos urbanos se realizaron en base a ideales de la época, en gran parte con referencias a balnearios de tipo europeo, con costaneras, espacios públicos y extensas plantaciones de pinos usadas para generar el paisaje deseado a la vez que frenar el avance de las dunas en los fraccionamientos, con escasa o nula contemplación por el soporte subyacente y sus dinámicas naturales.

⁵ Gran parte de los terrenos en estos fraccionamientos es comprada por argentinos de alto nivel económico, que, ante la dificultad de ir a vacacionar a Europa por la situación de posguerra, deciden invertir en las playas de Uruguay. Poco tiempo después, el Presidente Perón, por razones de economía interna y para impedir campañas críticas a su gobierno, prohíbe la venida de turistas argentinos a nuestro país.

Figura 1. Balnearios en papel. Tramo costero entre La Paloma y Cabo Polonio.



Fuente: Intendencia de Rocha e imagen satelital GoogleEarth.

En otros casos las urbanizaciones balnearias han tenido un mayor desarrollo, dando origen a piezas urbanas con concentraciones de nueva población estacional y residente, aunque no siempre acompañado con la dotación de infraestructuras y servicios. Es así que se encuentran balnearios netamente afianzados y que al día de hoy se siguen desarrollando (como en el caso de Punta del Este⁶), balnearios exitosamente ocupados desde sus comienzos que conservan su impronta original (como Atlántida o Piriápolis) o balnearios que son progresivamente ocupados –legal e ilegalmente- por población permanente de bajos y medios recursos (por ejemplo Balneario Buenos Aires, La Bota).

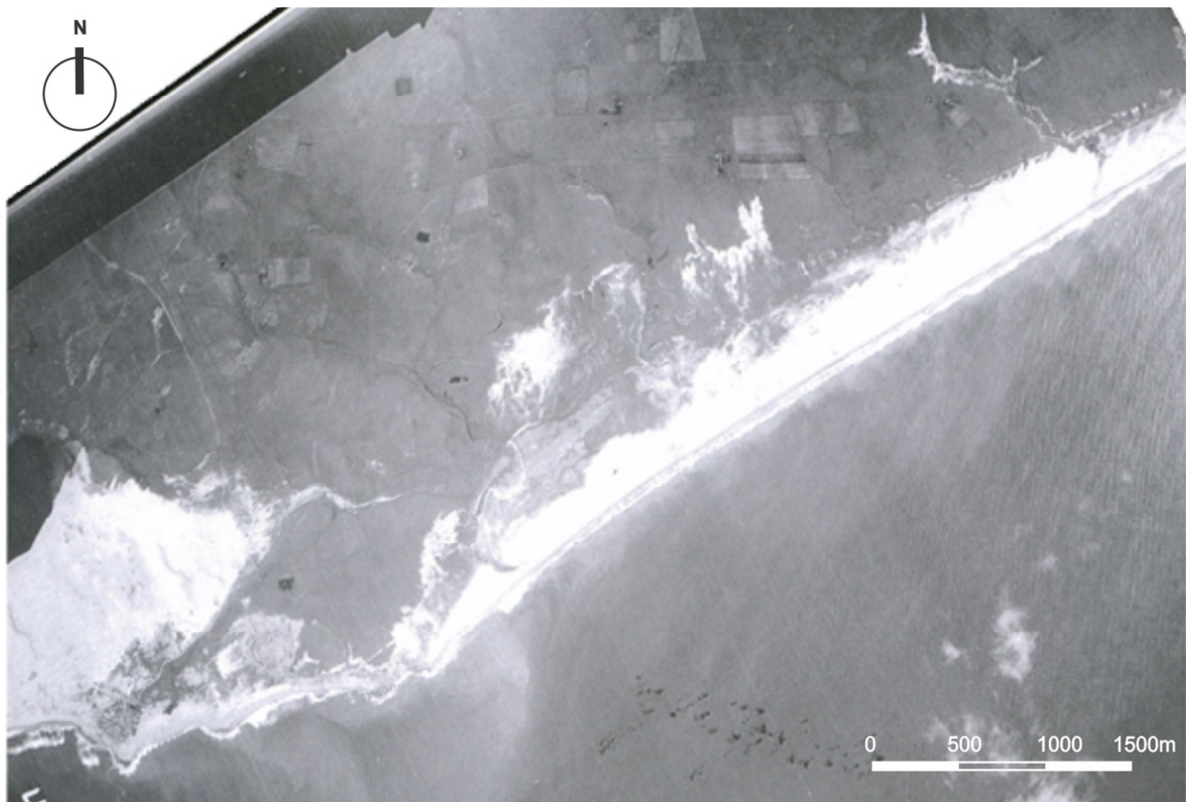
La situación ambiental de todos ellos varía según el soporte natural sobre el que se encuentran (barrancas, cabos, bahías, paleolagunas) pero tiene en común la alteración de componentes y dinámicas naturales previas: numerosos estudios⁷ y acontecimientos dan cuenta de conflictos relacionados, por ejemplo, con degradación o pérdida de ecosistemas, deterioro de calidad de aguas por contaminación causada por fuentes urbanas y rurales (Figuras 2, 3 y 4). La preocupación por el devenir balneario no es reciente, en este sentido

⁶ En este sentido el polo turístico "Punta del Este se ha consolidado como aglomeración urbana compleja de alcance internacional, tensionando las piezas costeras más cercanas del departamento de Maldonado y Rocha.

⁷ De Álava, 1996; De Álava-Panario, 1996; PROBIDES, 1999; Panario, 2000; Panario y Gutiérrez, 2006, De Álava, 2007, DINAMA-PNUMA-CLAES, 2008, entre otros.

Da Cunha (2002) indica que ya en 1931 la Intendencia de Montevideo organizó la “1er Conferencia Interdepartamental Pro Defensa de Costas Balnearia”, para promover la discusión pública sobre los impactos ambientales del acondicionamiento de los espacios costeros a nivel de todos los departamentos involucrados.

