

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
SISTEMA DE BIBLIOTECAS DA UNICAMP
REPOSITÓRIO DA PRODUÇÃO CIENTÍFICA E INTELLECTUAL DA UNICAMP

Versão do arquivo anexado / Version of attached file:

Versão do Editor / Published Version

Mais informações no site da editora / Further information on publisher's website:

<http://contested-cities.net/working-papers/2016/la-legalidad-de-la-autosegregacion-urbanizaciones-cerradas-en-valinhos-y-vinhedo-sao-paulo-brasil/>

DOI: 0

Direitos autorais / Publisher's copyright statement:

©2016 by Grupo de Estudios Urbanos y Teoría Social. All rights reserved.

DIRETORIA DE TRATAMENTO DA INFORMAÇÃO

Cidade Universitária Zeferino Vaz Barão Geraldo

CEP 13083-970 – Campinas SP

Fone: (19) 3521-6493

<http://www.repositorio.unicamp.br>



CONGRESO INTERNACIONAL

CONTESTED_CITIES

EJE 3

Artículo nº 3-525

**LA LEGALIDAD DE LA AUTOSEGREGACIÓN
URBANIZACIONES CERRADAS EN VALINHOS Y
VINHEDO- SÃO PAULO, BRASIL**

**MARÍA JOSÉ RECHE DOMINGO
GISELA CUNHA VIANA
LEONELLI**

LA LEGALIDAD DE LA AUTOSEGREGACIÓN¹

Urbanizaciones cerradas en Valinhos y Vinhedo – São Paulo, Brasil

María José Reche Domingo

Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo – FEC UNICAMP -
Brasil

mariajreche@gmail.com

Gisela Cunha Viana Leonelli

Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo – FEC UNICAMP - Brasil
gisela@fec.unicamp.br

ABSTRACT

En las últimas décadas, la expansión de las ciudades brasileñas se ha caracterizado por la fuerte presencia de emprendimientos residenciales cerrados. Esta expansión es un proceso determinado por agentes tanto públicos como privados donde la administración, las leyes urbanísticas y el mercado inmobiliario juegan un papel fundamental. Este trabajo estudia la función de la Administración Pública Local, el municipio, como agente regulador de este proceso. El objetivo específico de este artículo es discutir cómo las políticas de planificación y regulación urbana pueden promover y naturalizar los procesos de segregación territorial mediante la expansión de barrios residenciales cerrados. Metodológicamente, se optó por la presentación de un breve cuadro sobre la legislación urbanística de Brasil y el papel del municipio en la regulación del suelo urbano. Posteriormente, se discute la legalidad de los emprendimientos cerrados en Brasil. Por último, esta temática se profundiza con el análisis de la legislación municipal de dos municipios con gran número de estos emprendimientos.

PALABRAS CLAVE: segregación socio-territorial, legislación urbanística, expansión urbana, barrios cerrados.

¹ Este artículo es resultado de parte del trabajo de pesquisa de *Iniciação Científica* “Fronteiras da legalidade: expansão urbana, planejamento urbano e sua sustentabilidade em Valinhos e Vinhedo – SP”. Becada: María José Reche Domingo. Orientadora: Prof. Dr.^a Gisela Cunha Viana Leonelli, FEC-UNICAMP. Financiamento: FAPESP nº 2014/05541-2. 2014- 2015

1. EXPANSIÓN URBANA SEGREGADORA EN BRASIL

Las ciudades brasileñas se caracterizan desde hace algunas décadas por la grande presencia de emprendimientos residenciales cerrados. Este fenómeno no es exclusivo de Brasil. Paquot (2009), al analizar la proliferación de los barrios cerrados en América Latina, África, Europa, Asia y Oceanía afirmó “depuis une quinzaine d’années, les villes privées appartiennent au processus d’urbanisation planétaire” (Paquot, op. cit.p.8).

Lima (2009) denomina “fuga para os condomínios” a la proliferación en gran escala de barrios residenciales cerrados en las metrópolis brasileñas a partir de la década de 1970. A partir de varios estudios sobre el fenómeno de “condominiarização” en ciudades paulistas, Sposito y Góes (2013) destacan dos aspectos principales en este proceso: el de la autosegregación y el de la segregación.

No que se refere à autosegregação, é o grupo com melhores condições (...) que opta pelo isolamento em relação ao conjunto da cidade que, para eles, é o espaço dos outros e, portanto, não mais de todos (Sposito e Góes, 2013, p.281).

El gran éxito mercadológico de estos emprendimientos en las ciudades brasileñas está directamente relacionado a la búsqueda por seguridad. Sin embargo, según Lopes y Monteiro (2007), basta analizar los altos índices de violencia dentro de estos recintos amurallados para acabar con este discurso sobre seguridad. El trabajo de Sposito y Góes (2013) revela que la opción por la autosegregación de los moradores de enclaves fortificados se basa mucho más en la búsqueda de un status social que en la necesidad de seguridad.

Souza y Silva (2009) señalan que en 2002 el número de brasileños que vivían en barrios amurallados ya superaba el millón. Catorce años después no contamos con estadísticas exactas que actualicen estos números. Sin embargo, este proceso se intensificó expresivamente en la última década y consecuentemente, la segregación socio territorial que esta tipología conlleva.

Los impactos de estos enclaves fortificados en la segregación urbana ya fueron tratados por Caldeira (1997) dos décadas atrás. Baltrusius e D’Ottaviano (2009), observando la ciudad de São Paulo, afirman que los *condomínios* cerrados y las favelas son los dos ejemplos de vivienda que mejor representan la desigualdad socioterritorial presente en las metrópolis brasileñas.

Este artículo trata uno de estos extremos: la expansión urbana mediante *condomínios horizontais* cerrados y el papel de la gestión municipal frente a este proceso. Además del mercado inmobiliario privado y de los habitantes que deciden mudarse a estos barrios, se analiza y discute la función del tercer agente fundamental para la viabilidad de estos procesos: la Administración Pública Local, el municipio.

2. METODOLOGÍA

El objetivo principal de este trabajo consiste en analizar cómo las políticas de planificación y regulación de suelo urbano pueden promover y naturalizar los procesos de segregación territorial a partir de la expansión de barrios cerrados.

