

Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial*

Elia CANOSA ZAMORA

Departamento de Geografía. Universidad Autónoma de Madrid.

RESUMEN: En la investigación reciente sobre el crecimiento actual de las ciudades destaca como tema novedoso la proliferación de las *urbanizaciones cerradas* o *gated communities*, denominación establecida en Estados Unidos, donde la magnitud del fenómeno es mayor y donde más exhaustivamente han sido estudiadas. En general se conceptúan así las urbanizaciones privadas, socialmente homogéneas, provistas de servicios y equipamientos exclusivos (incluidas la vigilancia y seguridad), sufragados por la comunidad de vecinos, dotadas además de normas de funcionamiento propias y aisladas del exterior mediante muros o verjas perimetrales. El análisis se presenta organizado en cuatro grandes apartados correspondientes a los aspectos considerados más relevantes. En primer lugar, se trata la extensión del fenómeno en Madrid. Con él se rompe la organización tradicional más o menos continua y abierta para avanzar en la denominada ciudad difusa y fragmentada, formada por piezas especializadas y aisladas entre sí. Se presentan, en segundo lugar las singularidades del proceso de promoción, centradas en el mayor protagonismo de los propietarios del suelo y la presencia de sociedades especializadas, con gran capacidad y solvencia económica. En tercer lugar se analizan las características del producto haciendo hincapié en las novedades introducidas frente a otras urbanizaciones periféricas de similar calidad. Por último, los rasgos más destacables de su funcionamiento. El deseo de los propietarios de mantener su exclusividad y su carácter privado se combinan con la permisividad o la debilidad económica de los ayuntamientos, introduciendo complejos mecanismos de gestión de la propiedad privada colectiva y de dominio de la propiedad pública incorporada a estos desarrollos.

Descriptores: Ciudades cerradas. Urbanizaciones cerradas. Segregación social. Espacio público. Área Metropolitana de Madrid.

I. INTRODUCCIÓN

Si bien las primeras manifestaciones, de tipo elitista, ya aparecen en las ciudades europeas y americanas a finales del siglo XIX (PINÇON & PINÇON-CHARLOT, 1994 y CABRALES & CANOSA, 2001), no es hasta la década de los ochenta del siguiente siglo cuando la extensión del modelo, difundido a todas las clases sociales y propagado tanto por las nuevas periferias como en áreas consolidadas, marca un punto de inflexión que lo convierte en inédito.

Recibido: 10.01.03
e-mail: elia.canosa@uam.es

* Una versión de este artículo fue presentada al Seminario "Propiedad urbana y crecimiento de la ciudad", coordinado por Rafael Mas (UAM) y Philippe Lavastre (UMR-TELEMME) y celebrado en la casa de Velázquez en febrero de 2002. Sus contenidos serán publicados en breve.

El éxito de la propuesta parece estar asociado al avance de las desigualdades sociales e intercomunitarias, a la inseguridad creciente, al deseo de mejores condiciones medioambientales, de un estilo de vida alternativo y, sobre todo, a transformaciones profundas en el sentido tradicional de los espacios públicos y privados y al papel asignado tanto a la iniciativa privada como a la administración pública en la construcción y el funcionamiento de la ciudad. El reforzamiento de las respuestas privadas ante los problemas urbanos son uno de los motores fundamentales de estas formas más tajantes de segregación residencial, donde los espacios de acceso público desaparecen o se diluyen ante la importancia de los privados y donde normas propias y las contribuciones económicas de sus habitantes garantizan el mantenimiento del modo de vida y la calidad de la urbanización.

Las similitudes observadas en este tipo de urbanizaciones en ciudades de distintos países¹ permiten hablar de un fenómeno internacional. No obstante, los estudios concretos realizados en ámbitos diferentes muestran importantes contrastes que deben ser destacados. En este sentido, el objetivo de este análisis es mostrar los rasgos más relevantes que adopta, para el caso madrileño, una de las variantes más significativas del modelo: las urbanizaciones cerradas de alta calidad.

El interés de este tipo concreto por la importancia de sus consecuencias, incluso en la expansión del propio modelo a otras categorías sociales, es máximo. En este caso, como en otras urbanizaciones de categoría similar aunque abiertas, la homogeneidad de los residentes, está garantizada a través del filtro económico que supone no sólo la gran superficie de las parcelas o las estrictas condiciones de construcción, sino también por el elevado costo del mantenimiento de los elementos comunes y los servicios privados. Además, los mecanismos establecidos para preservar la exclusión y la privatización de hecho (o de derecho) de elementos comunes de naturaleza pública como son los viales o las zonas de cesión obligatoria son más rotundos: una verja o muro que las perimetra con las entradas vigiladas. Otras vías indirectas pueden conseguir los mismos fines (callejero confuso con abundantes fondos de saco, aislamiento mediante grandes viales o zonas verdes, combinados siempre con patrullas privadas de seguridad) pero la percepción de su impacto es menor. Igualmente, la mayor superficie de estas actuaciones, frente a las destinadas a la clase media o frente al producto más extendido en España, las *supermanzanas cerradas*, cuya configuración está regulada por el planeamiento reciente (GAJA, 2002), implica mayores repercusiones territoriales y sociales.

El análisis se presenta organizado en cuatro grandes apartados correspondientes a los aspectos considerados más relevantes. En primer lugar, se tratará la extensión del fenómeno en Madrid. Con él se rompe la

organización tradicional más o menos continua y abierta para avanzar en la denominada ciudad difusa y fragmentada, formada por piezas especializadas y aisladas entre sí. No se trata sólo de novedades en el paisaje o la organización del territorio, sino también acompaña o provoca importantes cambios sociales y a la larga conlleva importantes consecuencias económicas. Se presentarán, en segundo lugar las singularidades del proceso de promoción, centradas en el mayor protagonismo de los propietarios del suelo y la presencia de sociedades especializadas, con gran capacidad y solvencia económica. En tercer lugar se analizarán las características del producto haciendo hincapié en las novedades introducidas frente a otras urbanizaciones periféricas de similar calidad. Por último, los rasgos más destacables de su funcionamiento. El deseo de los propietarios de mantener su exclusividad y su carácter privado se combinan con la permisividad o la debilidad económica de los ayuntamientos, introduciendo complejos mecanismos de gestión de la propiedad privada colectiva y de dominio de la propiedad pública incorporada a estos desarrollos

2. LAS URBANIZACIONES CERRADAS DE LUJO EN MADRID

Este tipo de urbanizaciones se concentra en la actualidad en el cuadrante N-NW del área metropolitana de la capital (FIG. 1), donde se combinan la calidad medioambiental con un perfil mayoritario alto de los residentes y la gran propiedad rústica que exigen para su implantación.

Los complejos residenciales privados aparecen como un elemento más en un área cuyo paisaje urbano ha sido identificado ya por algunos autores (LÓPEZ LUCIO, 1996; MAS, 1999) como el de la ciudad *galáctica*, caracterizado por su dispersión, el dominio de muy bajas densidades, una rígida segregación social y una fuerte fragmentación en piezas nítidamente individualizadas. Junto a ellos,

¹ Es posible disponer de un amplio panorama sobre la expansión y características de este fenómeno en el mundo a través de las comunicaciones presentadas a dos congresos internacionales *Gated Communities as a Global Phenomenon*, celebrado en Hamburgo en diciembre de 1999 (aún sin publicar, aunque puede conseguirse una relación pormenorizada con

resúmenes solicitándolo al Departamento de Geografía de la Universidad de Mainz) y *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas* (CABRALES, 2002), en julio de 2002 en la Universidad de Guadalajara México. Chris Webster, de la Universidad de Wales ha establecido una página web *gated communities international*.

FIG. 2. Urbanizaciones cerradas de lujo en la periferia de Madrid. Cronología

Fecha plan	Nº urbanizaciones	Superficie total (ha)	nº parcelas (viviendas)	Superficie media parcelas (m ²)
1965-1969	8	1286	3451	2200
1970-1975	6	1013	3300	1500
1975-1979	5	246	852	1500
Después 1980	2	12	188	adosados/duplex
Total	21	2557	7791	1800

Fuente: COPLACO (1979-1980) y folletos publicitarios de las promociones.

hábilmente estas potencialidades para conformar el ámbito madrileño de mayor calidad³.

En este marco, se han localizado 21 urbanizaciones privadas cerradas de alta calidad, que totalizan cerca de 8.000 viviendas para un conjunto aproximado de 30.000 residentes. Se trata de complejos mayoritariamente de grandes dimensiones, con una media de 130 hectáreas y 400 viviendas cada uno, además de los equipamientos comunitarios (FIG. 2).

La temprana y apretada cronología que muestra la fecha de aprobación de los planes parciales de la mayoría de las promociones, apenas 15 años entre 1965 y 1980, oculta la gran complejidad en la aparición y sobre todo consolidación del fenómeno. Inicialmente surge vinculado a la segunda residencia y a la periferia más lejana, mientras en la ciudad de Madrid los grupos de mayores ingresos cubrían la amplia oferta existente en La Florida, Puerta de Hierro, Parque del Conde Orgaz o La Moraleja, ya fuera de los límites del municipio capitalino, promovidos en la década de los cincuenta como núcleos de vivienda unifamiliar sobre grandes parcelas⁴.

