

---

# CIUDAD Y TERRITORIO

## Estudios Territoriales

Vol. XXXIV, Tercera época  
N.º 133-134, otoño-invierno 2002

---

*Nuevas formas de polarización  
y exclusión social del espacio:  
las urbanizaciones  
enclaustradas y su tendencia  
hacia la ciudad privatizada  
en América y Europa*

*Índices números 131-134  
año 2002*



## CONSEJO DE REDACCIÓN

### Presidente

Benigno BLANCO-RODRÍGUEZ  
Secretario de Estado de Infraestructuras

### Vicepresidente

Fernando NASARRE Y DE GOICOECHEA  
Director General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo

### Vocales

Rodolfo SEGURA SANZ  
Subdirector General de Urbanismo

Ramón LORENZO MARTÍNEZ  
Director del Centro de Publicaciones

José CEBRIÁN PASCUAL  
Subdirector General de Producción Cartográfica  
del Instituto Geográfico Nacional

Miguel POZO DE CASTRO  
Subdirector General de Planeamiento de Infraestructuras

José MARÍA DE LARA CARVAJAL  
Director General de la Sociedad Estatal de Promoción  
y Equipamiento del Suelo

### Director de la Revista

Javier GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO  
Jefe de Área. Subdirección General de Urbanismo

### Secretaria del Consejo de Redacción

Paloma POZUELO GUILLÓ  
Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo  
Subdirección General de Urbanismo

### Corresponsales en el extranjero

Federico OLNA  
Bolonia (Italia)

Thomas F. GLICK  
Boston, Massachusetts (USA)

Barry NEEDHAM  
Mijmejen (Holanda)

Rubén PESCI  
La Plata (Argentina)

Nuno PORTAS  
Porto (Portugal)

Vincent RENARD  
París (Francia)

Roberto SEGRIÉ  
Río de Janeiro (Brasil)

Juan RODRÍGUEZ LORES  
Aquisgrán (Alemania)

Nora CLICHEVSKY  
Buenos Aires (Argentina)

Arturo ALMANDOZ  
Caracas (Venezuela)

### Asesores editoriales

Josefina GÓMEZ MENDOZA  
Catedrática de Geografía  
Regional, Universidad Autónoma  
de Madrid

Laureano LÁZARO ARAUJO  
Profesor del EUROMASTER, Universidad  
Carlos III de Madrid

Jesús LEAL MALDONADO  
Catedrático de Sociología  
Urbana, Universidad Complutense  
de Madrid

Ángel MENÉNDEZ REXACH  
Catedrático de Derecho  
Administrativo, Universidad Autónoma  
de Madrid

Luis MOYA GONZÁLEZ  
Catedrático de Urbanismo, Universidad  
Politécnica de Madrid

Luciano PAREJO ALFONSO  
Catedrático Dcho. Administrativo,  
Universidad Carlos III

Fernando PARRA SUPERVÍA  
Biólogo, Ecología del Territorio

Fernando de TERÁN TROYANO  
Catedrático Urbanismo, Universidad  
Politécnica de Madrid

### Resúmenes en inglés

John Barry POWNALL

---

# CIUDAD Y TERRITORIO

## Estudios Territoriales

Vol. XXXIV. Tercera época  
N.º 133-134, otoño-invierno 2002

---

*Nuevas formas de polarización  
y exclusión social del espacio:*

*las urbanizaciones  
enclaustradas y su tendencia  
hacia la ciudad privatizada  
en América y Europa*

*Índices números 131-134  
año 2002*



# Índice

## EDITORIAL

“El crecimiento universal de la ciudad excluyente” Jesús LEAL MALDONADO & Javier GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO.....	453
---	-----