Metodológicamente, optamos por las siguientes etapas: a) presentación de un breve resumen sobre la legislación urbanística de Brasil, b) la función del municipio en la regulación del suelo urbano, c) la legalidad de estos emprendimientos cerrados en Brasil, d) estudio de las leyes sobre este tema en dos municipios brasileños caracterizados por la gran presencia de urbanizaciones cerradas, e) consideraciones finales.

3. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA EN BRASIL

3.1. El nuevo modelo de regulación urbana de Brasil: o *Estatuto da Cidade*

En el año 2001 se aprobó en Brasil la primera ley que trataba la política urbana de: el *Estatuto da Cidade*. Esta ley establece principios y directrices para toda la política urbana del país. Entre las diferentes directrices estipuladas por esta legislación estatal destacamos:

Garantía de derecho a ciudades sustentables, entendido como derecho a la tierra urbana, a una vivienda digna, a saneamiento ambiental, a infraestructura urbana, a transporte y servicios públicos y a trabajo y ocio, para las presentes y futuras generaciones;

- a) Planificación del desarrollo de las ciudades, de distribución espacial de la población y de las actividades económicas de los municipios y del territorio del área de influencia, de modo a evitar y corregir las distorsiones del crecimiento urbano y sus efectos negativos en el medio ambiente;
- b) Integración y complementariedad entre las actividades urbanas y rurales, teniendo en cuenta el desarrollo socioeconómico del municipio y del territorio correspondiente al área de influencia;
- c) Distribución justa de los beneficios decurrentes del proceso de urbanización;
- d) Estímulo a la utilización, en los procesos de parcelación de suelo y las edificaciones urbanas, de sistemas operacionales, sistemas constructivos y aportes tecnológicos que ayuden a la reducción de impactos medio ambientales y a economizar recursos naturales;

El *Plan Diretor* – Plan General de Ordenación Urbana - es el instrumento de planificación urbana que debe poner en práctica las directrices del *Estatuto da Cidade*. De esta forma, son las leyes urbanísticas del municipio las que tienen que llevar a cabo y cumplir la política urbana federal, ya que, al final, el control del uso y ocupación del suelo es atribución de escala municipal.

3.2. El papel de la legislación municipal

Desde la *Constituição Federal Brasileira* de 1988 los municipios adquirieron una posición fundamental en materia urbanística, pues se les atribuyó la competencia de legislar sobre asuntos urbanos de interés local (art.30 de la *Constituição Federal Brasileira*, 1988). Para Barreiro (1988) es comprensible que la ordenación y planificación de la ciudad sea de responsabilidad predominantemente local.

Las ciudades brasileñas cuentan con varias leyes que tratan la regulación y el uso del suelo. Sin embargo, se destacan tres principalmente en el ámbito de planificación y gestión urbana:

el plano diretor, la lei de parcelamento do solo y la lei de uso e ocupação do solo – esta última comúnmente llamada de lei de zoneamento.

Una de los principales aspectos que el *plan diretor* debe definir es si la ciudad se expande o densifica. En caso de expansión urbana, este instrumento debe regular cómo y para dónde la ciudad se expande. Por otro lado, la *lei de parcelamento do solo urbano*, determina las reglas para producir suelo urbanizado en el municipio.

Es importante destacar la ley estatal de *Parcelamento do Solo Urbano* L.F. n° 6.766/79 – *Lei Leberman* válida para todo el país. Los municipios deben elaborar las leyes de parcelación municipal correspondientes siempre respetando las exigencias de esta ley federal. Es a partir de esta ley federal y de la ley municipal de parcelación de suelo que se aprueban los lotes, siendo así los municipios responsables por la aprobación de lotes.

Así pues, la expansión debe ser definida por las leyes municipales: *plano diretor* y *lei de parcelamento do solo*; y a su vez, estas leyes municipales deben seguir el *Estatuto da Cidade* y la Ley Federal 6.766/79.

3.3. *Condomínios horizontais* y lotes cerrados: ¿legales o ilegales?

La ley federal de parcelación del suelo urbano citada anteriormente, L.F. 6.766/79 determina aspectos urbanísticos como: las tipologías de parcelación previstas, dónde se puede y dónde no se puede parcelar, la infraestructura mínima exigida, el tamaño mínimo de los lotes y el porcentaje mínimo de áreas públicas que se debe ceder. Además de estos aspectos urbanísticos, la ley establece normas, criterios y exigencias para aprobar cualquier proyecto de parcelación. (LEONELLI, 2013).

Según la L.F. 6.766/79 existen exclusivamente dos tipologías de parcelación de suelo urbano: Lote y *desmembramento* – segregación-.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º- considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Desmembramento es la división de pequeños terrenos en los cuales puede aprovecharse el sistema viario ya existente. Lote es la división de terrenos mayores con necesidad de abertura de nuevas vías. En el caso de los lotes, se crea un nuevo tejido urbano, por lo que es necesario dejar libres áreas públicas: a) para edificaciones institucionales como escuelas, centro médico o centros culturales y b) para áreas verdes como plazas y parques. Tras realizarse el *loteamento*, tanto las áreas institucionales y las verdes, como el sistema viario deben ser públicos. El porcentaje exigido para cada una de estas categorías se especifica en la *lei municipal de parcelamento do solo*, siempre considerando la Ley Federal 6.766/79.

Esta ley federal de parcelación de suelo urbano L.F. 6.766/79 no reconoce como tipología de parcelación el *condominio horizontal* o el *loteamento* cerrado. Sin embargo, en paralelo a esta ley federal, encontramos ejemplos de ambas tipologías como una de las morfologías urbanas más comunes en las ciudades brasileñas.

Son numerosos los autores que han estudiado y comprobado la presencia de estos emprendimientos privados en las ciudades brasileñas. Santos (1981) hace más de 30 años ya profetizaba el éxito de los barrios cerrados; el trabajo de Caldeira (1997) alertó sobre la segregación espacial de estos “enclaves fortificados” y de la transformación significativa en la vida social y en el espacio público mediante estudios del mercado inmobiliario de la ciudad de São Paulo. A partir de estos dos autores referenciales, muchas pesquisas sobre dinámicas, impactos y legalidad de estas urbanizaciones cerradas han ido apareciendo en Brasil junto con la proliferación de este modelo de expansión urbana. (Lopes y Monteiro, 2007; Freitas, 2008; Baltrusis y D’Ottaviano, 2009; Lima, 2009; Souza y Silva, 2009; Sposito y Góes, 2013).