En 1980 sólo se había construido una media cercana al 25% viviendas planeadas en cada una de las urbanizaciones (COPLACO, 1979-1980). Sólo el Pinar del Plantío, inicialmente promovida para funcionarios públicos, Monte de las Encinas, de tamaño

muy reducido y Monteclaro, orientada con éxito desde sus inicios hacia residentes extranjeros y *famosos* del panorama artístico español, se acercan al 80% de la ocupación. La Chopera con sólo 40 viviendas sobre 228 proyectadas en 1967, Nuevo Club de Golf, de 1969, con 80 sobre casi 500 o Molino de la Hoz, iniciado dos años más tarde, con 85 parcelas construidas sobre las cerca de 800 que figuran en su plan, constituyen el extremo de la dinámica.

En el retraimiento de los posibles residentes se combinan tanto la contracción de la demanda como la estrategia de retención de suelo de los promotores, que les ha permitido conservar hasta la actualidad superficies significativas muy revalorizadas con respecto a las fechas iniciales de promoción.

Se trata, por lo tanto, de un fenómeno en su génesis vinculado a la periferia, a municipios aún en transición hacia usos urbanos y, en esta medida, aún sin disciplina urbanística establecida. Sin embargo su consolidación, es de carácter reciente y está en consonancia con los ritmos descritos para otros países.

3. EL PROCESO DE PROMOCIÓN

Las exigencias del modelo, en cuanto a extensión, emplazamiento y gestión unitaria

³ La riqueza natural del área se pone de manifiesto en abundancia y extensión de espacios protegidos. Al Oeste está delimitado el Parque Regional del Guadarrama, al Norte el del Manzanares y se proyecta un tercero al Este sobre el Jarama. Están previstas nuevas ampliaciones de la propiedad pública a través de compras y cesiones como las reciente de los montes de Pozuelo y El Pilar en el sector occidental o Valdelamasa y Pesadilla al Norte.

En todos los casos las sociedades propietarias han obtenido a cambio edificabilidad para las áreas que quedan bajo su control.

⁴ Aunque ninguno de ellos posee en la actualidad cerramiento perimetral, inicialmente algunos, como el Parque del Conde Orgaz o parcialmente la Moraleja y Puerta de Hierro, dispusieron de valla y garita de control en el acceso principal. Aún hoy mantienen todos vigilancia privada en su interior.

de la urbanización, introducen algunos rasgos singulares en los agentes y sus estrategias de promoción que deben ser destacados.

Uno de los elementos esenciales es el protagonismo alcanzado por los propietarios de las fincas rústicas iniciales, patente en el predominio de la aportación como sistema de acceso al suelo por parte de las sociedades promotoras (FIG. 3). Frente a otros espacios residenciales, estos conjuntos aparecen necesariamente vinculados a la gran propiedad de calidad, con valores paisajísticos, dotación de agua y conexión con la ciudad central. No se trata sólo de condiciones lógicas por la categoría que se pretende dar al área, sino sobre todo producto de las dificultades para conseguir la superficie necesaria para complementar viviendas y espacios comunes a través de compras siempre complejas y caras de pequeñas parcelas. La imposición de una dimensión mínima a partir del planeamiento vigente en la zona desde 1963 —entre 20 y 50 hectáreas— para parcelaciones de ciudad jardín actúa como factor adicional en este punto.

La combinación gran propiedad y gran promoción se refuerza por el dominio en la zona de hacendados capitalinos, herederos de miembros de la nobleza y la alta burguesía que habían adquirido montes y dehesas en las inmediaciones de Madrid para convertirlos en cazaderos y fincas de recreo. Estos patrimonios rústicos desde mediados del siglo XX, cuando el funcionamiento agrario de la zona entra en franca decadencia, no constituían ya fuente directa de riqueza, sino símbolos de estatus o lugares de ocio (VALENZUELA, 1977: 106). Su transformación hacia usos urbanos era entonces sencilla y resultaba lógico participar de los beneficios que se derivarían de ello, siguiendo un esquema similar al de otras periferias (MAS, 1992).

Figuras destacadas en la política o la economía del momento, varios con título nobiliario, aparecen vendiendo las fincas o interviniendo directamente de la promoción. En el primer caso, enajenando dos de las más notables haciendas, Montes Claros y Monte Alina, aparece José María de Areilza, Conde de Motrico y Marqués de Santa Rosa del Río, diplomático, ministro de Exteriores durante la transición y monárquico *donjuanista*.

Las estrategias del grueso de los restantes grandes propietarios que, sin embargo, se involucran en el negocio inmobiliario, han sido estudiadas por (SAEZ 1987) en el sector occidental y (POZO 1987) en el septentrional. En Majadahonda es la familia Oriol-Urquijo la que, a través de distintas sociedades pone en circulación, participando en diversas promociones (aunque sólo La Sacedilla, proyectada por Miguel Oriol Ybarra, es completamente cerrada), las tierras del Monte del Pilar, la antigua finca El Plantío-Remisa movilizadas en desamortización. En las Rozas, la urbanización Nuevo Club de Golf se ejecuta también mediante la aportación de 300 hectáreas a Feygon S.A. por parte de Álvaro Figueroa, heredero junto a sus hermanos de la Dehesa de los Barrancos, de 1200 hectáreas, adquirida por su padre el Conde de Romanones en 1928.

Al Norte, el Montecillo, La Pesadilla y las Jarrillas se parcelan para las urbanizaciones Fuente del Fresno, Ciudadcampo y Valdelagua, participando en todos los procesos los antiguos propietarios. En la misma línea, los dueños de Villafranca del Castillo (primitivo coto redondo bajomedieval) y Molino de la Hoz, en Las Rozas, explotaciones agrícolas modernizadas a finales del siglo XIX, optaron también por incorporarse al negocio inmobiliario (VALENZUELA, 1977: 164). Inicialmente incluso tanto Javier Rivera Zapata, titular de Villafranca del Castillo como Ignacio Sancho Rosa, de Fuente del Fresno, comienzan en solitario las ventas antes de constituir sociedades anónimas para su conclusión.

Un segundo aspecto a destacar en este tipo de iniciativas es la presencia de agentes especializados, aunque de naturaleza muy distinta, en la promoción, cuando no son los mismos propietarios los involucrados en ella. En primer lugar y como exponentes máximos de los valores *comunitarios* que subyacen en estos proyectos aparecen dos entidades sin ánimo de lucro gestionando sendas urbanizaciones, pioneras además en la zona, la cooperativa San José en La Chopera y el Patronato de Casas del Ministerio de Educación en el Plantío de Majadahonda. Sólo la época en que fueron iniciadas, con el desarrollo de la segunda residencia aún embrionaria, puede explicar esta aparente contradicción entre agentes involucrados y producto final.

FIG. 3. Urbanizaciones privadas de lujo cerradas en el área metropolitana. Identificación

MUNICIPIO	NOMBRE	SUP. (ha)	FECHA PLAN	PROMOTOR	ADQUISICIÓN SUELO	PARCELA MEDIA	Nº VIV	FORMA DE ORGANIZACIÓN
ALCOBENDAS (La Moraleja)	Urbanización Intergolf	6	1975	NIESA y otras compra	compra	500	49	C. Propiet 1985. EUC La Moraleja
ALCOBENDAS (La Moraleja)	Levitt I y II	15	1975	Levitt-Bosch Aymerich S.A.	compra	500	132	C. Propiet 1985. EUC La Moraleja
ALGETE	Ciudad de Santo Domingo	300	1970	Santo Domingo S.A.	aportación	2000	878	C. Propiet
BOADILLA	Monte de Las Encinas	30	1967	Urbanizadora del Monte S.A	-	3000	46	C. Propiet
BOADILLA	Monte Príncipe	206	1969- 1974	Monte Príncipe S.A:	-	3000	882	C. Propiet
LAS ROZAS	La Chopera	36	1967- 1970	Cooperativa San José	compra	1000	228	C. Propiet 1994. EUC
LAS ROZAS	Urbanización Nuevo Club de Golf	300	1969	Nuevo Club de Golf de Madrid S.A. Financiera Feygon S.A.	aportación	2000	492	C. Propiet 1980. EUC
LAS ROZAS	Molino de La Hoz	281	1971	Filasa y Fuente El Fresno S.A.	aportación	1000	784	C. Propiet
MAJADAHONDA	Pinar del Plantío	65	1970- 1979	Patronato de Casas del Mº de Educación Urcade-Mapfre	compra -	500- 1000 (2ª FASE)	467	C. Propiet 1989. EUC
MAJADAHONDA	La Sacedilla	16	1975	PROSACE	aportación	600	42	C. Propiet
POZUELO /MAJADAHONDA	Monte Claro	169	1974	Levitt-Bosch . Aymerich S.A	compra	1000	667	C. Propiet
POZUELO	Prado Largo Meliá	62	1974	Pozuelo S.A.	-	3000	69	C. Propiet
POZUELO	Monte Alina	163	1978- 1987	Monte Alina S.A. Levitt-Bosch Aymerich S.A.	compra	2000	399	C. Propiet
POZUELO	La Finca	8	1985	PROCISA	compra	—	80	C. Propiet
POZUELO	La Pinada	4	2000	La Pinada S.A.	-	500	108	Junta Compens
S.AGUSTÍN DE GUADALIX	Valdelagua	86	1969		aportación	2000	242	C. Propiet
S. S. DE LOS REYES	Ciudalcampo	400	1968	La Pesadilla- Ciudalcampo S.A.	aportación	2500	800	C. Propiet
S. S. DE LOS REYES	Fuente El Fresno	136	1971	Fuente El Fresno S.A.	aportación	2500	435	Asociación De Vecinos
VILLANUEVA DE LA CAÑADA	Villafranca del Castillo	154	1967- 1980	Javier Rivera Zapata P.A.U.S.A.	aportación	1500	540	C. Propiet 1979. EUC
VILLANUEVA DE LA CAÑADA	Guadamonte	74	1968	Guadamonte S.A.	-	1500	221	C. Propiet
VILLANUEVA DE LA CAÑADA	Los Brezos	46	1975	P.A.U.S.A.	aportación	1500	230	C. Pro 1979. EUC
TOTAL		2.557				1.722	7.792	