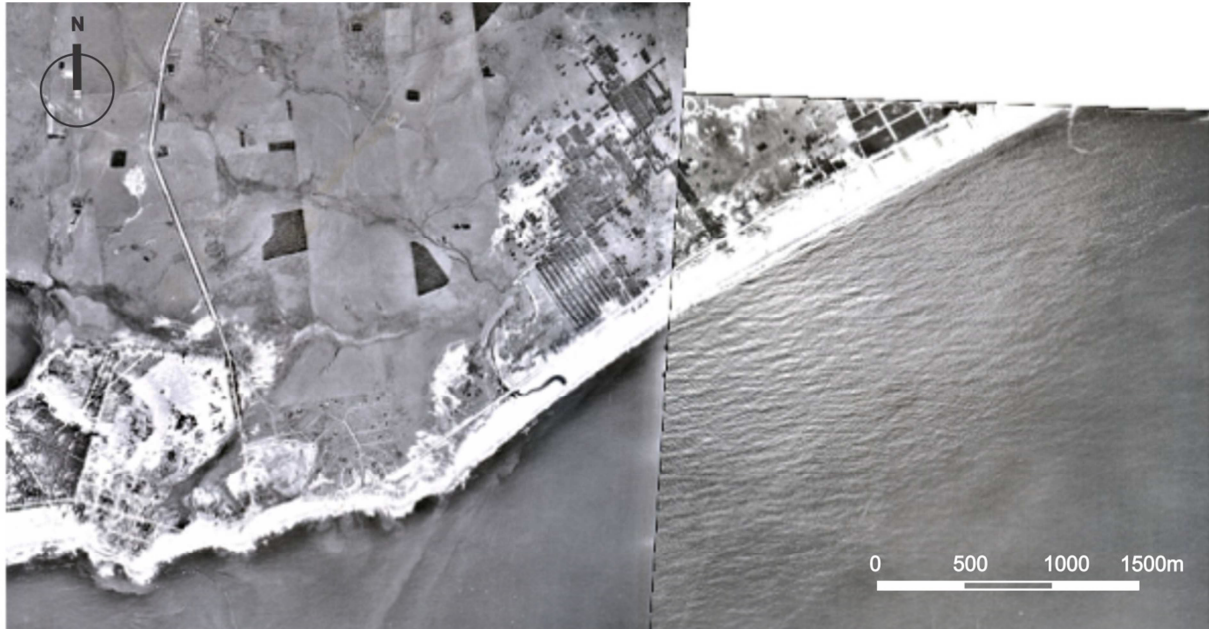
Figura 2. Fotografía aérea de 1944, zona de Balnearios Buenos Aires – La Bota, Club de Campo Villa Lagos y alrededores.



Fuente: Servicio Geográfico Militar.

Se observa la costa, la pradera natural y espacios intermedios de drenaje y filtración de pluviales. Ausencia de trama urbana y de forestación

Figura 3. Fotografía aérea de 1966 - zona de Balnearios Buenos Aires – La Bota, Club de Campo Villa Lagos y alrededores.



Fuente: Servicio Geográfico Militar.

Sobre la misma zona que la imagen anterior, se aprecian los primeros indicios de forestación y trama urbana

Figura 4. Imagen satelital de 2004 zona de Balnearios Buenos Aires – La Bota, Club de Campo Villa Lagos y alrededores



Fuente: Google Earth.

Aumenta considerablemente el número de construcciones. En la costa aparecen parches de vegetación exótica (acacias).

El turismo como fuente de desarrollo

Como cualquier actividad desarrolladora de una región, el turismo conlleva asociados aspectos positivos tanto como negativos. Aplicando el concepto de sistemas humanos y ecológicos acoplados, en una región basada fuertemente en el turismo de recursos naturales, los efectos pueden ser simultáneos en tiempo y/o en el espacio, separados, neutralizadores entre ellos, potenciadores o disparadores de nuevos efectos, etc. (Carpenter y Folke. 2006). La industria turística genera posibilidades crecientes de que más personas conozcan y disfruten de los espacios colonizados, aunque la propia colonización cause la alteración permanente de los mismos. Tanto global como localmente, uno de los aspectos positivos en general mencionado es la mejora de la calidad de vida y el nivel cultural de la población permanente, siempre medido a partir de los índices comúnmente aplicados.

Como aspectos negativos se identifican entre otros el deterioro de la calidad ambiental y la banalización de la zona y el paisaje, el desplazamiento de actividades tradicionales del sitio, la pérdida de patrimonio -simbólico y/o espacial- y en particular, el incremento del valor del suelo y el consumo del mismo para uso urbano-estacional (Carrasco Gallegos, 2008).

En las últimas décadas surge una nueva modalidad de esta industria consistente en el turismo "todo incluido", el cual ofrece espacios seguros y contenidos, en contrapartida con la creciente situación de inseguridad ciudadana. El espacio controlado y delimitado es una cualidad que se valora en un viaje vacacional, en el que se busca el esparcimiento y la relajación y no el estar expuesto a experiencias riesgosas o violentas (Cass, 2006).

Las nuevas formas de ocupación

Tanto a nivel mundial como nacional, el turismo "de sol y playa" presenta un crecimiento sostenido desde sus inicios, aunque recientemente se han incorporado nuevas modalidades de usos del tiempo libre, como el "turismo ecológico" o "rural", ubicadas ambas en lo que se conoce como "Nueva Ruralidad". Este concepto define entre otros cambios una revalorización de la complementariedad existente entre las actividades agropecuarias y el desarrollo de actividades económicas rurales no agrícolas que son fuentes de ingresos para la población, donde se concede una priorización de la potencial competitividad de los territorios a partir de diversos sectores - por ejemplo el turismo - y de actividades ligadas a la geografía, la historia, la cultura, la ecología, etc. (Fernández, 2008; Craviotti, 2002).

La costa uruguaya, y en particular el departamento de Maldonado presentan condiciones ideales para este nuevo fenómeno, pues además de las playas - rioplatenses y oceánicas - su territorio cuenta con grandes extensiones de serranías, hasta hoy empleadas básicamente para producción agropecuaria de pequeña y mediana escala (Acuña, et al. 2009). A lo largo de la última década, estas recientes formas de turismo, la necesidad permanente del mercado inmobiliario (y actividades asociadas) de generar ganancias ofreciendo flamantes lugares para consumir, la "banalización" - debido al uso masivo - de los paisajes que primeramente se entendían como singulares y la aprobación de normativa que lo habilita, dan como uno de sus resultados nuevas modalidades turístico-residenciales.

En este sentido, se verifica la emergencia de figuras asociadas a los modelos "club de campo" y emprendimientos de tipo "chacra marítima", ambos de perfil rururbano⁸. Asimismo, surge la figura de "barrio cerrado" de perfil netamente urbano. Si bien éstos son

⁸ A los efectos del presente artículo se entiende como "rururbano" al suelo que solía ser rural con vocación en su mayoría agroproductiva y que actualmente se orienta a usos mixtos asociados a la actividad urbana ya sea por razones de servicio, logística o de residencia

formatos residenciales diferentes entre sí, se trata de enclaves exclusivos de gran consumo de suelo cuya accesibilidad en su mayoría es sólo garantizada a propietarios.