Estos emprendimientos son aprobados por legislaciones municipales o por mecanismos que burlan la ley federal de parcelación del suelo en Brasil, L.F. 6.766/79. La legalidad de estas obras es discutida por juristas, promotores inmobiliarios, gobiernos municipales, arquitectos urbanistas y también en pesquisas académicas. El trabajo de Lima (2009) muestra posiciones antagónicas entre juristas sobre la legalidad de lotes y condominios horizontales cerrados. Leonelli (2013,2015) advierte cómo el mercado inmobiliario ha sabido escoger la legislación más conveniente y flexible del marco jurídico a la hora de parcelar el suelo urbano. Como

referencial jurídico, destacamos en este artículo la postura de José Carlos de Freitas:

Como a lei federal só trata de loteamentos convencionais, abertos, com espaços e áreas públicas franqueadas ao acesso de todos, a aprovação pelo Município dos “loteamentos fechados” não é lícita, pois não lhe preside o princípio da legalidade, nem a legislação municipal editada para tratar do assunto lhe dá foros de legitimidade, porque a matéria, por sua natureza condominial, é de competência da União. (Freitas, 1989, p.17)

Numerosos municipios aprueban leyes que legalizan los condominios horizontales cerrados argumentando que no se trata de parcelación de suelo sino de condominio vertical. Es importante destacar la diferencia entre condominio vertical y condominio horizontal en Brasil. En los condominios verticales, los edificios construidos son implantados en lotes resultado de terrenos ya parcelados, donde el sistema viario y las otras áreas públicas ya fueron debidamente destinadas. En este caso, la Ley Federal es aplicada correctamente pues se trata de régimen de propiedad y no de nueva parcelación. En el caso de los condominios horizontales, lo que ocurre realmente en la práctica es la parcelación de suelo, la aprobación de lotes e implantación de unidades unifamiliares aisladas, la abertura de un nuevo sistema viario y, posteriormente, el cierre de este. Para Leonelli (2013, p.4):

O argumento de se tratar de condomínio e não de loteamento é utilizado para escapar da criação legal de uma nova categoria de parcelamento do solo, o que seria contrária à Lei nº 6.766/79. No entanto, qualquer legislação que permite condomínios horizontais fechados está criando uma nova categoria de parcelamento do solo não prevista pela lei federal brasileira.

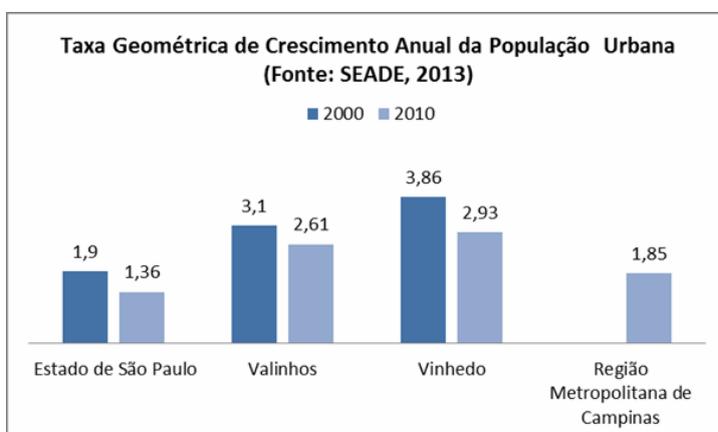
Consideramos así, tras el análisis de todo este referencial teórico, que tanto los condominios cerrados como el cierre y amurallamiento de lotes son formas de transgresión a la *lei federal de parcelamento do solo urbano* vigente en Brasil.

4. LEYES Y SEGREGACIÓN SOCIO-TERRITORIAL EN VALINHOS Y VINHEDO

4.1. Valinhos y Vinhedo: ciudades de urbanizaciones cerradas

Valinhos y Vinhedo son dos municipios localizados en la Región Metropolitana de Campinas, en el interior del Estado de São Paulo. Ambos se caracterizan por la intensa expansión de lotes y condominios cerrados para atender la demanda habitacional de las clases media y alta de la región metropolitana de Campinas y también de la ciudad de São Paulo. (MIGLIORANZA, 2005; CAIADO, 2007; PIRES, 2007; SILVA, 2008).

Gráfico 1: Tasa Geométrica de Crecimiento anual de la población urbana (2000-2010)



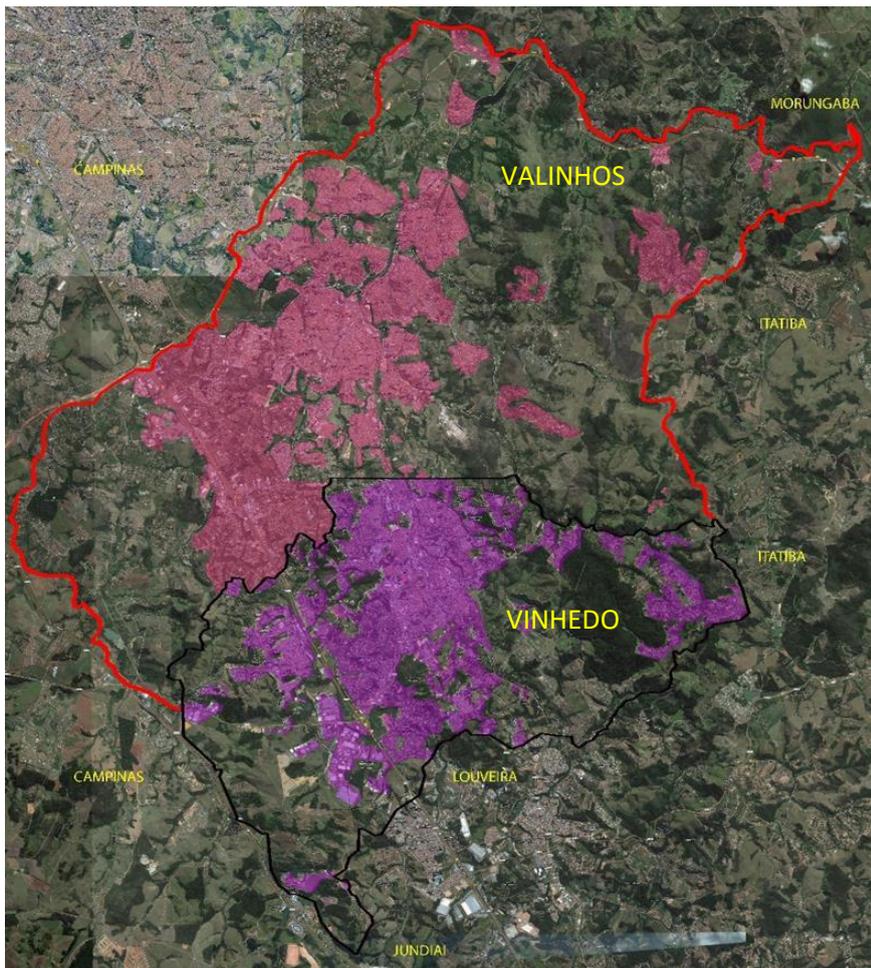
Fuente: IBGE (Censo 2010)