Fuente: COPLACO (1979-1980) y folletos publicitarios de las promociones, VALENZUELA, 1977; SÁEZ 1987; POZO, 1987 y Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, Comunidad de Madrid.

Mayor relevancia tiene la presencia de la empresa de origen norteamericano Levitt-Bosch Aymerich S.A., creadora de cuatro conjuntos en la zona. Sólo siete años después de que William Levitt vendiera la empresa familiar a International Telephone & Telegraph Corp.⁵ ésta llega a Madrid de la mano de José María Bosh Aymerich, urbanista catalán promotor de varias empresas con intereses internacionales⁶.

En su primera promoción, Monteclaro, ponen en práctica los mismos instrumentos que fueron la base de su éxito en Estados Unidos, la construcción en serie de viviendas (5 modelos), las áreas comunes para ocio y la implantación de normas garantes de la armonía del conjunto. La segunda iniciativa, Monte Alina, resulta una oportunidad ante la situación de quiebra de la promotora original y sólo la segunda fase, gestionada íntegramente por ella, puede considerarse un producto propio, de nuevo combinando los mismos elementos y valores ya ensayados con anterioridad.

Las otras dos urbanizaciones, Levitt I y Levitt II, más recientes, constituyen pequeños desarrollos cerrados en el interior del conocido núcleo de La Moraleja, el mayor conjunto residencial de alta calidad de la periferia madrileña. El suelo fue comprado a NIESA, empresa participada por los primitivos propietarios de lo que fue un antiguo coto de caza del siglo XVIII, vinculado a El Pardo. El proyecto original, iniciado en 1946, se amplía con sucesivas fases y en 1971, en dos nuevas áreas, El Soto de La Moraleja y La Moraleja Este, por primera vez la inmobiliaria da cabida

a otras empresas para actuar sobre pequeños sectores (POZO, 1988: 103) que se mantienen como comunidades independientes en su seno, aunque integradas en la Entidad de Conservación formada para el mantenimiento autónomo de la urbanización.

Indudablemente de menor entidad es la presencia de la Inmobiliaria Meliá, integrada en el grupo familiar de empresas de esta compañía, promoviendo Prado Largo. Resulta al menos curiosa, sin embargo, la residencia en 1977 de tres de los hermanos Meliá Goicoechea en la urbanización, igual que practicaba con el ejemplo Sancho Rosa, construyéndose una gran mansión en Fuente del Fresno.

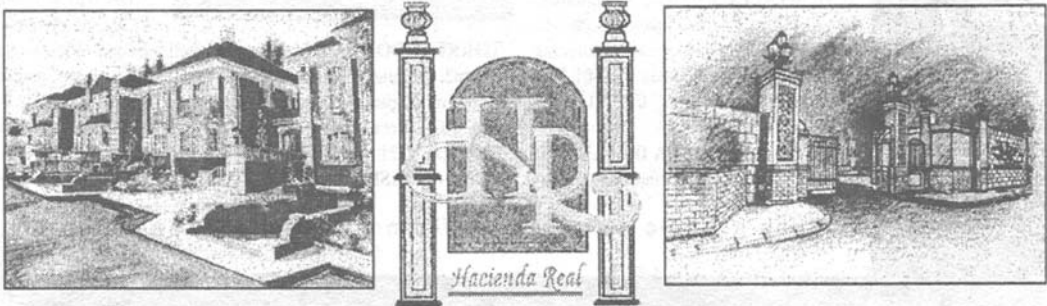
Un último aspecto determinante en el proceso de promoción de estas urbanizaciones se refiere a su surgimiento en un contexto de aislamiento relativo respecto de los núcleos urbanos en cada uno de los términos municipales donde aparecen y sobre todo de escasa disciplina urbanística. Salvo las promociones iniciadas en los años ochenta, en las restantes, su tramitación y desarrollo debe calificarse, como destaca la Memoria del Plan General de Boadilla, aprobado en 1991, de *bastante peculiar y poco ortodoxo*, lo que ha permitido el afianzamiento de situaciones de hecho difícilmente reversibles. El abuso de la escasa normativa existente, los vacíos legales y la connivencia con las corporaciones locales de entonces, dotadas además de muy pocos recursos económicos para hacer frente al crecimiento que desbordaba sus pequeños cascos históricos, constituyen el marco más adecuado para su desarrollo⁷.

⁵ La compañía Levitt ha sido señalada como una de las que mayor impacto tuvo en la producción de los suburbios masivos de la posguerra de los Estados Unidos, a través de la aplicación de técnicas para la construcción de viviendas económicas a gran escala (HALL, 1996: 306-308). Su primera creación, Levittown en Long Island se inicia en 1947 y llegó a tener cerca de 18.000 viviendas. En los años siguientes la empresa llevó a cabo otras dos promociones con un total cercano a las 30.000 edificaciones. En su andadura en solitario William Levitt amplió sus proyectos a Chicago, Washington, Francia y Puerto Rico, donde realiza casi 12.000 viviendas cerca de San Juan. También tiene el dudoso privilegio de haber prolongado más que otros la exclusión de americanos negros en sus promociones a través de condiciones restrictivas en las escrituras de tal manera que en 1960, ningún residente de los 82.000 que tenía Levittown era negro (MCKENZIE, 1994: 71). En 1967 vende la empresa por 92 millones de dólares. Como parte del trato ITT cambió el nombre de su nueva subsidiaria a Levitt Corp. y Levitt se comprometió a no construir en EEUU en 10 años. Puede encontrarse un amplio repertorio bibliográfico al respecto en la página oficial de Levittown (www.levittown.org) donde además se realiza una completa cobertura del origen y evolución de estos conjuntos.

⁶ Bosch Aymerich, arquitecto, ingeniero, urbanista y Master en Organización de empresas en MIT (EEUU), era en los años setenta presidente de Harris-Bosch Aymerich SA, empresa Internacional dedicada a ingeniería, arquitectura de consulta, planificación y economía y de GESFONTESA, Gestora del Fondo Territorial Español, además de miembro de los Consejos de administración de diversas firmas y entidades, como el Banco de Madrid, Iniciativas Barcelonesas SA, ICOSA, FINSA etc. (*Heráldica. Guía de sociedad*, 1970, gráficas Torroba, Madrid, 1433 p.).

⁷ Si bien la ausencia de normativa no es imprescindible para su impulso, como puede comprobarse en su proliferación reciente en áreas costeras y en general en conjuntos para segunda residencia en el entorno de ciudades medias como Toledo, en las proximidades de Bargas y Argés, o Valladolid, en la Carretera de Simancas. Como ejemplos de conjuntos residenciales privados cerrados actualmente en curso de ejecución en la costa, con control de acceso y amplios equipamientos entre los que se incluye un campo de golf, podrían citarse Aitana Green Residencial, en Alicante, del grupo inmobiliario de la ONCE, en Cádiz el Real Club de Golf Campoamor o en Málaga, cerca de Marbella, La Loma de Santi Petri y La Alquería.

U R B A N I Z A C I O N



Un toque de distinción

EN MOLINO DE LA HOZ - LAS ROZAS
UN EXCLUSIVO Y PRIVILEGIADO RECINTO PRIVADO
CASAS DE 314 m²

Diseño y entorno natural únicos en Madrid.
 Rodeado de un gran encinar, 36 casas de estilo inglés, con acceso
 privado y 4.300 m² zona deportiva.
Visite el Chalet Piloto, se sorprenderá



coproin

Km. 8 Ctra. Las Rozas - El Escorial - SIGA INDICADORES
 Horario de Martes a Viernes 11-14 y 17-20 h. Tel. 91 630 51 48
 Sábados 11-15 y 17-20.30 h. Domingos 11-14.30 h. Tel. 670 79 29 13

FIG. 4. Oferta en la Urbanización Hacienda Real. Molino de la Hoz (Las Rozas)

Fuente: El Mundo, 16 de julio de 1999.