Las figuras de ocupación más difusa (clubes de campo y emprendimientos de chacras) se ubican mayoritariamente en la zona límite entre los balnearios tradicionales y las tierras rurales, o en enclaves de gran valor paisajístico-escénico. Los barrios cerrados tienen una aplicación incipiente y aún más reciente, estando salpicados al interior de la trama urbana existente (Acuña, et al. 2013).

Mientras a nivel nacional se desestimula - pero no prohíbe - este tipo de emprendimientos⁹, a nivel departamental suele entenderse como origen de nuevas divisas y fuentes de trabajo.

Sobre las implicancias ambientales, los estudios a nivel nacional (Mazzeo , com.pers; Gadino, Brazeiro, Roche, Panario y Gutierrez, 2012) e internacional (Fernández, Herrero y Martín, 2010; Mateucci y Morello, 2006) indican que este tipo de emprendimientos turísticos cerrados hacen especial énfasis en la oferta de paisajes verdes artificiales, llegándose a describir este fenómeno como “la ideología de la clorofila” (Ríos y Pírez, 2008); aunque las tendencias de diseño hayan variado a lo largo del tiempo, se siguen prefiriendo jardines muy cuidados, con espacios más minimalistas pero con perfectos mantos de pasto tipo campo de golf (en general parte de la oferta) y zonas de árboles caducos. Esto significa que desde el principio se realiza una intensa sustitución de especies nativas, y que su mantenimiento requiere riego y fertilización.

Asimismo, formando parte de los jardines en los clubes de campo es usual la presencia de tajamares (“lagos” en la jerga inmobiliaria), que trae aparejado grandes movimientos de tierra o alteraciones de cursos de agua existentes. En general, en los tajamares se limpian los bordes de todo pajonal o vegetación litoral con el objetivo de que el césped llegue intacto hasta el borde, se plantan especies arbóreas caducifolias y se introducen peces tales como salmones, bagres o carpas, hechos que inevitablemente

⁹ Al respecto, la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible plantea cuestiones y objetivos de base de ordenamiento territorial, mientras que la Ley 18.367 modifica las consideraciones de la Ley N° 17.292 (Título III) sobre las urbanizaciones de propiedad horizontal: Ley 18.308, Art. 3: (Concepto y finalidad).- A los efectos de la presente ley, el ordenamiento territorial es el conjunto de acciones transversales del Estado que tienen por finalidad mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales. Ley 18.367, Art.1: "En los suelos de categoría urbana, el área comprendida entre los componentes de la trama de la circulación pública, no podrá superar un máximo de diez mil metros cuadrados en las actuaciones residenciales. En los suelos de categoría suburbana, (...)se podrán admitir superficies mayores para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de la circulación pública, en función de la estructura territorial adoptada y del uso turístico como destino principal, siempre que se asegure la continuidad de la trama de la circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquellos que se creen simultáneamente con el acto de aprobación del fraccionamiento en propiedad horizontal".

generan la eutrofización del cuerpo de agua y posteriormente el equivocado empleo de químicos para mitigar estos efectos. Cualquiera de estos movimientos puede generar impactos negativos, que vayan más allá del predio, tanto el excesivo riego que afectará la elevación del nivel de napa freática y posterior erosión de la playa, como la fertilización y tratamientos químicos que fomentará la eutrofización de la zona.

En tanto, las implicancias socio-espaciales de este fenómeno refieren a la ruptura de la continuidad espacial de las tramas urbanas y la pérdida del potencial inclusivo y diverso de la ciudad abierta (Bodsford e Hidalgo, 2010). Los desarrollos turísticos residenciales han incorporado el cerramiento del perímetro y el control de los accesos (Blakely y Snyder, 1999). Esto tiene por finalidad, por un lado, crear un ambiente exclusivo para sus clientes potenciando el ideal de distinción en relación al entorno espacial y social. Por otro lado, busca construir la imagen de seguridad¹⁰ y tranquilidad, afianzando la creciente tendencia de cubrir las funciones del Estado en seguridad pública de quienes tienen posibilidades económicas para hacerlo (Soja, 2000).

La desigualdad social queda espacialmente plasmada en espacios urbanos colindantes, puesto que algunos enclaves cerrados se anexan a centros existentes para aprovechar infraestructura y servicios. Se trata de un círculo en el que la exclusividad y aislamiento repercute en el sentimiento de desconfianza hacia el que “está afuera”, al tiempo que se homogenizan las relaciones sociales al interior del predio, generando la mayor parte de interacciones sociales entre iguales, ya que los pocos “diferentes” que entran lo hacen para prestar servicios y/o bajo estrictas normas de seguridad. (Svampa, 2004; Roitman, 2003; Landman, 2000)

En paralelo, se desfigura la delimitación legal entre espacio público y el privado, puesto que grandes superficies de espacio público pasan a estar dentro de dominios privados, en general pautadas por reglamentos internos de copropiedad. Se fracturan las relaciones sociales entre diferentes, ya que “los habilitados”¹¹ dejan de usar los espacios públicos de los “no habilitados” -población general-. Al tiempo que a los espacios comunes interiores al club solo acceden los “habilitados” y los “no habilitados”- no logran pasar el acceso.

Desde el punto de vista económico, se desencadena un aumento del valor de la tierra que constituye un disparador de una enorme especulación inmobiliaria, al surgir,

¹⁰ Si bien la seguridad ciudadana podría considerarse un asunto relativamente asegurado en esta pieza territorial, en comparación con otras del Cono Sur; resulta evidente que la percepción de inseguridad se construye como resultado de un proceso creciente de desigualdades y de falta de oportunidades, y genera conductas por la cual determinados grupos sociales en ascenso perciben a la ciudad o al espacio público como peligroso, amenazante o de conflicto permanente.

¹¹ Dueños o personas incluidas en las listas que maneja la seguridad del lugar

paulatinamente, una nueva concepción que se difunde a través del discurso inmobiliario y que pretende multiplicar “bondades de un nuevo estilo de vida en un contexto de seguridad” (Dillon, Cossio, Lausirica, Pombo y Filomia, 2009).

Estudio de caso. Bordes en fricción: Balneario Buenos Aires - La Bota y Club de Campo Villa Lagos

Las localizaciones de fricción entre lógicas disímiles de configuración urbano o ambiental son las que resultan más evidentes en la observación temprana. En general incluyen colonizaciones en piezas de alto valor escénico por su singularidad paisajística o ambiental (laderas, cumbres, áreas litorales, humedales, etc.) En otros la disparidad se localiza al borde del área urbana existente y aprovecha la cercanía a los servicios ya establecidos o piezas de interés.