Los asentamientos periféricos destinados a la población de renta alta surgen con gran

intensidad en los años 90. Los municipios de Valinhos y Vinhedo forman parte de estos nuevos padrones de periferia. En el periodo entre 1980 y 2010, ambos municipios presentaron grandes tasas geométricas de crecimiento anual de la población urbana bastante superiores a la media del Estado de São Paulo y en relación a la región metropolitana de Campinas.

Este alto crecimiento de la población en áreas urbanas puede comprobarse con el aumento de áreas de expansión en ambos municipios. Ambas áreas de expansión tienden a configurar una mancha urbana casi colindante en toda la frontera, conforme se ilustra en las siguientes figuras:

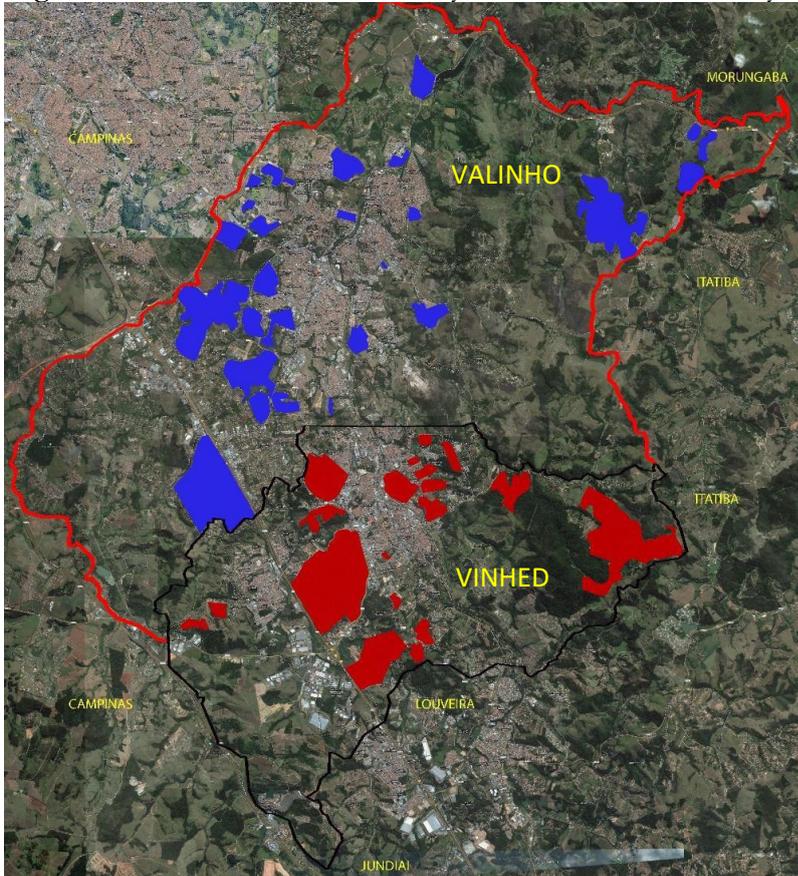
Figura 01: Mancha urbana de Valinhos y Vinhedo



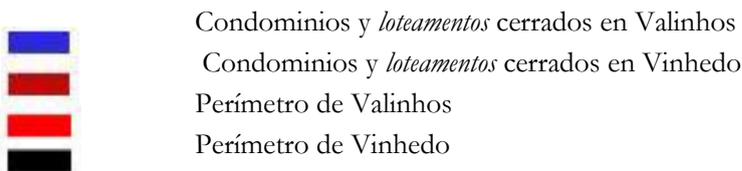
Fuente: Elaboración propia. (RECHE; LEONELLI, 2015)

-  Mancha urbana de Valinhos
-  Mancha urbana de Vinhedo
-  Perímetro de Valinhos
-  Perímetro de Vinhedo

Figura 02: Condominios horizontales y lotes cerrados – Valinhos y Vinhedo



Fuente: Elaboración propia. (RECHE; LEONELLI, 2015)



La ciudad de Vinhedo, antiguamente conocida por ser grande productora de uva, se caracteriza actualmente por ser ciudad de *condominios e loteamentos fechados*. Espacios que antes eran destinados a la producción de uva y de otras frutas, son ahora escenario para la inversión del capital inmobiliario. (KHERLAKIAN, FUINI, 2013).

Del mismo modo, Valinhos, ciudad famosa por su producción de higo, se destaca en la actualidad por ser un lugar para “vivir bien”; el destino de muchos que trabajan en la metrópoli de São Paulo o Campinas y procuran vivir en espacios fortificados alejados de la ciudad.

“Na verdade, o fácil acesso aos grandes centros, aliado à forma de ocupação do espaço e aos baixos indicadores de violência (mortes, roubos e furtos), um dos menores da Região Metropolitana de Campinas, acabou consolidando a característica de boa qualidade de vida de Valinhos e concentrando moradores das camadas de média e altas rendas.” (MIGLIORANZA, DA CUNHA, 2006)

La elección de vivir en estos condominios cerrados en Valinhos y en Vinhedos se relaciona, según Miglioranza (2005), con la búsqueda de seguridad y status social, al mismo tiempo que por una vida más tranquila y apartada de la ciudad.