Salvo Villafranca del Castillo, cuyo proceso de promoción desde este punto de vista puede calificarse, al comparar con los restantes, de impecable⁸, en la mayoría de los casos no parece haber existido mucho control oficial y las irregularidades son notables. Como se analizará más adelante, las cesiones de espacios libres y viales, que eran aplicadas al resto de las urbanizaciones de iniciativa privada no fueron demandadas y, en general, se les toleró cualquier exceso. En Boadilla y San Sebastián de los Reyes, los conjuntos se sitúan en el anillo verde delimitado por el Plan General del Área Metropolitana de 1963, en el primer caso, o sobre zona forestal en el segundo. Modificaciones puntuales de

planeamiento permitieron su legalización posterior. Los Brezos, en Villanueva de la Cañada, no contó siquiera con la aprobación de un plan parcial en sus años iniciales y no sería reconocida oficialmente hasta la redacción del planeamiento específico del municipio en 1975.

4. VIEJOS VALORES Y NUEVAS EXIGENCIAS: LOS COMPONENTES DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS

Privacidad, prestigio, entorno natural privilegiado, diseño, exclusividad, equipamientos comunes y seguridad son las

⁸ La Comunidad de Propietarios se lamenta precisamente de esta situación cuando el Ayuntamiento de Villanueva decide

modificar el destino del suelo libre cedido señalando la paradoja que implica

referencias empleadas para ofrecer un producto con grandes semejanzas respecto a otras promociones privadas de calidad aunque singularizado por la defensa a ultranza de estos valores, materializada en la valla y la puerta de acceso, que pretenden integrar plenamente.

El anuncio insertado en la prensa para la venta de Hacienda Real, una sección promovida en 1999 dentro del conjunto residencial Molino de la Hoz en Las Rozas, sintetiza con precisión estos componentes: *un toque de distinción*, es el argumento destacado en su publicidad, presidido por la silueta de una gran puerta de acceso con las iniciales de la urbanización. Es precisamente este sello de calidad, el recinto privado, la marca particular que otorga excelencia a estos desarrollos. En su mayor parte, los restantes elementos ya habían sido incorporados como base para la expansión suburbana de la zona iniciada en los años sesenta. Como señaló (VALENZUELA 1977), en su estudio ya clásico sobre la transformación de la Sierra de Madrid, se ofrecía entonces, como ahora, el contacto con la naturaleza, aunque *privatizada, particular, hecha confortable y dotada de los servicios de la ciudad* (p. 261) y, a través de ella, una forma alternativa de habitar, *más feliz y saludable*.

Las urbanizaciones cerradas insisten en estos ingredientes, magnificados, incorporando además, a través de los equipamientos y zonas comunes (y las normas que rigen su funcionamiento), la exaltación del contacto familiar, del ocio y un remedo de vida en comunidad difícil de alcanzar en la ciudad contemporánea. Y todo ello con garantía de máxima seguridad, proporcionada por servicios de vigilancia permanente compuestos por un control fijo de entrada y varios coches patrullando en el interior de la urbanización. La protección frente a unos riesgos que se sienten crecientes —personales y materiales, no sólo sobre los bienes concretos, sino también sobre la propia inversión— es quizá el elemento más destacado en las ofertas especializadas.

Villafranca del Castillo aparece como *urbanización de lujo dotada de alta seguridad*, Molino de la Hoz como *preciosa urbanización privada con seguridad* o Ciudalcampo como *magnífica urbanización con servicio de vigilancia 24 horas*⁹.

En sus rasgos, al menos formales, se diferencian poco de las urbanizaciones de calidad en Estados Unidos descritas por (BLAKELY & SNYDER, 1999) en su estudio pionero. Pese a los contrastes, importantes sobre todo en lo referente a la capacidad legal de exclusión —prácticamente ilimitada en ese país (LE GOIX, 2001, p. 83)—pero también en las dimensiones o la vigilancia armada, las promociones madrileñas comparten las características de dos de los grandes tipos individualizados por estos autores, aunque sin el desglose tan minucioso que ellos pretenden establecer¹⁰.

Claramente comunidades de *estilo de vida*, centradas en el golf y el ocio como motores de la urbanización, son Ciudalcampo, Nuevo Club de Golf o Intergolf en La Moraleja, mientras Villafranca del Castillo recurre a la hípica como atractivo central. La gran mayoría, sin embargo reducen el equipamiento privado común a un Club Social para reuniones y una pequeña zona deportiva con piscinas y canchas. En estos casos, los espacios de ocio comunes tienen un carácter más bien simbólico, destinado a fortalecer el sentido de comunidad y el deseo de privatización y control interno de los servicios públicos. Se trata fundamentalmente de simple escenografía: los equipamientos poco frecuentados o las zonas verdes son decorados necesarios para la representación de ese estilo de vida que ensalzan.

Casi rozando la extravagancia, en la urbanización La Finca, las restricciones que limitan el uso de la gran pradera central donde se sitúa un lago, sobre una extensión de casi 4 hectáreas, reducen a esta zona hasta la condición de simple adorno¹¹: no está permitida la estancia de los animales domésticos, aún sujetos y bajo custodia, que sólo pueden atravesarla *a los efectos de*

⁹ Mansionweb, especializada en viviendas de lujo.

¹⁰ BLAKELY & SNYDER proponen tres grandes categorías, desglosadas en nueve subtipos, en función de las motivaciones prioritarias de los residentes: comunidades de estilo de vida (para jubilados, de ocio o residencial mixto, integrando zonas residenciales y de oficinas), de prestigio (para ricos y famosos, ejecutivos de éxito y clases medias) y finalmente zonas seguras,

cuyas vallas han sido levantadas por los habitantes años después de finalizada la promoción (barrios completos en la ciudad consolidada, en los suburbios o afectando sólo a calles concretas).

¹¹ Artículo 8.2. sobre «Uso de elementos y servicios comunes y normas reguladoras de la convivencia». *Estatutos de la Comunidad de Propietarios de la Parcela 2.4. del Plan Parcial Somosaguas Sur, Urbanización La Finca. Pozuelo de Alarcón.*

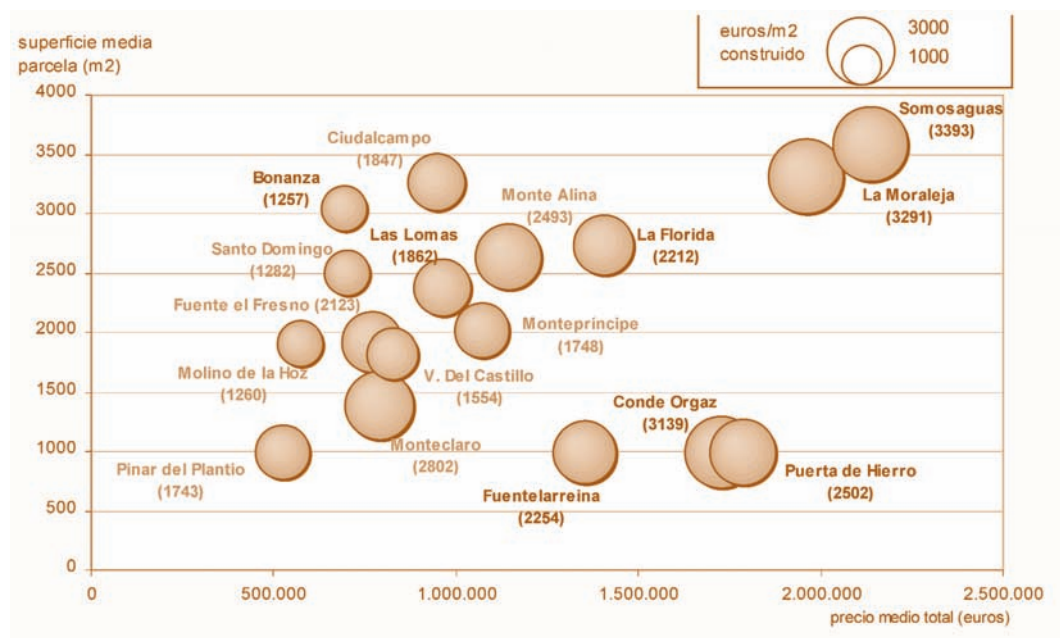


FIG. 5. Precios medios en urbanizaciones cerradas. Expresa la relación entre el precio medio total y la superficie de la parcela (las urbanizaciones de lujo cerradas aparecen indicadas en color rojo, mientras las abiertas están en negro. Entre paréntesis figura el precio medio del m² construido que también se indica mediante el tamaño del círculo)

Fuente: El País, suplemento *Propiedades*.

acceder o salir de las viviendas hacia la vía pública, tampoco pueden realizarse *actividades lúdicas*, como los juegos infantiles, ni está permitido bañarse o practicar deportes en el lago; incluso el servicio de vigilancia puede *adoptar medidas oportunas* a fin de impedir *conductas inapropiadas*, lo que, en última instancia, parece impedir cualquier tipo de diversión o paseo para los más jóvenes.