El análisis de caso enfoca la situación de borde entre las urbanizaciones linderas Balneario Buenos Aires-La Bota y el Club de Campo Villa Lagos, ubicados en las cercanías de la ruta costanera que conecta Punta del Este y José Ignacio (Figura 5).

Figura 5. Imagen Balneario Buenos Aires y entorno c/Clubes de campo



Fuente: GET, UdelaR y página del Estudio KallosTurin <http://www.kallosturin.com>

Balneario Buenos Aires-La Bota son fraccionamientos abiertos, parcialmente contiguos, de pequeños padrones¹². Fueron aprobados a fines de 1930s y actualmente conforman una pieza urbana no consolidada combinando residencia permanente (formal e informal) y estacional. El trazado no considera la situación ambiental preexistente (dinámica costera, topografía, sistema hídrico, ecosistemas nativos, etc.), registrando marcadas disfuncionalidades por el rápido aumento poblacional que se viene verificando en los últimos años. Además de los problemas existentes como inundación de predios debido a calles y viviendas que obstruyen las vías de drenaje natural, se observan problemas potenciales como la falta de espacios públicos¹³.

El Club de Campo Villa Lagos está ubicado al Norte de Balneario Buenos Aires y al Este de La Bota, obrando casi de cuña entre ambos fraccionamientos. Es una urbanización cerrada¹⁴ de perfil estacional, desarrollada en la última década - como gran parte de este tipo de emprendimientos - implantada sobre lo que hasta entonces fue suelo rural. Ofrece grandes espacios “naturales” aunque basados en una radical transformación del paisaje (cambio de tapiz vegetal, creación de espejos de agua artificiales, etc.) y presenta un significativo quiebre con las estructuras sociales y físicas tradicionales (Figura 6).

¹² Los padrones promedian los 300 mts²

¹³ Los espacios públicos suman un 0.03% del total fraccionado, cuando la ley actualmente establece 10%.

¹⁴ En el sentido que da Roitman (2003) incluyendo los conjuntos residenciales cerrados con vigilancia, los countries y las chacras o clubes de chacras.

Figura 6. Contrapunto arquitectónico de ambos fraccionamientos



Fuente: GET, UdelaR y página del Estudio KallosTurin <http://www.kallosturin.com>

Materiales y métodos: la planificación participativa y la enseñanza interdisciplinaria en talleres

La información que presenta el caso de estudio de este artículo proviene de varias fuentes. En primer lugar, del trabajo realizado por el Instituto de Teoría y Urbanismo de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República (UdelaR) entre los años 2008-2010, con la Intendencia de Maldonado, para la formulación del Plan Especial Buenos Aires - La Bota, fuertemente caracterizado por la planificación territorial participativa.¹⁵

En segunda instancia del ejercicio curricular del segundo semestre 2010 del Taller de Tópicos Regionales - CIO¹⁶ del Centro Universitario Regional Este (CURE-UdelaR), dictado por docentes del Grupo de Estudios Territoriales (GET) y del Departamento de Ecología y Evolución.¹⁷

El ejercicio, denominado “Diferencias socio-económicas y problemática ambiental. Buenos Aires-La Bota- Villa Lagos” fue planteado en base a varias preguntas, entre ellas: ¿Qué interacción existe entre los usuarios de los fraccionamientos urbanos y de los barrios cerrados?

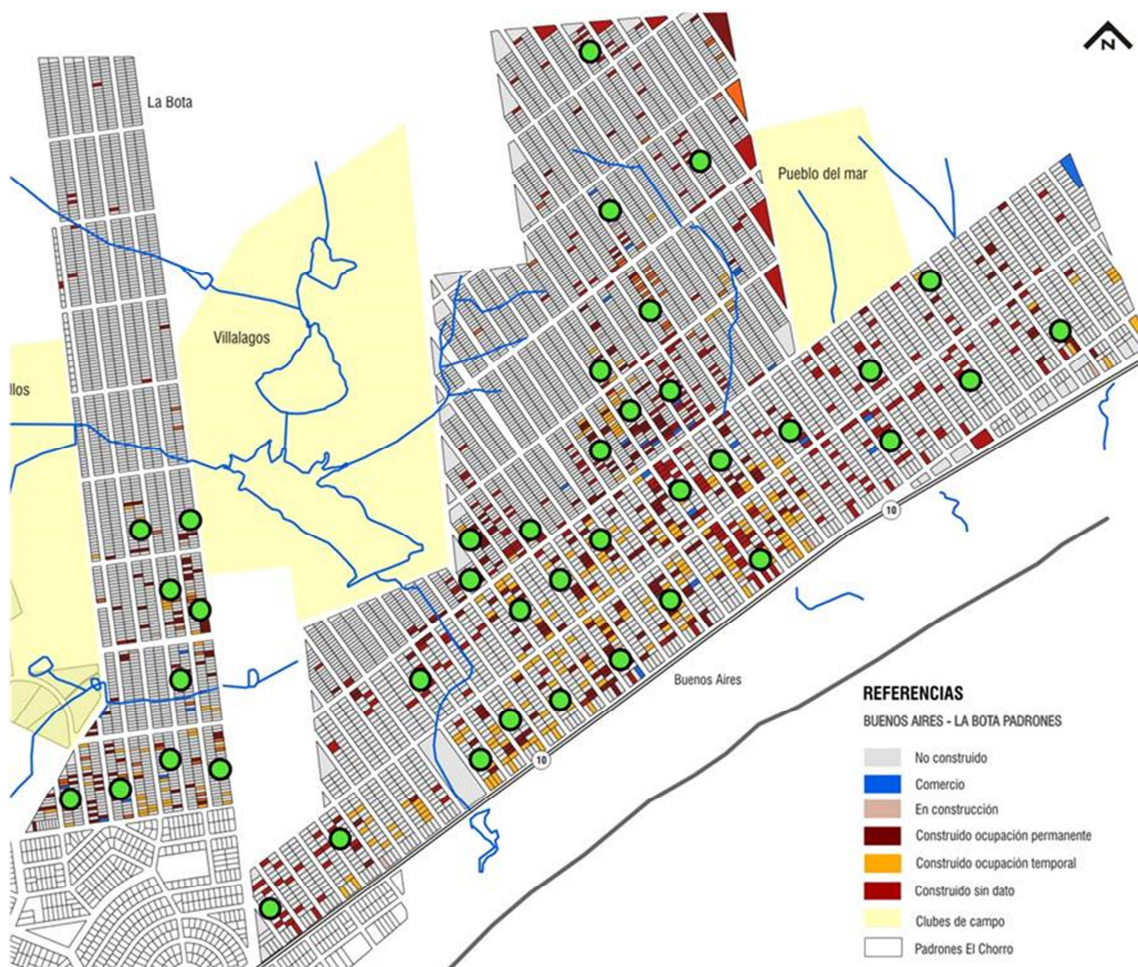
¹⁵ Trabajo enmarcado en el Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la Aglomeración Central Maldonado-Punta del Este-San Carlos y Planes Especiales. Autores: Acuña, C., De Souza, L., Leicht, E., Gadino, I., Musso, C., Vainer, D., Varela, A. (2010)