4.2. Legislación municipal y expansión urbana en área rural

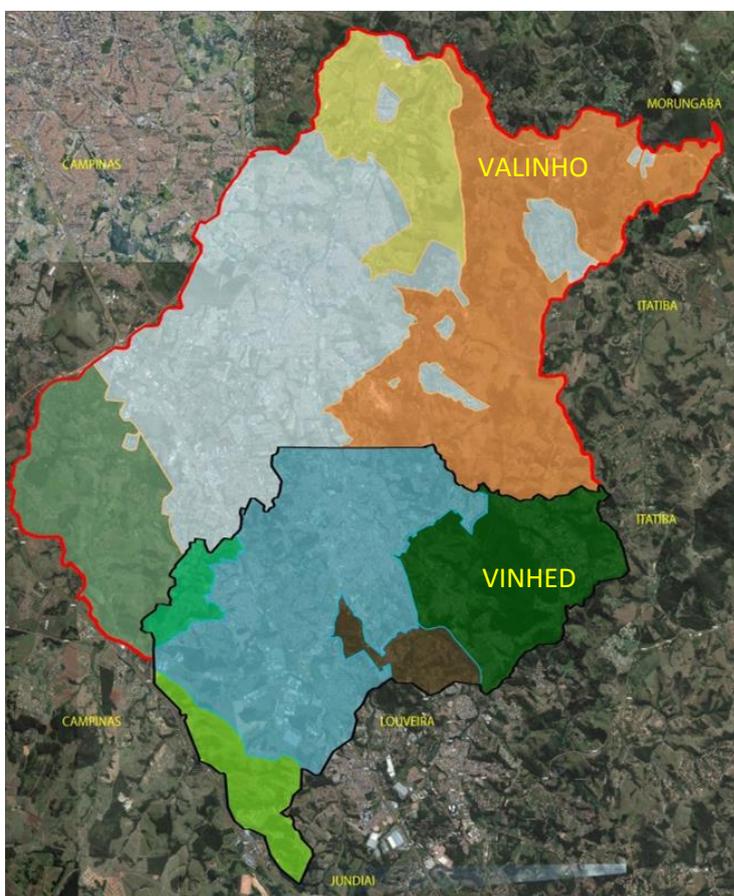
Con el objetivo de comprender el papel de la Administración Municipal en lo que a expansión urbana se refiere, colectamos las legislaciones pertinentes al tema de la expansión urbana, aprobación de condominios y lotes, así como las piezas legislativas que tratan sobre planificación urbana como el plan y la ley del uso del suelo en ambos municipios.

Para la representación gráfica de las legislaciones, adoptamos la representación conjunta de ambos para visualizar las dinámicas urbanas y las directrices de planificación y control del suelo urbano en los dos municipios.

En primer lugar, con el intuito de verificar la posible existencia de conflicto entre las directrices principales de ocupación de suelo, especialmente en las áreas de frontera, estudiamos el *Macrozoneamento* de cada municipio. Observando la Figura 03 y a grandes rasgos, podemos afirmar que existe un diálogo entre estas directrices generales de expansión urbana.

- a) La *Macrozona Urbana* de Valinhos hace frontera con la *Macrozona de Consolidação urbana* de Vinhedo.
- b) La *Macrozona Rural Agrícola* de Valinhos colinda con la *Macrozona de Proteção Ambiental Noroeste* y la *Macrozona de Proteção Ambiental Sudoeste* de Vinhedo formando un corredor de control ambiental.
- c) La *Macrozona Rural Turística e de Proteção e Recuperação de Mananciais* de Valinhos hace frontera con la *Macrozona de Proteção Ambiental Leste* de Vinhedo.

Figura 03: Macrozoneamento – Valinhos y Vinhedo



Fuente: Ayuntamiento de Valinhos y Vinhedo. (RECHE; LEONELLI, 2015)

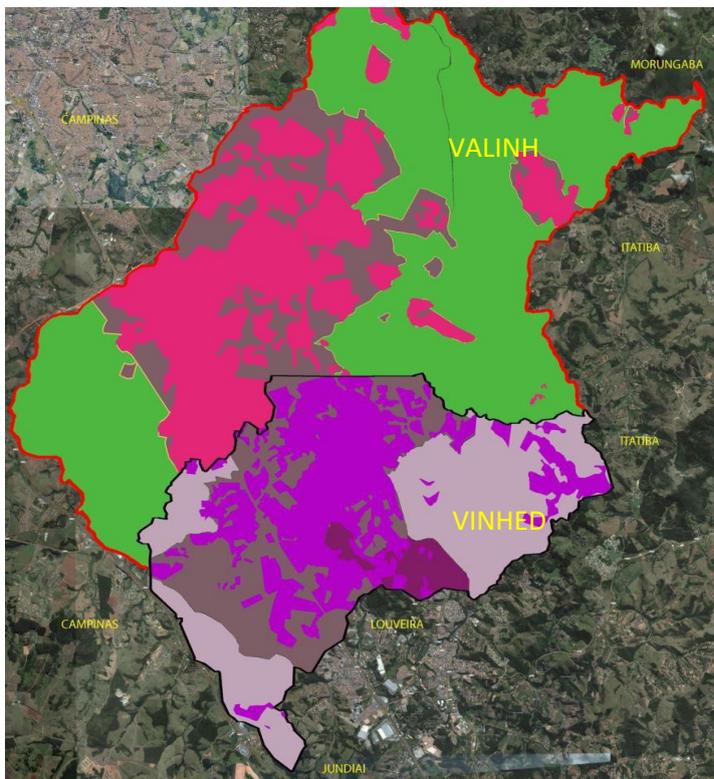
	Perímetro de Valinhos
	<i>Macrozona Rural Turística</i>
	<i>Macrozona Rural Turística e de Proteção e Recuperação dos Mananciais</i>
	<i>Macrozona Urbana</i>
	<i>Macrozona Rural Agrícola</i>
	Perímetro de Vinhedo
	<i>Macrozona de Consolidação Urbana</i>
	<i>Macrozona de Proteção Ambiental Leste</i>
	<i>Macrozona de Requalificação Urbano-Ambiental</i>
	<i>Macrozona de Proteção Ambiental Noroeste</i>
	<i>Macrozona de Proteção Ambiental Sudoeste</i>