En realidad, el grueso de las urbanizaciones, debe clasificarse como *comunidades de prestigio*. Más allá de los equipamientos, las puertas simbolizan

distinción y sirven para proyectar una imagen que refuerza el estatus de sus habitantes y garantiza su inversión. Aunque sin llegar a las promociones emplazadas en las colinas de Hollywood, Monteclaro en Madrid, a mediados de los setenta adquiere notoriedad por ser el lugar de residencia más demandado por *los populares de la televisión y del mundo del espectáculo*. Así mismo, recientemente la prensa se ha hecho eco de la compra por parte del Presidente del Gobierno, José María Aznar, de un chalet en Monte Alina para vivir una vez abandonada la Moncloa¹².

¹² En diciembre de 1976, la revista *Semana* realizó un reportaje donde se mostraban las viviendas en Monteclaro de personajes tan conocidos entonces como Marisa Paredes, Pedro Macías, Joaquín Prat o Rocío Jurado. El testimonio de su éxito, aparece hoy reproducido en la página web de la inmobiliaria para ilustrar su actividad promotora (www.levitt.es). Personajes públicos de actualidad siguen buscando este tipo de residencias, como el futbolista del Real Madrid Raúl, eligiendo como lugar para celebrar su boda la urbanización Villafranca del Castillo (en la casa de

su amigo Jaime Rivera, novio en su día de Carmen Martínez Bordiú, donde acudieron 400 invitados y casi 100 guardaespaldas) o el actual presidente del gobierno español. En este caso la compra en 1999 puede estar vinculada también con motivos de seguridad tras el atentado de 1995. El chalet que ha adquirido tiene 550 m² útiles sobre una parcela de 1608 m². Serán vecinos suyos la presentadora de televisión Belinda Washington y el delantero centro holandés Hasselbaink, que jugó en el Atlético de Madrid (El Mundo, 28 de septiembre de 1999).



FIG. 6. Monte de las Encinas (Boadilla). La valla, la garita de vigilancia y la barrera actúan como elementos claramente disuasorios hacia los paseantes ajenos al recinto

La empresa Levitt-Bosch Aymerich, promotora de ambas y una de las pioneras en este tipo de desarrollos, mantiene como lema identificador *un estilo de vida*¹³ y quizá sea ésta la clave de su triunfo, servir a un sector de la demanda que, de alguna manera, quiere hacer ostentación de su estatus.

Los precios alcanzados en el mercado actual por las viviendas ya construidas, en general sobre grandes parcelas, refleja la singularidad de las urbanizaciones cerradas frente a las abiertas de categoría similar¹⁴. Al margen de excepciones, los valores medios más elevados se concentran en las colonias residenciales tradicionales de gran categoría, más tempranas, consolidadas y localizadas en el borde de la ciudad o su periferia inmediata. Ninguna de estas promociones,

salvo La Moraleja, con un Club Social y un campo de golf construido en su tercera fase, ofrece equipamientos comunes aunque sí servicios como seguridad, sufragados por las comunidades respectivas.

En todo caso, los precios más altos parecen estar más vinculados con la solidez de una inversión en un ámbito de prestigio reconocido que con la nueva oferta de las urbanizaciones cerradas. Dentro de este grupo, los contrastes más claros en el coste final están relacionados sobre todo con la cercanía a la ciudad central, el tamaño de la parcela y el prestigio de la urbanización, como demuestran los valores alcanzados en Monte Alina, sin apenas dotaciones de carácter comunitario, frente a Ciudalcampo, que cuenta con un flamante campo de golf.

¹³ A inicios de los años setenta, su entrada en el mercado español se realizó bajo el eslogan de *un estilo de vida europeo* (VALENZUELA, 1977: 263). La mejora del país ha permitido homologar los modelos evitando así el demérito que implicaba la comparación.

¹⁴ El análisis se ha realizado a partir de los precios medios de las ofertas inmobiliarias anunciadas en la sección especializada del periódico de mayor tirada en España durante un mes (El País, suplemento *Propiedades*). Solo se han incluido las urbanizaciones para las que se dispusiera de un mínimo de diez casos sobre los que se han realizado los cálculos.



FIG. 7. Ciudalcampo (San Sebastián de los Reyes). La rotundidad de las limitaciones al acceso es muy evidente

En cuanto al trazado interior, la morfología de las urbanizaciones cerradas muestra los contrastes lógicos derivados de cronologías y sobre todo forma de las fincas rústicas de las que proceden, distintas. Dominan las calles curvas que rompen con la monotonía de la retícula ortogonal y permiten a su vez adaptarse a la topografía, con abundantes lazos y calles pequeñas en fondo de saco, siguiendo el modelo impuesto desde finales de los sesenta en el suburbio anglosajón (VERNEZ, 1992). Estas calles secundarias, de servicio exclusivo a las parcelas, excluyen el tráfico que no está vinculado al acceso a las viviendas respectivas, contribuyendo a crear *un ambiente residencial sosegado*.

En algunos casos, en desarrollos de gran extensión, las distintas fases se han adaptado a demandas diferenciadas —con tamaño de las parcelas o tipos edificatorios distintos— e incluso, vendidas a otras promotoras, como en el caso de algunas secciones en La Moraleja o en Montepríncipe, presentan completa autonomía, incluso en el plano.

Los espacios comunes, zonas verdes o equipamientos privados, tienen carácter residual, salvo los campos de golf, cuyas dimensiones les hacen dominar el conjunto. Aparecen emplazados sobre todo en posiciones periféricas, a la entrada o en un extremo de la urbanización, salvaguardando la privacidad de las áreas residenciales.

5. FUNCIONAMIENTO DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS: EL PRIVILEGIO DE LA AUTONOMÍA Y LA PRIVACIDAD

El aspecto más relevante y donde reside la verdadera singularidad de este tipo de urbanizaciones radica en la disposición de un sistema organizativo propio que debe garantizar tanto el mantenimiento de los valores propugnados en su gestación —sentido de comunidad, alta calidad medioambiental, seguridad y exclusividad sobre los servicios y espacios comunes privados y

sobre los de naturaleza pública— como su dinámica unitaria y autónoma respecto del resto del espacio urbano.

Necesariamente deben combinar fórmulas organizativas y de gestión en dos campos fuertemente conectados entre sí: interno, ante los propios residentes, y externo, frente al resto de los ciudadanos y los poderes públicos. Es decir, por un lado, deben sellar la relación entre los componentes de la urbanización, elementos privativos y comunes, y asegurar el compromiso de los compradores de las viviendas de tal manera que se preserve en el futuro la identidad del conjunto tal como fue diseñado. Por otro, es necesario sentar las bases de la autonomía frente a los ayuntamientos respectivos, que a su vez respalda la exclusividad tanto en el aprovechamiento como en el gobierno del conjunto residencial. En este sentido, aunque no existe un sistema legalmente establecido que permita la independencia de hecho de estas zonas, si se han encontrado vías indirectas para lograrlo, pese a que la indeterminación legal que parece ampararlas introduce grandes diferencias en los modelos adoptados.

Sobre el primer aspecto, **la organización interna**, el marco normativo establece dos vías que permiten regular las cuestiones relativas a la titularidad y uso de los elementos comunes, así como las obligaciones de todo tipo de los residentes. La más imprecisa, sólo empleada por Fuente del Fresno, permite a los propietarios organizarse como Asociación de Interés Privado o Sociedad Civil, mientras los elementos comunes aparecen como predios sirvientes sobre los que se establecen unas cuotas de mantenimiento. La segunda opción, extendida mayoritariamente, exige la formación de una Comunidad de Propietarios. En este caso el promotor, o bien con posterioridad los propietarios (alcanzando el acuerdo por unanimidad) deben dejar constancia en el Registro de la Propiedad de su constitución y su sometimiento a la Ley de Propiedad Horizontal (ARROYO, 1999: 11). La urbanización debe ser objeto de un título

constitutivo donde se describen las parcelas privativas que la componen, los elementos comunes de uso privativo y los de *vocación pública*, los servicios y las cuotas con que debe contribuir cada finca. Esta fórmula, a través de la inscripción obligatoria del Estatuto que regula el funcionamiento de la urbanización, permite estabilizar con mayor firmeza sus características a través de artículos sobre normas constructivas o mantenimiento del conjunto.