¹⁶ Los CIOs (Ciclo Iniciales Optativos) son una modalidad de enseñanza incorporada recientemente (2010) por la Universidad de la República, que permiten al estudiante ingresar a un primer año universitario con salida a diversas carreras. En este caso se contó con estudiantes que seguirán Ciencias Económicas, Administración de Empresas y Licenciatura en Gestión Ambiental

¹⁷ Autores: Amestoy, C., Dutra, V., García, M., Márquez, V., Rodríguez, L., Suárez, P., Villamarzo, J. y Zaragoza, A. Docentes: Gadino, I., Inda, H., Mazzeo, N.

Para responder esta pregunta se realizaron ochenta encuestas en la zona¹⁸, a vecinos del fraccionamiento abierto, con un muestreo estratificado y al azar, considerando la cercanía al Club de Campo Villa Lagos (Figura 7). Además se llevaron a cabo entrevistas calificadas para conocer la opinión de usuarios y promotores de los barrios cerrados.

Figura 7. El plano muestra a la izquierda el fraccionamiento La Bota y a la derecha Balneario Buenos Aires



Fuente: Taller de Tópicos Regionales. CURE -UdelaR. 2010

Entre ellos, en amarillo, se observa el predio de Villa Lagos. Sobre el plano aparecen en verde los puntos de muestreo

¹⁸ Las encuestas contaban con 24 preguntas, se realizaron a lo largo de toda una semana, con el objetivo de facilitar el encuentro de las personas en sus hogares

Resultados del taller. El objeto y la mirada: la percepción local del fenómeno

La encuesta constituyó una herramienta de acercamiento sensible a la zona, a la vez que una excusa para su reconocimiento mediado para estudiantes de grado. Permitió una aproximación a la percepción local del fenómeno, más allá de los discursos teóricos que se despliegan desde lo académico.

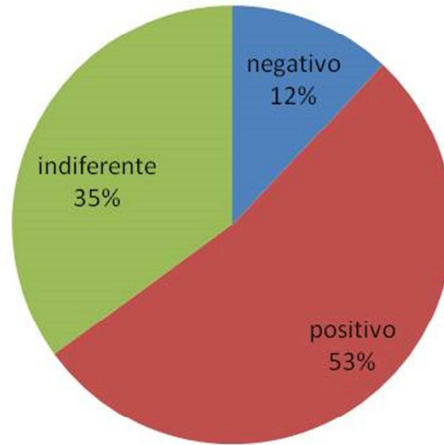
La muestra incluye vecinos del área donde el 13.75% se encuentran en el acceso al club privado Villa Lagos, el 5% limita con él y el 67.5% se encuentra alejado. De su análisis se desprende que la población del lugar posee un nivel de alfabetización medio-buena, se conforma generalmente con familias reducidas (2 o 3 personas), la mayoría de ellas con trabajadores activos y con buena cobertura de salud.

Gran parte de los encuestados son residentes permanentes, propietarios de viviendas asentados recientemente en el fraccionamiento; el 90% de los encuestados vive hace menos de 15 años en la zona y sólo el 4% vive hace más de 30 años. La mayoría (73%) son residentes todo el año y un 80% son propietarios de la vivienda que habitan. Con respecto a los servicios básicos, cerca del 70% de los encuestados tiene cobertura de energía eléctrica, agua potable, telefonía y recolección de basura, pero es importante señalar que el 15% de los hogares se encuentran en una zona inundable. En referencia a las razones por las cuales eligen la zona para vivir, se nombran en primer lugar el acceso al trabajo, la tranquilidad, el veraneo, la comodidad, y en segunda instancia aparecen la saturación de otras zonas, la recreación, la seguridad o el precio de la tierra.

Acerca de los emprendimientos residenciales cerrados, casi la mitad los valora de manera positiva¹⁹, sosteniendo que han modificado la zona: mayor seguridad, trabajo, transporte, servicios públicos, valorización de la zona, más calles, más comercios, más variedad de gente, relaciones estrechas. (Figuras 8 y 9).

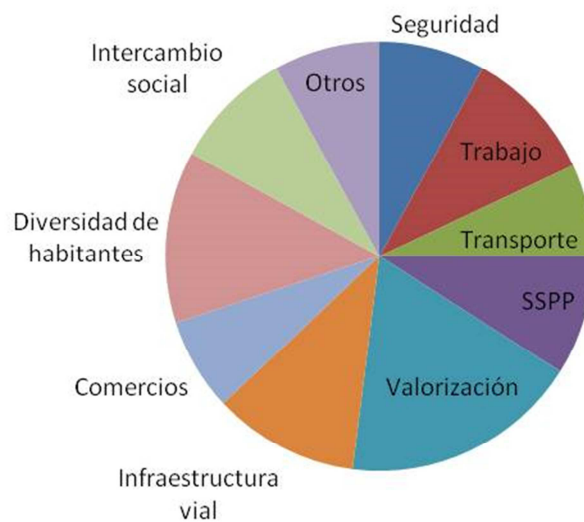
¹⁹ Casi el 40% no sabe o no tiene opinión, el 48.8% tiene una opinión positiva y el 10% negativa. Mientras que el 6.3% piensa que están bien mientras no afecten el acceso al mar, el 21.3% que dan más seguridad a la zona, el 7.5% que generan más trabajo. El 8.8% que las calles son más privadas, el 10% que están fuera de su alcance económico, el 8.8% que hay más control y el 7.5% que hay cambios en el lugar. Al 52.5% les parece que los barrios cerrados han modificado zona.