Observando el mapa anterior, esperamos que la parcelación sea permitida estricta y exclusivamente en las áreas urbanas correspondientes, pues según la Lei Federal 6.766/79:

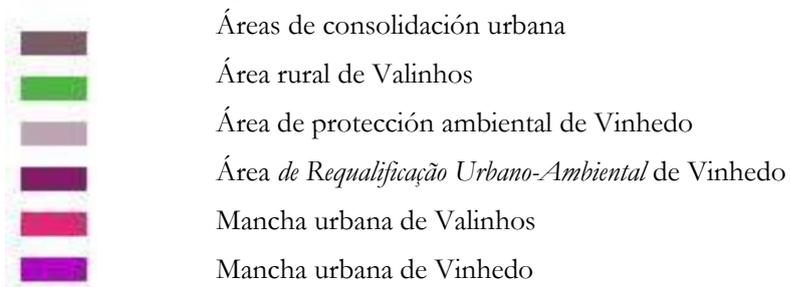
“Art.3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.”

Sin embargo, al sobreponer las manchas urbanizadas de cada municipio a la macrozonificación anterior podemos observar la existencia de urbanización tanto en las dos macrozonas rurales de Valinhos como en las macrozonas de protección ambiental de Vinhedo, contradiciendo así la Ley 6.766/79 citada anteriormente. El resultado de esta superposición es la Figura 04.

Figura 04: Macrozonamiento X Manchas urbanas – Valinhos y Vinhedo



Fuente: Elaboración propia con datos de los Ayuntamientos de Valinhos y Vinhedo. (RECHE; LEONELLI, 2015)



Constatamos así, por medio de esta primera representación de la ley las manchas urbanas correspondientes, la existencia de urbanización en áreas rurales. A pesar de la aparente coherencia en las directrices generales de expansión de ambos municipios, existe urbanización en zonas en principio prohibidas.

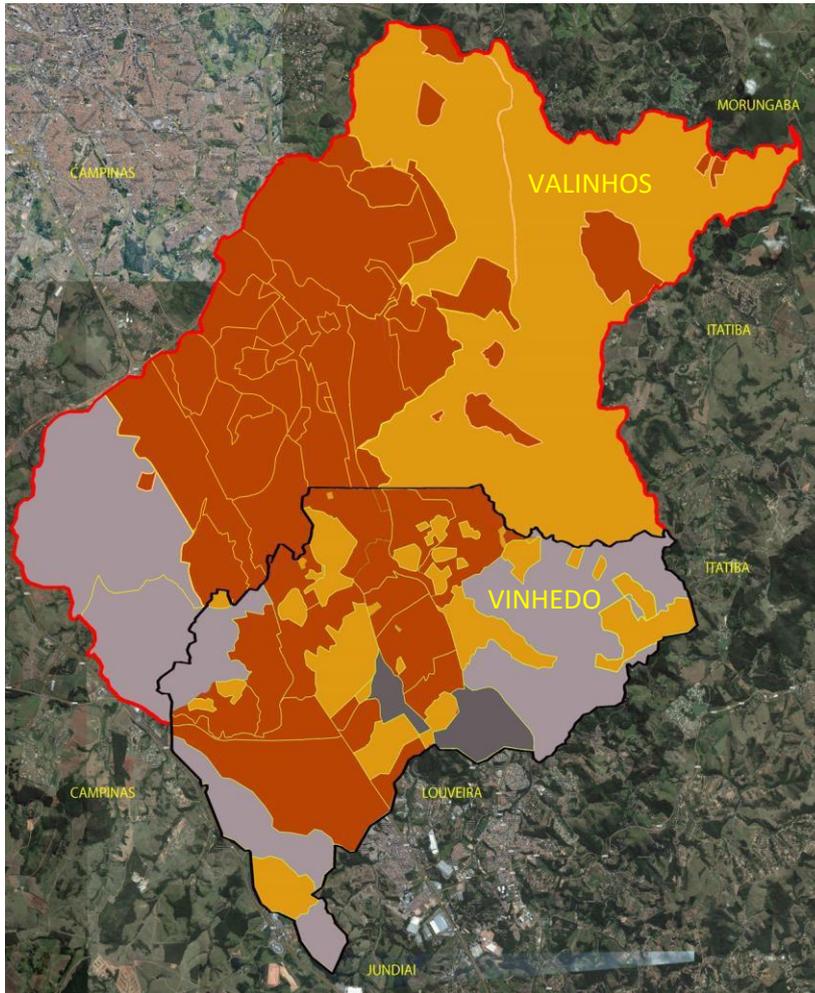
4.3. Legislación municipal y permisión: dónde y cómo parcelar

Después de comprobar la existencia de mancha urbana en zonas rurales y de protección ambiental, analizamos las leyes de *zoneamento* de cada municipio con el fin de estudiar el tipo de parcelación permitido en cada zona. Siguiendo estas leyes, clasificamos las zonas de la siguiente manera:

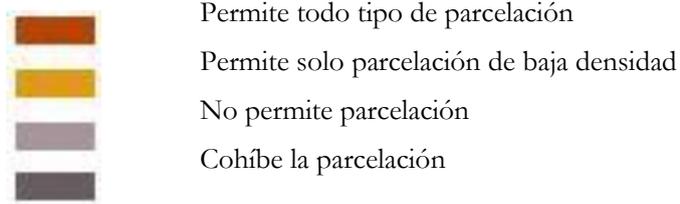
- a) Permite parcelación
- b) Permite solamente parcelación de baja densidad
- c) Cohíbe la parcelación

d) Prohíbe la parcelación

Figura 05: Mapa de permisión de parcelación – Valinhos y Vinhedo



Fuente: Elaboración propia con datos de los respectivos ayuntamientos. (RECHE; LEONELLI, 2015)



Comparando la Figura 05 con el *Macrozoneamento* de ambos municipios, Figura 03, observamos que es posible la parcelación de baja densidad en las áreas rurales de Valinhos y en las áreas de protección ambiental de Vinhedo. Como se justifica anteriormente, en este trabajo se considera la posibilidad de implantar condominios cerrados como forma de parcelación (ilegal) ya que urbanísticamente está permitiendo la abertura de nuevos lotes urbanos.