En general, el contenido de estos Estatutos no difiere excesivamente entre sí, en cuanto a órganos de gobierno y administración, aunque sí en el detalle de las condiciones de construcción o reforma de las viviendas y las ordenanzas específicas aplicables. Las restricciones son máximas en la Finca, al construir la promotora directamente las viviendas, y Monteclaro, donde se establecen únicamente cinco modelos de referencia. En ambos casos se añaden especificaciones para garantizar la permanencia de su aspecto, obligando en La Finca a su cuidado *de tal forma que el exterior de dichas edificaciones ofrezca un aspecto homogéneo y pulcro*, prohibiendo específicamente alteraciones exteriores como cerramientos, instalación de aparatos de aire acondicionado y fijando las condiciones para plantaciones, vallado de parcelas, piscinas o toldos que *deberán necesariamente ajustarse al modelo, materiales y características que al efecto ha elaborado el Arquitecto autor del proyecto del conjunto arquitectónico*¹⁵.

La Comunidad de Monteclaro también se fija como objetivo *el mantenimiento de la armonía arquitectónica y ornamental del conjunto inmobiliario*, basado en la construcción de cinco tipos de viviendas que varían desde 150 m² a 345 m². A través de la referencia al obligado cumplimiento del Reglamento, nuevas reglas de conservación pretenden preservar la identidad del conjunto: la sustitución de elementos exteriores, como tejados, puertas, ventanas, voladizos, etc., sólo puede hacerse utilizando materiales idénticos y deberán ser pintados *una vez cada tres años al menos*. En el jardín exigen conservar *césped raso*, para preservar el aspecto de *ciudad verde* y se prohíbe expresamente el cerramiento de las parcelas privadas por la parte delantera, rememorando la imagen de estas urbanizaciones en los suburbios norteamericanos. En este caso, sin embargo,

¹⁵ Los Estatutos de las urbanizaciones se han obtenido a través de distintas vías: residentes, administración y páginas web (www.ciudadcampo.net; www.ciudadasantodomingo.com; www.lamoraleja.net)

tan prolijas normas no han servido para preservar los aspectos estéticos del conjunto ni su homogeneidad y en los casi treinta años transcurridos desde su establecimiento muchas parcelas han sido cercadas por completo y las reformas en numerosos edificios han introducido cambios sustanciales aceptados de hecho por la Comunidad.

Los Estatutos de las restantes urbanizaciones establecen normas más laxas, obviando incluso especificar las condiciones de edificación que quedan sometidas a las ordenanzas determinadas por el planeamiento correspondiente¹⁶, aunque siempre se hace referencia a la salvaguarda de la calidad como objetivo prioritario de esta normativa. Una Dirección Técnica de Control en Ciudad de Santo Domingo, las urbanizaciones del interior de La Moraleja o la misma Comunidad de Propietarios en Cuidalcampo, debe visar cualquier obra o reforma realizadas en ellas.

Estos estatutos se complementan con un Reglamento interno que regula los *detalles de convivencia* y para cuya aprobación sólo se necesita la mayoría simple, una vez constituida la Comunidad de Propietarios. En ellos se pormenorizan las reglas para el aprovechamiento de los espacios y equipamientos comunes y cualquier otra cuestión relativa a las normas de comportamiento en la urbanización, como por ejemplo la exigencia de *cortesía en el uso de zonas comunes* en La Finca o la prohibición específica de *escribir leyendas en la corteza de los árboles* en Monteclaro.

En cuanto al segundo aspecto, **los mecanismos que permiten la autonomía frente a la administración local** y la

salvaguarda del carácter privado de la urbanización son, como ya se ha señalado, cuando menos confusos, basados en la interpretación de normas que no han tenido en cuenta específicamente estos desarrollos¹⁷.

La Ley del Suelo y los reglamentos que la desarrollan, que sirven de marco legal al proceso urbanizador y a la posterior conservación del conjunto, dejan abiertas dos vías, que pueden combinarse en ocasiones, mediante las que se ha garantizado de hecho la privacidad de las urbanizaciones. En el mecanismo general de creación de nuevas áreas urbanas, una vez finalizada la urbanización y realizadas las cesiones obligatorias de viales, zonas verdes y espacios libres dotacionales, la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento supone automáticamente la pérdida de su carácter privado (asumido exclusivamente para la promoción) y la incorporación de ese espacio, como una zona más, a la ciudad. Las responsabilidades en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras y los servicios urbanos existentes recaerían desde entonces exclusivamente sobre la administración pública y ninguna diferencia, debiera existir, en cuanto a la gestión del conjunto, con el resto del ámbito urbanizado municipal. El ordenamiento vigente prevé, sin embargo, desde la primera Ley del Suelo de 1956, la posibilidad de suscribir un acuerdo entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Propietarios formada en la urbanización, que haga recaer su conservación sobre ésta última, mediante la creación de una Entidad Urbanística de Conservación¹⁸. Esta posibilidad junto a la ralentización, o directamente omisión, de las

¹⁶ Ciudad de Santo Domingo y Cuidalcampo marcan respectivamente un máximo del 15% de superficie edificable, en parcelas de 2000 m² y 20% en 2500 m². Sin embargo el Ayuntamiento de las Rozas, al constituir las Entidades de Conservación (en 1979 y 1994) de la Urbanización Nuevo Club de Golf y La Chopera, exige suprimir los artículos que hacen referencia a la normativa y control por parte de las Comunidades de aspectos urbanísticos —idénticos a los redactados en el título constitutivo del conjunto inmobiliario— por considerarlo una limitación a las competencias municipales (Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación. Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Comunidad de Madrid).

¹⁷ Las dificultades legales en el tratamiento de los conjuntos residenciales privados de vivienda unifamiliar han sido denunciados reiteradamente, desde los intereses de propietarios y promotores, en revistas especializadas, como Información Jurídica, Económica y Fiscal (Serie publicada entre 1999 y 2000 por Teresa SAINTGERMAIN: «Urbanizaciones privadas: Competencias en la administración de la urbanización»; «Las entidades de

conservación en las urbanizaciones de iniciativa privada»; «Los recursos en interés de ley interpuestos por los Ayuntamientos para hacerse con los espacios libres al margen de la ley»; «Las cesiones obligatorias y gratuitas en la normativa urbanística»; «La titularidad del suelo», www.injef.com) la prensa (El Mundo) y la bibliografía específica sobre las urbanizaciones privadas (FERNÁNDEZ, 2000 y ARROYO, 1999).

¹⁸ Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, cuya creación debe figurar previamente en el plan parcial que desarrolla la urbanización o llevarse a cabo con posterioridad mediante un acuerdo que debe contar con la unanimidad de la Comunidad de Propietarios, tienen encomendadas las *tareas de conservación y administración de las unidades residenciales creadas y de los bienes y servicios que forman parte de su equipamiento* (art.º del Reglamento de Gestión Urbanística). Estas Entidades, con unos Estatutos que recogen en gran parte los propios de la Comunidad de Propietarios deben inscribirse en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma correspondiente.

cesiones permiten el funcionamiento privado de las urbanizaciones.

Hasta comienzos de los años ochenta, ya con los ayuntamientos democráticos y un ordenamiento urbanístico más riguroso, estos conjuntos residenciales han podido preservar una dinámica completamente autónoma, sin interferencias por parte de los poderes públicos. En este sentido resulta revelador su auge en los municipios de la corona metropolitana, donde la aplicación del escaso ordenamiento existente entonces era todavía más relajada que en la ciudad de Madrid y donde también la connivencia con las corporaciones locales permitía más fácilmente toda clase de abusos.

En 1980, en los estudios preparatorios del planeamiento metropolitano se denuncia la negligencia observada en la aplicación de la normativa vigente: entonces ninguna de las urbanizaciones, algunas de ellas iniciadas dos décadas antes, había realizado cesiones y todas funcionaban como núcleos cerrados con absoluta autonomía COPLACO (1979-1980)¹⁹. Esta situación se ha prolongado en la actualidad sólo en el caso de Ciudad de Santo Domingo, en litigio hoy con el Ayuntamiento de Algete por la propiedad de las obras de urbanización y en las urbanizaciones del municipio de Boadilla, donde lentamente se intenta la normalización de todas las áreas.

Al margen de ello, la transmisión de la titularidad al Ayuntamiento de los servicios y los elementos comunes de uso público como los viales, las zonas verdes de cesión y las infraestructuras, no implica necesariamente la pérdida de autonomía gracias a la fórmula de la Entidad Urbanística de Conservación. Mientras ésta tenga a su cargo el mantenimiento de la urbanización, como legalmente ocurre en una tercera parte de los casos analizados (ver FIG. 3), su carácter privado, al margen de la dinámica del resto del espacio urbanizado, se consolida.

Las cuotas asignadas a los propietarios, señaladas en los Estatuto de la Comunidad y recogidas nuevamente en los de la Entidad de Conservación, son las que sufragan el mantenimiento de las obras de urbanización,

dotaciones e instalaciones de los servicios públicos en los términos especificados en esos documentos.

El aspecto de mayor relevancia entonces es la existencia del cerramiento que aporta además el uso exclusivo y excluyente de la urbanización. Sobre este tema, la indeterminación legal es también patente y únicamente la voluntad de las administraciones locales parece ser la responsable última de su mantenimiento o supresión.