Figura 8. Percepción local: valoración de los clubes de campo en la zona



Fuente: elaboración propia

Figura 9. Percepción local: aspectos valorados como positivos



Fuente: elaboración propia

Los vecinos perciben otros asuntos como principales problemas de la zona: el mal estado de las calles, inseguridad, frecuencia de ómnibus, iluminación, falta de centros educativos y policlínicas, aguas pluviales, indiferencia de la Intendencia, carencia de centros deportivos y espacios públicos, falta de servicio de bomberos y presencia de gente más humilde. La población sostiene que para mejorar la calidad de vida de los residentes en la zona se requiere: la mejora de la infraestructura y servicios²⁰ (calles, iluminación, saneamiento, policlínica, ómnibus, mayor presencia policial), así como más comercios y lugares de recreación.

Del análisis de las entrevistas calificadas a promotores o gerentes de Clubes de Campo, surge que:

- Los emprendimientos residenciales privados son ocupados básicamente por extranjeros (europeos y argentinos) que los utilizan casi exclusivamente en verano (menos de un mes al año).
- Cada emprendimiento cuenta con personal permanente (jardineros, caseros y personal de vigilancia) que proviene mayoritariamente de Balneario Buenos Aires-La Bota o de San Carlos. Éstos son quienes establecen los vínculos de relacionamiento cotidiano entre nuevos emprendimientos y los pre-existentes.
- Si bien algunos emprendimientos residenciales permiten el acceso de vecinos, en general son cerrados.
- En cuanto a las infraestructuras, algunos de los nuevos emprendimientos contribuyen a la construcción o mantenimiento de servicios públicos (calles, escuelas, vigilancia)

Analizando las conclusiones

Para el caso de estudio del área en fricción, el trabajo del Taller Interdisciplinario permite concluir que:

- La percepción de los vecinos de Balneario Buenos Aires- La Bota no se corresponde con la enunciación de la mayor parte de investigaciones que refieren a las consecuencias socio-ambientales de la implantación de barrios cerrados

Entendemos que esto se debe a razones múltiples: por un lado, el marco teórico mayormente disponible está prácticamente dirigido a casos urbanos con residencia permanente tanto en la ciudad abierta como en los fraccionamientos cerrados (se analizaron casos de Argentina, Brasil, México y EEUU). Por otro lado, Balneario Buenos Aires-La Bota

²⁰ De la encuesta surge: el 12.5%, médico permanente el 11.25%, educación el 10%, bomberos y servicio de barométrica el 8.75%, contenedores el 7.5%, garitas de ómnibus el 6.25%, y el 12.5% opina que no hay problema.

es una zona de población semi-permanente pero con poco tiempo de residencia en el sitio, lo que seguramente sea señal de poco arraigo o memoria territorial, generando en los residentes mayor aceptación a los grandes cambios. En tercer lugar, al igual que la mayoría de la población permanente en Maldonado, la principal fuente de trabajo es el turismo y las industrias asociadas, por lo que la visión que se tiene de las inversiones turísticas es siempre positiva.

Un ejemplo opuesto puede observarse el caso del balneario cercano de Manantiales, donde los propietarios de viviendas (en su mayoría turistas de clase media-alta, con antigüedad en la zona) mantienen un litigio contra la construcción de cuatro edificios de media altura en una manzana del barrio (Emprendimiento Selenza Village), situación quizás más vinculada con la conducta social denominada NIMBY (Not in my Back Yard).

- Los emprendimientos cerrados cumplen varios de los roles del Estado, como el mantenimiento de infraestructura, apoyo de servicios, entre otros.

Sumadas a las carencias que en la era post-moderna mantienen los estados en relación a los servicios públicos, nos encontramos en una zona poco consolidada, con ocupación reciente y acelerada, que ya desde sus inicios cuenta con grandes carencias de diseño y a lo largo de su historia generó deudas millonarias a la Intendencia por tributos impagos. Frente a esta situación, la gestión municipal se mueve a demanda de apertura de calles o permisos de construcción, mientras se persigue a más largo plazo, la resolución de un Plan Especial que permita manejar la situación de forma integrada y sustentable. Cualquier señal de mejora inmediata es bien recibida, y es así como se aprecia la labor del Club de Campo. Cabe preguntarse hasta cuándo será así o qué asegura la permanencia de este servicio.

En cuanto a la dimensión social, resulta interesante estudiar la referencia que hacen los vecinos respecto a la posibilidad de diversidad social, - aunque por otro lado colocan como elemento preocupante en la zona la presencia en el barrio de "gente más humilde"- en contraste con la respuesta de los promotores o gerentes de urbanizaciones cerradas, que constatan el poco interés que existe a la interna de los emprendimientos por relacionarse con el resto de los locales.

- Los emprendimientos cerrados suelen ocupar anteriores zonas rurales que no representan sitios de mayor interés o son prioritarios para los habitantes del balneario.

El paisaje más valorado en los balnearios de sol y playa es justamente, la playa. Sin embargo, existe una modalidad creciente de habitar - permitida solo para aquellos que

cuentan con los necesarios medios económicos, de transporte, de recreación propia, etc., - que es la de apartarse de los sitios más concurridos y poblados, manteniendo la posibilidad de acceder rápidamente a la costa y el ambiente urbano que la rodea. Actualmente, esta modalidad de vivienda es impensada e inimaginada para la mayor parte de la población media-baja del país.

La mayoría de estas nuevas urbanizaciones alejadas están ocupando predios en lo que hasta entonces era suelo rural, comprometiendo un recurso indispensable y limitado.

En general, además, se seleccionan espacios con vistas panorámicas excepcionales en el paisaje y la normativa aún no ha resuelto cómo incorporar este componente entre los valores a conservar como bien público. Uno a uno, los sitios con vistas o ambientes naturales excepcionales, van transformándose en objetos de difícil - o imposible - acceso a futuro y en algunos casos comprometiendo su configuración original.

- Los barrios cerrados no limitan el acceso a zonas de gran interés y uso (por ejemplo la playa).

Como contrapunto al enunciado anterior, notamos la valoración de los lugareños por su bien máspreciado: la playa. Este espacio, que en algunos tramos aparece loteado desde principios del SXX, es defendido como propio por la población en general, cada vez que realizan sobre él intentos de privatización.

Cuestiones abiertas: los territorios del turismo

La aplicación de las distintas modalidades residenciales vinculadas al turismo a lo largo del último siglo ha tenido diversas implicancias en referencia a los aspectos ambientales, paisajísticos y sociales. Esto incluye tanto las modalidades balnearias tradicionales como las modalidades emergentes jalonadas por formatos aplicados a nivel regional e internacional. Es en el departamento de Maldonado, donde se experimentan hasta hoy, de manera más visible estas transformaciones territoriales.