En el caso de Valinhos, se permite la parcelación de baja densidad en áreas rurales, específicamente en dos macrozonas:

- a) *Macrozona Rural Turística*
- b) *Macrozona Rural Turística e de Proteção dos Mananciais*

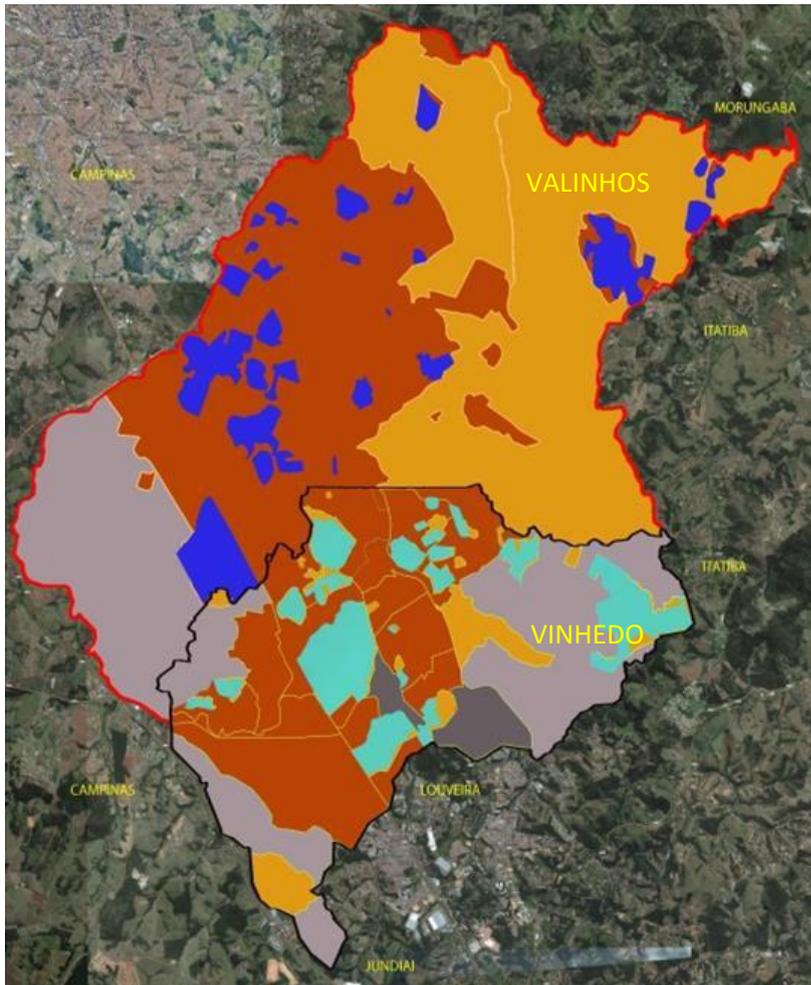
En el caso de Vinhedo, constatamos:

- a) Existencia de áreas discontinuas de baja densidad en medio de la malla urbana
- b) Zonas que permiten parcelación de baja densidad en la *Macrozona de Proteção Ambiental Leste*
- c) Zonas que permiten parcelación de baja densidad en la *Macrozona de Proteção Ambiental Sudoeste*
- d) Zonas que cohiben la parcelación – *Macrozona de Requalificação Urbano-Ambiental* con presencia de mancha urbana

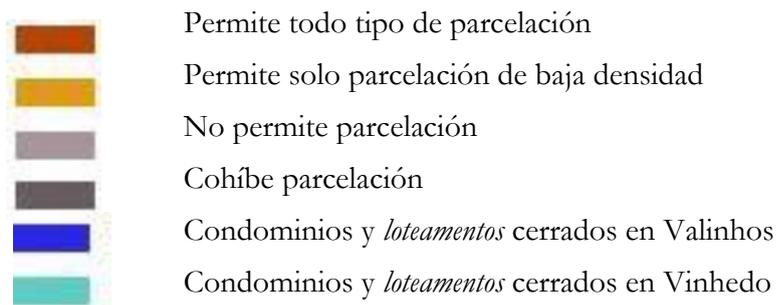
Se aprecia también, tanto en el área rural de Valinhos como en el área rural de *Proteção Ambiental* de Vinhedo, varios perímetros de núcleos urbanos fragmentados y dispersos. Estas regiones ya urbanizadas, según las leyes de zonificación de Valinhos y Vinhedo, son condominios preexistentes a las leyes actuales y reguladas por los municipios.

La Figura 06 muestra la superposición del mapa anterior de tipo de parcelación con los condominios horizontales y lotes cerrados de cada municipio. Con esta representación verificamos que estas “islas” de baja densidad en el medio de la malla urbana y del medio rural o de protección son ocupadas por barrios, enclaves, cerrados.

Figura 06: Mapa de permisión de parcelación X Condominios y lotes cerrados– Valinhos y Vinhedo



Fuente: Elaboración propia con datos de los respectivos ayuntamientos. (RECHE; LEONELLI, 2015)



En la práctica, estos *parcelamentos de baixa densidade* inducen a la implantación de barrios cerrados. Observando las figuras anteriores pueden confirmarse dos aspectos completamente en conflicto con la ley federal 6.766/79: la parcelación en áreas rurales y la presencia de condominios cerrados.

En lo que se refiere a la abertura de nuevos lotes, además de ser prohibido en área rural, está prohibido la privatización y el cierre de las áreas públicas y del sistema viario. En cuanto a los condominios, el conflicto ya aparece en el origen de la propia tipología. Como ya presentamos en este trabajo, *condominios horizontais fechados* burlan la Ley Federal 6.766/79 pues morfológicamente son parcelación del suelo con abertura de nuevas vías y lotes individuales. Por lo tanto, incluso cuando son aprobados por leyes específicas permisivas, estas leyes permiten, ilegalmente, escapar de las exigencias obligatorias para la parcelación del suelo (LEONELLI, 2013).

Como se puede apreciar, tras el análisis de la legislación, la mayoría de las áreas que permiten parcelación de baja densidad son destinadas a lotes y condominios cerrados.

Tanto en Valinhos como en Vinhedo es común ver estos barrios cerrados característicos de las clases más altas, al lado de casas muy simples. Estos condominios, protegidos por muros, se convierten en “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2000) que separan y segregan la sociedad. Caldeira afirma que estos barrios cerrados constituyen una nueva manera de segregar, discriminar y reestructurar económicamente la sociedad.