El Ayuntamiento de Las Rozas, especialmente cuidadoso en los contenidos de los Estatutos de estas Entidades, en cuanto a la condición de los *elementos comunes*, como demuestran las rectificaciones que obliga a realizar en La Chopera y Nuevo Club de Golf, en el sentido de especificar el dominio y uso público que deben tener los viales y las zonas verdes de esta naturaleza precisamente para garantizar un uso y disfrute *abierto a todas las personas*, no sólo acepta la existencia de vallas perimetrales con garita de vigilancia en ambas, sino incluso el testimonio escrito de ella. En las disposiciones adicionales del Estatuto aprobado de La Chopera, se señala que *la valla externa que circunda la urbanización es un elemento común que en ningún caso podrá ser abierto al exterior, incluso cuando coincida con el cerramiento de parcelas privadas*.

El cierre de una urbanización, cuando existe una vigilancia permanente en las puertas de entrada que garantizan el acceso a los servicios públicos tales como bomberos, ambulancias o policía y también entonces, al menos en teoría, del resto de los ciudadanos, no está rigurosamente prohibido. Como recoge por ejemplo las ordenanzas sobre uso y conservación de espacios libres del Ayuntamiento de Madrid²⁰, las Comunidades de propietarios pueden establecer este cerramiento cuando se trate de una red viaria privada y este carácter, al margen de la titularidad, puede interpretarse que lo poseen sus viales cuando la gestión y mantenimiento recaen sobre los propietarios. Distintas sentencias del Tribunal Supremo

¹⁹ No es adecuado calificar la situación de incumplimiento tajante de la legalidad vigente ya que la normativa preveía la posibilidad de que la administración respondiese con el silencio a la cesión de terrenos, lo que implicaba el reconocimiento del derecho de aprovechamiento

urbanístico por parte del promotor e igualmente la obligación de conservación a su cargo, que debía extenderse a la Comunidad de Propietarios una vez constituida.

²⁰ Ordenanzas sobre uso y conservación de espacios libres, aprobada por acuerdo plenario de 29 de junio de 1984.

exponen la inviabilidad de hacer efectivas las cesiones una vez realizadas o hacer valer la titularidad pública de los viales ya que ello *imposibilitaría el ejercicio de las actividades que la conservación comporta*²¹, una de las cuales, que garantiza la *adecuada habitabilidad* es la seguridad²².

En cualquier caso y siempre sujeto a interpretaciones que llegan hasta los Tribunales, el cerramiento, exista o no Entidad de Conservación legalmente constituida, es un hecho que depende más de acuerdos informales entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Propietarios que de la normativa vigente. La garita de control de acceso a La Moraleja dispuesta como parte de un Plan de Seguridad puesto en marcha en 1991 fue *violentamente desmantelada* por orden del Ayuntamiento de Alcobendas, con gran despliegue de policía local. Aunque la actuación fue condenada por los tribunales de justicia, la Junta Rectora de la urbanización consideró más oportuno no volver a intentar su instalación²³.

En contraste, cuando en el verano de 2001 un atraco especialmente violento en un chalet de Pozuelo hizo estallar la psicosis de los vecinos de las urbanizaciones de la zona y la prensa denunció la falta de policías en la Comunidad Autónoma, el Delegado del Gobierno en Madrid recomendó, como solución para los inquilinos de urbanizaciones alejadas del casco urbano, la contratación de *empresas de seguridad privada*.

Esta actitud de dejación de obligaciones por parte de los poderes públicos enlaza perfectamente con la adoptada por las administraciones locales, no solo en este tema

sino también en la gestión y mantenimiento de los servicios y equipamientos en las áreas urbanas, alentando el éxito de las urbanizaciones privadas cerradas, donde las funciones públicas tradicionales están asumidas por los propios ciudadanos interesados, con aparente satisfacción por ambas partes.

La mayoría de las estudiadas en la periferia de Madrid funcionan de hecho con carácter privado simplemente mediante estos acuerdos, asumiendo total o parcialmente la administración y conservación de los elementos y servicios comunes sean o no de titularidad pública. Casi todas mantienen su propia red de distribución de agua²⁴, los servicios de saneamiento, alumbrado, limpieza, jardinería y seguridad. Monte Alina gestiona además la central térmica que dota de calefacción al conjunto y Ciudalcampo y Monte Príncipe un servicio de transporte gratuito en su interior el primero y exterior, desde Plaza de España, el segundo. En general los ayuntamientos se ocupan de la recogida de basuras y de los autobuses de conexión con la ciudad²⁵.

En este contexto, algunas de las disputas más importantes surgidas entre ayuntamientos y comunidades o entre éstas y los promotores o incluso en el interior de aquéllas, se vinculan precisamente con la indeterminación legal en la que se mueven, dominada por las inercias y los acuerdos tácitos más que por la claridad de los compromisos y el acatamiento de la legalidad vigente.

En La Moraleja o en Villafranca del Castillo se denuncia la *inseguridad jurídica* de este tipo de conjuntos que impide

²¹ Sentencia del Tribunal Supremo (10 de noviembre de 1998) recogida por SAINTGERMAIN (1999) junto a otras igualmente representativas de la ambigüedad en el tratamiento legal de las cesiones y la obligación de conservación con posterioridad a ese momento. La imposibilidad de hacer valer esa titularidad mientras la Entidad tenga a su cargo la conservación se traduce también en la ilegalidad del cobro de los arbitrios o tasas con fundamento en dicha titularidad, como la de carruajes.

²² La jurisprudencia reciente ha establecido que la presencia de seguridad privada puede considerarse necesaria para la *adecuada conservación y habitabilidad del inmueble o urbanización* y, en consecuencia, ser obligatorio para los miembros de la Comunidad sufragarla mediante el voto de las tres quintas partes de los propietarios (LÓPEZ SORO, p. 247-250).

²³ La noticia fue portada del semanario *Sietedías* con el título *Los vecinos de La Moraleja instalan una frontera*. Testimonios de los vecinos recogidos en la página web de la

urbanización han insistido recientemente en su necesidad y en la de reivindicar este derecho ante el Ayuntamiento (www.lamoraleja.net. Sección de noticias y comentarios).

²⁴ En Boadilla, la Memoria del Plan de Urbanización de 1991 destacaba la autonomía casi total de las urbanizaciones del término, que cuentan con sus propios pozos, y la sobreexplotación del acuífero que ello supone. También en esta Memoria se hace hincapié en el excesivo coste que el mantenimiento de la red viaria —muy densa por el dominio de las promociones extensas de baja densidad— supondría para el Ayuntamiento, *si bien lógicamente los mismos son fácilmente asignables a cada una de las urbanizaciones*.

²⁵ La complejidad y la casuística en la distribución de funciones es enorme, como ejemplo, en Ciudalcampo desde el año 2000 el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes recoge la basura del sector enclavado en su municipio, mientras la Comunidad de Propietarios es responsable de la zona ubicada en Colmenar Viejo.

consolidar el modelo de urbanización. Al sufragar íntegramente los costes de urbanización y mantenimiento exigen de los poderes públicos garantía de la preservación de la calidad y el diseño tal como fue planeado. En la Moraleja, la cesión de viales ha sido la base para que el Ayuntamiento introduzca modificaciones puntuales destinadas a abrir fondos de saco para conectar calles interiores con exteriores de largo recorrido, *siempre empeñados a toda costa en transformarla en un casco urbano convencional al más puro estilo franquista, contraviendo los planes urbanísticos*. Los vecinos aducen la mayor inseguridad de las calles antes tranquilas y convertidas ahora en *trampa mortal para niños, paseantes y ciclistas*²⁶.

En Villafranca del Castillo los vecinos denuncian la recalificación para otros usos de una parcela cedida al Ayuntamiento destinada inicialmente a uso deportivo. La revisión del Plan General del municipio llevada a cabo en 1998 ha permitido la modificación para construir una Universidad privada, tal como solicitaba el comprador de la parcela²⁷.

El caso de Monte Alina, por su parte, es muy expresivo de los posibles problemas que surgen durante el proceso de formación de estas comunidades cuando inicialmente no estaban concebidas como tales. En este caso, la sociedad Levitt-Bosch SA, que se hace cargo de la promoción tras la quiebra de Monte Alina SA, empresa que lleva a cabo sólo la primera fase, alienta la creación de una Comunidad de propietarios, de la que forma parte, con la finalidad de *garantizar servicios mínimos y llevar a buen fin los objetivos de obtener una urbanización de máxima calidad y prestaciones*. Grupos de vecinos no sólo se niegan a pagar las cuotas

que deberían sufragar el mantenimiento de la urbanización, sino que también denuncian la nueva orientación del conjunto, no planteado así en los contratos iniciales de venta de las parcelas. Destacan entre las irregularidades la atribución, por parte de esa Comunidad, de funciones de administración de elementos comunes que *deberían revertir a ese municipio* y diversas actuaciones como la de *poner una barrera con guardias que cortan la libre circulación de los usuarios u ocupar un chalet de entrada que es la sede de la Junta de Compensación*²⁸.