Los balnearios tradicionales consolidados, han transformado radicalmente la configuración territorial original. Estudios y constataciones indican que las zonas costeras y marinas en Uruguay están sufriendo una transformación acelerada -y en ocasiones sumamente drástica -, con cambios que se manifiestan en la forma de problemas ambientales, sociales y económicos²¹. En lo que respecta a las modalidades turístico-

²¹ Entre los más evidentes: tensiones vinculadas al uso de la tierra y la asignación de recursos por falta de un régimen claro de derechos de jurisdicción o de manejo, degradación de los ecosistemas costeros, deterioro de la calidad de las aguas costeras por la contaminación causada por fuentes urbanas y rurales, aumento de la erosión costera, inundaciones e inestabilidad de la ribera (proyecto de Directriz Costera, 2010; PROBIDES, 1999; Panario, 2000; De Álava, 2007, DINAMA-PNUMA-CLAES, 2008, Ecoplata, 2004, Gómez Pivel, 2001).

residenciales contemporáneas mencionadas, las modalidades de “Club de Campo” suelen implicar una poderosa transformación del medio físico-natural, alterando las condiciones paisajísticas originales. Esta situación es producto del especial énfasis en la oferta de paisajes altamente antropizados, aunque de apariencia natural con fuerte presencia de verde.

En este sentido, tanto la modalidad balnearia tradicional como las nuevas modalidades turístico-residenciales implican una marcada transformación del entorno físico-natural, aunque su real alcance depende en gran medida del grado de concreción de los mismos. Muchos de los balnearios tradicionales, resultan en gran parte poco consolidados y acusan parcialmente sus posibles efectos negativos en términos ambientales, pero está claro que el primer gran cambio sobre la costa se da en la primera mitad del siglo XX, con la transformación del uso del suelo. Los formatos recientes se plantean en tanto proyecto acabado, que concreta las previsiones proyectuales (modificaciones hídricas, de modificación de tapiz natural, de infraestructura vial, etc.) avizorándose de esta manera una mayor celeridad y magnitud en sus impactos en el medio físico y ecosistémico.

En lo que respecta a las implicancias socio-territoriales los balnearios tradicionales implicaron nuevos usos de la pieza costera, y la creación de un imaginario colectivo gradual, asociado al balneario que se encuentra arraigado en la sociedad local y regional. Al mismo tiempo han pautado una colonización de la costa de gran extensión aunque de parcial consolidación.

Los impactos de las modalidades turísticas emergentes no han sido aún enfocados en profundidad. Sin embargo pueden identificarse de manera preliminar: la rapidez con la que este fenómeno avanza, la ruptura de la continuidad entre las tramas urbanas y la pérdida de percepción de unidad espacial y social, la desfiguración de la delimitación legal entre espacio público y el privado, el aumento del valor de la tierra, entre los efectos más evidentes. Al tratarse de modalidades residenciales globales, los aspectos antes mencionados son comunes (aunque con variaciones locales) a la aplicación del fenómeno en otros contextos. Sin embargo, la especificidad local y en particular su condición de área turística, incorpora algunas variantes a las implicancias socio-espaciales de este formato: se trata de población estacional en los enclaves cerrados, y de escasa y nueva población permanente fuera de estos enclaves. De esta manera su inter-percepción y la valoración que tienen sobre la configuración territorial previa es nula o muy débil. Se despliega así la trampa social de visión cortoplacista de la instalación individual del emprendimiento (Costanza, 1987), que rescata los beneficios económicos de su existencia en tanto nuevos

aportes, generación de fuentes de trabajo o aporte a la disposición de infraestructuras y servicios.

Esta transformación alcanza a su vez, los atractivos orígenes de la propia actividad turística: la calidad ambiental y paisajística - urbana y rural - de características únicas en la región, son base sustancial de la imagen internacional del conglomerado balneario. Sin embargo, los impactos acumulativos de los nuevos emprendimientos difusos (como los “Clubes de Campo”) sobre estos atractivos no parecen claramente visualizados a mediano-largo plazo. La actividad inmobiliaria, motor fundamental del desarrollo económico de la región, requiere ser encauzada en el marco de una propuesta estratégica de desarrollo futuro renovado, perdurable y de altísima calidad, que garantice la sostenibilidad futura de la pieza turística.

El reconocimiento del valor del paisaje como recurso, como estrategia clave de ordenación territorial, permite fortalecer las piezas ante presiones de ocupación y uso que impliquen transformaciones no deseadas de su perfil constitutivo. Para ello es necesario conocer los factores que conforman ese paisaje, otorgarle valor cuantitativo y definir criterios de intervención.

Las modalidades turístico-residenciales emergentes, cerradas y dispersas, dirigidas a usuarios extranjeros no residentes, aceleran su dinámica de reproducción y magnitud. La factibilidad de estos formatos en el modelo territorial a escala macro debe construirse. El rol de la norma es fundamental en su gestión y para su adecuada enunciación se requiere entender el proceso y definir cómo se posiciona para orientarlo. Debe estar fundada en la comprensión de las lógicas territoriales y la caracterización de los elementos claves del proceso permitirá la operación sobre los mismos.

Agradecimientos:

Todos los datos de encuesta, sus resultados y conclusiones, así como las imágenes georreferenciadas de las Figuras 2 y 3, surgen del trabajo “Diferencias socio-económicas y problemática ambiental. Buenos Aires-La Bota- Villa Lagos”. El mismo es el resultado del ejercicio curricular del segundo semestre 2010 del Taller de Tópicos Regionales – CIO del Centro Universitario Regional Este (CURE), dictado por docentes del Grupo de Estudios Territoriales (GET) y del Departamento de Ecología y Evolución – UdelaR. Estudiantes del Curso: Claudia Amestoy, Verónica Dutra, Melanie García, Valentina Márquez, Laura Rodríguez, Pamela Suárez, Jaime Villarmarzo y Angélica Zaragoza. Docentes: Isabel Gadino, Hugo Inda y Néstor Mazzeo.

Citas bibliográficas

Acuña, C., De Souza, L.; Gadino, I.; Leicht, E; C. Musso, C.; Vainer, D.; Varela, A., 2013. "Aglomeración Maldonado –Punta del Este – San Carlos. Enfoques y propuestas hacia un Modelo transformador". Mosca. Montevideo.

Acuña, C., De Souza, L.; Leicht, E; C. Musso, C.; Vainer, D.; Varela, A., 2009. "Construyamos el territorio Departamental entre Todos. Cuadernos Territoriales de Maldonado". Colección de nueve volúmenes. Iconoprint, Montevideo.

Blakely, E; Snyder, M., 1999. "Fortress America: Gated Communities in the United States". Brookings Institution Press. 209 p.