Os condomínios fechados estão mudando consideravelmente a maneira de como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes. (...) São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão. (...) Os enclaves privados e fortificados cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um estilo moderno de espaço público aberto à livre circulação (CALDEIRA, 2000, pp.258-259).

4.4. Consideraciones finales

A partir de los análisis de las diferentes legislaciones de los dos municipios y de su representación gráfica, es posible afirmar que las regulaciones en las dos ciudades permiten, incluso inducen, la expansión urbana por medio de estos barrios cerrados, práctica ya consolidada hace décadas en ambas ciudades.

Estas leyes que permiten la producción de lotes cerrados, condominios horizontales y urbanizaciones de baja densidad en lo rural y en áreas de protección ambiental revelan una regulación urbana permisiva para la industria inmobiliaria de autosegregación de las clases más favorecidas económicamente. Condominios horizontales y lotes cerrados son tipologías dominantes del mercado inmobiliario de estos municipios.

Permitir estas tipologías contradice la ley federal brasileña de parcelación del suelo que determina que la abertura de lotes urbanos debe ceder áreas públicas para ocio, institucionales y sistema viario. Otro aspecto destacable identificado en esta investigación es la creación de un sistema legal que para favorecer estas tipologías (ilegales). La legislación pretende conservar la zona rural. Sin embargo, se permite la parcelación de baja densidad en estas zonas induciendo así la implantación de estos condominios cerrados.

En relación al *Estatuto da Cidade*, las leyes municipales analizadas no contribuyen prácticamente en nada para la mejora de estas distorsiones urbanas consecuencia de la gran presencia de enclaves fortificados. La expansión de la ciudad amurallada tiende a perpetuar ya

que la legislación local colabora con este proceso. Los municipios, a través de la autorización y legalización de estos barrios cerrados, promueven y naturalizan la segregación socioterritorial generando así una segregación “legal”.

5. BIBLIOGRAFÍA

Baltrusis, N. e D´Ottaviano, M.C.L. (2009). Ricos e pobres, cada um em seu lugar: a desigualdade socioespacial na metrópole paulistana. Caderno CRH, Salvador, v.22, n.55, p.135-149. Jan/abr.

Caiado, M.C.S.; Pires, M.C.S. (2007) Expansão Recente na Região Metropolitana de Campinas: dispersão e novas formas urbanas. In: REIS, N.G.; TANAKA, M. S. (org). Brasil: estudos sobre dispersão urbana. São Paulo.

Caldeira, T. (1997), “Enclaves Fortificados: a Nova Segregação Urbana.” Estudos Cebrap, São Paulo, v. 47, p. 155-176

Caldeira, T. (2003). Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34.

Cordeiro, G. C. S. (2003). A natureza jurídica dos bens de uso comum nos condomínios fechados. In: Fernandes, E; Alfonsin, B. (org) A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano. Belo Horizonte: DelRey ; Lincoln Institut, 311-316.

Freitas, E. L. (2008). Loteamentos fechados. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

Kherlakian, Philip; Fuini, Lucas Labigalini. (2013) “A territorialização dos loteamentos fechados no município de vinhedo/sp e suas implicações”. Revista GeoPantanal, UFMS/AGB. Corumbá. Jan/jun.

Leonelli, G.C. V. 2003. Loteamentos e condomínios: lei para que? Lei para quem? Mas qual lei? Anais do XIV ENANPUR: – Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Recife, Pernambuco, Brasil.

Leonelli, G.C.V.; Marinho, M.; Medeiros, L.C.(2015). As tipologias de parcelamento do solo nas capitais brasileiras: a lei conveniente. Anais 3º CIHEL – Congresso Internacional da Habitação no Espaço Lusófono. São Paulo, Brasil.

Levy, D. R. (2010). Os condomínios residenciais fechados e a reconceitualização do exercício da cidadania nos espaços urbanos. Revista Ponto e Vírgula, n. 7. P. 95-108.

Lima, D. B. (2009). “Do medo da violência à condominização das cidades brasileiras: sobre as conseqüências socioespaciais da modificação da legislação federal de parcelamento do solo urbano.” Anais do XIII ENANPUR – Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Florianópolis,- Santa Catarina, Brasil.

Lopes, A.; Monteiro, C.M.G. (2007). “Condomínios residenciais no Brasil: morfologias de transgressão social”. Anais do XII ENANPUR – Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Belém, Pará, Brasil

Miglioranza, E. (2005) Condomínios Fechados: localizações de pendularidade – estudo de caso no município de Valinhos – SP. Tese de Doutorado. Dissertação de Mestrado em Demografia apresentada ao Departamento de Sociologia do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Estadual de Campinas.

Miglioranza, Eliana; Da cunha, José Marcos Pinto. (2006) Valinhos: um novo padrão de cidade-dormitório? In: Novas Metrôpoles Paulistas: População, vulnerabilidade e segregação. Campinas: NEPO/Unicamp, p. 539-560.

Parquot, T. (2009). Ghettos de Riches: tour du monde des enclaves résidentielles sécurisées. Paris, Ed. Perrin,

Reche, M.J.(2015) “Fronteiras da legalidade: expansão urbana, planejamento urbano e sua sustentabilidade em Valinhos e Vinhedo – SP”. Relatório Final de Iniciação Científica. Financiamento: FAPESP nº 2014/05541-2. . FEC- UNICAMP, Campinas.

Santos, C. N. F. (1981). Condomínios exclusivos: o que diria a respeito um arqueólogo? Revista de Administração Municipal. Rio de Janeiro, jul/set p.6-29.

Silva, M.F. P. S. (2009). “A expansão dos condomínios fechados no Brasil e no mundo: redimensionando o fenômeno.” Anais do XIII ENANPUR – Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Florianópolis, Santa Catarina, Brasil.

Sposito, M.E. (2007) Reestruturação Urbana e Segregação Socioespacial no interior paulista. Revista Scripta Nova. Vol. XI, núm. 245 (11), 1 de agosto de 2007

Sposito, M.E.; Góes, E. (2013) Espaços Fechados e Cidades. Editora Unesp. São Paulo.