6. A MODO DE BALANCE FINAL

Indudablemente, el desarrollo de este tipo de urbanizaciones para población de altos ingresos no puede equipararse en importancia con la adquirida en las ciudades norteamericanas para éstos y otros grupos sociales. En España en general y en Madrid en particular está clara la tendencia más moderada, consecuencia de una estructura de la propiedad más fragmentada, que limita este tipo de promociones muy exigentes en suelo y, sobre todo, de un ordenamiento jurídico que, por ahora, sólo otorga un papel colaborador, no sustitutivo, a la iniciativa privada frente a instituciones y organismos públicos. Como ponen de manifiesto las aún escasas referencias existentes en nuestro país al respecto (MARTÍN, 1998: 376) en Santa Cruz de Tenerife; (GARCÍA FERNÁNDEZ, 2000: 257) en Valladolid; y (GAJA, 2002) en Valencia, su desarrollo debe inscribirse fundamentalmente en los años de flagrante indisciplina urbanística, en gran medida asociado a la periferia lejana de las ciudades y a la segunda residencia. Su permanencia actual y el surgimiento de algunas

²⁶ www.lamoraleja.net. Noticias y comentarios

²⁷ Se hace hincapié en que desde la cesión de viales y zonas verdes *dieron comienzo las iniciativas municipales dirigidas a la sobreexplotación de los espacios libres y dotacionales para la urbanización en beneficio de particulares*. En 1996 se había rechazado la modificación de detalle del Plan que fue revisado de nuevo años más tarde (SAINTGERMAIN, 2000)

²⁸ La llegada a los Tribunales (hay varios juicios pendientes vía Contencioso-Administrativo) de las denuncias ha paralizado la aprobación de los Estatutos de la Entidad de Conservación en la Comunidad de Madrid, donde ha quedado pendiente de resolución. Las alegaciones de la empresa promotora se centran en la delegación de facultades para el cobro de los gastos comunes a la Comunidad de Propietarios con carácter transitorio

hasta la constitución de la Entidad. Testimonios directos de algunos vecinos abundan en las irregularidades y centran los problemas en la dejación de obligaciones por parte de la Inmobiliaria que pretende, a través de esa Comunidad que asume el mantenimiento de la urbanización, evitarse los costos de las obras aún no concluidas o en mal estado en la primera fase (El dossier con las denuncias se conserva en el expediente sobre la Entidad de Compensación Monte Alina, custodiado en el mismo Registro de Entidades Colaboradoras de la Comunidad de Madrid). Esta práctica también fue denunciada en Cuidalcampo, cuya Comunidad de Propietarios tuvo que hacerse cargo de la revisión de tuberías y restablecimiento de caudales de los pozos de agua cedidos en mal estado por la promotora (www.ciudalcampo.net. sección de actividades).

urbanizaciones en fechas recientes sigue vinculado, de alguna manera, a una aplicación laxa de las normas de rango nacional y cierta connivencia entre las administraciones locales y los promotores primero y los propietarios de las viviendas después.

A pesar de todo ello, lo cierto es que no es una realidad extraña en este país, sobre todo en sus manifestaciones de menores dimensiones como son las denominadas macromanizaciones, en las que se obtienen calles privadas detrayendo su superficie de la edificabilidad concedida para el conjunto. En ambos casos, lo más relevante resulta de la combinación de normas de autogobierno y propiedad y mantenimiento privados de espacios y equipamientos de naturaleza tradicionalmente pública en la ciudad. Como han denunciado (DAVIS 1992) y

(MCKENZIE, 1994: 186) la autoexclusión y la privatización de servicios tiene un «gran potencial para crear y amplificar divisiones sociales y conflictos entre los residentes y el gobierno local». Aunque aún no ha ocurrido, la tensión podría llevar a una segregación real de los conjuntos de mayor extensión, o de las zonas donde se concentren, en un intento de abandonar los compromisos con el resto de la ciudad. De la misma manera que en 1993 intentó conseguir La Moraleja su independencia del Ayuntamiento de Alcobendas, a través de la Comisión Pro-Segregación, ahora las asociaciones de La Florida alientan su separación de Madrid en un gesto de protesta ante el descontento creciente por las escasas inversiones oficiales en una zona donde la calidad y la seguridad se mantienen a través de servicios privados²⁹.

BIBLIOGRAFÍA

- ARROYO LÓPEZ-SORO, J. (1999): *Urbanizaciones privadas, conjuntos y complejos inmobiliarios y aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. Estudio jurídico práctico de sus principales problemas: criterios jurisprudenciales actuales*, Dykinson, Madrid, 608 p.
- BLAKELY, E. J. & M. G. SNYDER, (1999): *Fortress America. Gated Communities in the United States*, Brookings Institution Press y Lincoln Institute of Land Policy, Washington D.C./Cambridge Mss, 209 p.
- CABRALES, L. F. (coord) (2002): *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara, UNESCO, Guadalajara, 621 p.
- E. CANOSA, (2001): «Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara», *Espiral*, vol. VII: 223-253.
- CASTILLO, F & C. CASADO, (2000): «Perfil socioeconómico de los municipios madrileños en los noventa. Una primera aproximación», en www.comadrid.es/iestadis/perfil.htm
- COPLACO (1979-1980): *Programa de Acciones Inmediatas. Zonas Oeste, Noroeste y Norte*. Documentación original custodiada por la Consejería de Urbanismo. Comunidad de Madrid.
- DAVIS, D. (1992): *City of Quartz*, New York, Vintage Books, 462 p.
- GARCÍA FERNÁNDEZ, J. (2000): *Valladolid. De la ciudad a la aglomeración*, Ariel, Barcelona, 350 p.
- GAJA, I & F. DÍAZ, (2002): «Formas de `cerrar` la ciudad: de los barrios a las manzanas», *Coloquio Latinoamérica. Países abiertos, ciudades cerradas*: 481-508, julio 2002, Guadalajara, México.
- HALL, P. (1996): *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Serbal, Barcelona, 494 p.
- LE GOIX, R. (2001): «Les `communautés fermées` dans les villes des États-Unis. Aspects géographiques d'une secession urbaine», *L'Espace Géographique*, n° 30 (1): 81-93.
- LÓPEZ LUCIO, R. (1996): «La incipiente configuración de una región urbana dispersa: el caso de la Comunidad Autónoma de Madrid

²⁹ El intento de segregación de la urbanización de lujo de la Moraleja volvió a ser noticia en las últimas elecciones municipales de Alcobendas cuando desde las filas socialistas se denunció el apoyo que entonces dio el candidato del PP a ese proyecto. En las declaraciones recogidas por la prensa se comparaban, de manera un poco demagógica, sus

pretensiones con las de los autores de la limpieza étnica en Yugoslavia, realizada en última instancia para que los pobres se amontonaran en un ghetto y los ricos disfrutaran (El Mundo, 2 de junio de 1999). Las intenciones de ciertos grupos en La Florida y Aravaca han sido publicadas recientemente en El País (22 mayo 2002).

- (1960-1993)», en MONCLUS, F. J. (ed.): *Urbanismo, ciudad, historia (I). La ciudad dispersa*: 169-196, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, Barcelona.
- MARTÍN, M. V. (1998): *El turismo en el Sur de Tenerife. De la renta agraria a la renta del ocio*, Ediciones del Cabildo de Tenerife, Santa Cruz de Tenerife, 558 p.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1999): «Periferias urbanas y nuevas formas espaciales», en R. DOMÍNGUEZ, (coord.): *La ciudad. Tamaño y crecimiento*: 201-234, Universidad de Málaga y AGE, Málaga.
- (1992): «Mayorazgos, quintas y longueros en los alrededores del antiguo Madrid», *Historia urbana*, n° 1: 55-70.
- MCKENZIE, E. (1994): *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven/London, Yale University Press, 237 p.
- PINÇON, M. & M. PINÇON-CHARLOT, (1994): «Propriété individuelle et gestion collective. Les lotissements chics», *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 65: 34-46.
- POZO RIVERA, E. (1987): «La urbanización de grandes fincas rústicas: un modo de producción del suelo urbano en la conurbación Alcobendas-San Sebastián de los Reyes (Madrid)», *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 7: 481-490 (Homenaje a D. Manuel de Terán).
- SÁEZ POMBO, E. (1987): «Gran propiedad territorial y promoción inmobiliaria en Madrid: el caso de Las Rozas y Majadahonda», *Estudios Geográficos*, n° 186: 57-85.
- SAINTGERMAIN, T. (1999): «Las Entidades de Conservación en las urbanizaciones de iniciativa privada» (www.injef.com)
- (2000): «Universidad Camilo José Cela versus Urbanización Villafranca del Castillo» (www.injef.com)
- VALENZUELA RUBIO, M. (1977): *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 534 p.
- VERNEZ MOUDON, A. (1992): «The evolution of twentieth-century residential forms: an American case study», en WHITEHAND, J. W. R. & P. J. LARKHAN, (ed.): *Urban Landscapes. International perspectives*: 170-206, London/New York, Routledge.