Borsdorf, A. e Hidalgo, R., 2010. "From Polarization to Fragmentation. Recent Changes in Latin American Urbanization". Experiences in Local Governance and Local Development. Series: GeoJournal Library, Vol. 97. Lindert, P; Verkoren, O. (Eds.) X, 217pp. Consultado 3/4/13 en www.springer.com/.../9789048137381-c2.pdf

Cass, J., 2006. "Egipto en esteroides: Luxor Las Vegas y el orientalismo posmoderno". En *Arquitectura y turismo*, editado por D. Medina y B. McLaren, 275-299. Gustavo Gilli. Barcelona.

Carpenter S. & Folke C. 2006. Ecology for transformation. *TRENDS in Ecology and Evolution* (21)6: 309-315.

Carrasco Gallegos, B., 2008. "Urbanizaciones turísticas privadas a partir del imaginario social: desarrollo inmobiliario y cultura en Puerto Peñasco, México". *Topofilia. Revista de Arquitectónica, Urbanismo y Ciencias Sociales*. Hermosillo: Centro de Estudios de América del Norte, El Colegio de Sonora, vol. I, núm. 1 <<http://topofilia.net/carrasco.html>> Consultado 20/1/13.

Costanza, R., 1987. "Social traps and environmental policy". *BioScience*, 37, 407-412.

Craviotti, C., 2002. "Actividades turísticas y nueva ruralidad: análisis de experiencias en la cuenca del abasto a Buenos Aires". En: <http://cederul.unizar.es/revista/num06/06.htm>. 89-106. Consultada el 5/3/13.

Código Civil de la República Oriental del Uruguay

Da Cunha, N., 2002. "El acercamiento turístico en la costa del Uruguay. Entre la imprevisión y los intentos de regulación del espacio. (1900- 1950)". En CD "XIII Economic History Congress", Buenos Aires.

De Álava, D.; Panario, D., 1996. "La costa atlántica de Uruguay". En: *Almanque del Banco de Seguros del Estado*. 44-51.

De Álava, D. 1996. "El cambio climático global y la zona costera: recomendaciones para la gestión de un plan de manejo integrado. Canelones, Maldonado y Rocha. Uruguay". Informe para la Comisión Nacional sobre Cambio Global. Proyecto U.S. Country Studies Program; Overview of general coastal vulnerability / Coastal Zone Management, Assesment of Climate Change Impacts in Uruguay. Coastal Resources Sector Assesment. UNCIEP, Facultad de Ciencias. UdelaR, Montevideo. 27 p. (Inédito).

Dillon, B., Cossio, B., Lausirica, C., Pombo, D., Filomia, L., 2009. "Nuevos patrones de ocupación en una ciudad intermedia. El Club de Campo La Cuesta del Sur, Santa Rosa, La Pampa". Documento de trabajo GEDEUR N°6. 1-25

DINAMA, PNUMA y CLAES, 2008. "Geo Uruguay. Informe del estado del ambiente". Programa de Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA), Centro Latino Americano de Ecología Social (CLAES) y Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA). 352 p.

Fernández, E. 2008. "La sociedad rural y la nueva ruralidad". En: El campo uruguayo. Una mirada desde la sociología rural. Chiappe, Fernández y Carámbula(comp.). Departamento de CCSS. Facultad de Agronomía. UdelaR. Montevideo. 33-47.

Fernández, L.; Herrero A. y Martín I.2010. "La impronta del urbanismo privado. Ecología de las urbanizaciones cerradas en la Región Metropolitana de Buenos Aires". Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XIV, nº 331 (61). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-61.htm>>. [ISSN: 1138-9788].

Gadino, I.; Brazeiro, A.; Roche, I.; Panario, D.; Gutierrez, O. 2012. "El modelo actual de desarrollo turístico al oeste del Balneario La Paloma, Rocha, Uruguay. Tendencias, riesgos y propuestas". En: Sustentabilidade em Debate - Brasília, v. 3, n. 2, p. 21-40.

Gallicchio E., Cantón V., Sciandro J.L. 2004. "Estudio Sinóptico. Gestión Costera en Uruguay: Estado Actual y Perspectivas". ECOPLATA, 2004. 128 p.

Gómez Pivel, M. 2001. "A costa atlantica uruguaia como um sistema geomorfológico". Tesis de Maestría en Oceanografía Física, Química e Geológica. U. Federal de Rio Grande, Brasil. (Inédito).

Landman, C. 2000. "Gated Communities and Urban Sustainability: Taking a Closer Look at the Future". Ponencia presentada en la 2nd Southern African Conference on Sustainable Development in the Built Environment. Pretoria, South Africa. 23-25.

Ley 10.723 - Ley de Centros Poblados

Ley 18.308. Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Ley 18.367 - Afectación de áreas de circulación y acceso a espacios públicos en suelos de caracterización urbana

Matteucci S. y Morello J., 2006. "Efectos ecológicos de los emprendimientos urbanísticos privados en la Provincia de Buenos Aires, Argentina". In Matteucci, S. et al. Crecimiento Urbano y sus Consecuencias sobre el Entorno Rural: el caso de la ecoregión pampeana. Buenos Aires: Orientación Gráfica Editora, 201 p.

Panario, D.; Gutiérrez, O., 2006. "Dinámica y fuentes de sedimentos de las playas uruguayas". En: Bases para la conservación y el manejo de la costa uruguaya. Menafrá, Rodríguez Gallego, Scarabino, Conde (Ed). Vida Silvestre, Uruguay. 21-34.

Panario, D., 2000. "Las playas uruguayas. Su dinámica, diagnóstico de situación actual y tendencias a mediano plazo". En: Perfil ambiental del Uruguay - 2000. Coord. Ana Domínguez y Ruben Prieto. Montevideo, Edinor. 111-125.



Probides. 1999. "Plan Director. Reserva de Biosfera Bañados del Este. Uruguay". Rocha, 159 p.

Ríos D. y Pírez, P., 2008. "Urbanizaciones cerradas en áreas inundables del municipio de Tigre: ¿producción de espacio urbano de alta calidad ambiental?" En: EURE (Santiago) versión impresa v.34 n.101 Santiago. doi: 10.4067/S0250-71612008000100005

Roitman, S., 2003. "Barrios cerrados y segregación social urbana". Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. VII, núm. 146(118).<[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm)>

Svampa; M., 2004. "La Brecha Urbana. Countries y Barrios privados en Argentina". Capital Intelectua. Buenos Aires. 112 p.

Soja, E., 2000. "Postmetropolis: critical studies of cities and regions, Los Ángeles", Blackwell Publishing, 600 p.