## ESTUDIOS

Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica Isabel RODRÍGUEZ CHUMILLAS .....	459
Urbanizaciones ‘encerradas’, pactos y problemas David L. CALLIES & Paula A. FRANZESE & Heidi K. GUTH .....	473
Urbanismo y arquitectura del miedo. Reflexiones sobre los fraccionamientos residenciales cerrados en México Eloy MÉNDEZ SÁINZ .....	491
«Urbanizaciones exclusivas» en Buenos Aires Nora CLICHEVSKY .....	503
La ciudades privatizadas o la impotencia del derecho Patrick LE LOUARN .....	529
Altas murallas para la alta sociedad Michael PINÇON & Monique PINÇON-CHARLOT .....	539
Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial Elia CANOSA ZAMORA .....	545
<b>Abstracts</b> John POWELL.....	565

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

La inflación persiste en un marco de crecimiento debilitado Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ .....	573
--	-----

## INTERNACIONAL

Argentina: Rubén PESCI .....	599
Brasil: Roberto SEGRE .....	601
Estados Unidos: Thomas F. CLICK .....	604
Venezuela: Arturo ALMANDOZ .....	605

## DOCUMENTACIÓN

- *Legislación*  
Ángela de la CRUZ MERA .....
- *Planeamiento urbanístico*  
Pedro MARTÍNEZ TAPIA .....

611
629

**LIBROS Y REVISTAS**

Recensiones y reseñas de libros recibidos .....	639
Acuse de recibo .....	641
Índices del Volumen XXXIV, año 2002, números 131 al 134 .....	647

## Editorial

### “El crecimiento universal de la ciudad excluyente”

*CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales lanza dos números dobles sucesivos que tienen que ver con la forma de ocupación de la ciudad por los grupos sociales. En este primer número con el título de “Nuevas formas de polarización y exclusión social del espacio: las urbanizaciones enclaustradas y su tendencia hacia la ciudad privatizada en América y Europa”, se analizan las ciudades cerradas, dejando para el próximo número el análisis del otro extremo: la ciudad marginal o excluida.*

*No es de extrañar que una sociedad en la que aumentan las diferencias sociales y económicas entre los miembros que la componen, exprese en términos espaciales este aumento de las diferencias. El punto de partida es que se puede constatar una creciente diferenciación social y discriminación económica de los espacios urbanos de las ciudades de Europa y América en los últimos quince años, con una tendencia a privatizar ciertas áreas urbanas para el uso exclusivo de los que residen en ellas. Esta afirmación tiene su base en todo un cúmulo de investigaciones que se desarrollan desde el final de la década de los ochenta hasta nuestros días y que expresan de diversas maneras la existencia de un aumento de las desigualdades sociales y espaciales ligadas directamente a los procesos de globalización de las economías de los países industrializados.*

*Estas desigualdades tienen intensidades y expresiones distintas según los países. Pero es sobre todo la intervención del Estado de Bienestar y las políticas urbanas las que influyen de forma distinta sobre estos procesos de incremento de las desigualdades espaciales de las ciudades, algo que no siempre ha sido puesto en relevancia. En ese sentido las políticas integradoras y antisegregativas de algunas ciudades han jugado un papel muy importante, para aminorar la intensidad de esos procesos, con el objeto de conseguir una mayor integración urbana, dando como resultado manifestaciones diferenciadas de esos procesos segregativos en el espacio urbano.*

*Podría parecer que el punto lógico del tratamiento de este tema fuera el estudio de los barrios excluidos y segregados en las ciudades, pero en algunos de los análisis más recientes se muestra que los procesos de segregación tienen su principal origen en un deseo de exclusividad de los grupos sociales de renta más elevada que pretenden aislar como medida de defensa frente a agresiones externas y como estrategia para una mayor revalorización de sus patrimonios inmobiliarios, unida al mantenimiento de su exclusividad social. Es a partir de esta dinámica como se diferencian los mercados inmobiliarios y se distribuye la población en la ciudad, teniendo en cuenta que estos procesos suelen requerir un tiempo largo y una serie de condiciones tanto físicas como políticas, económicas y sociales que los condicionan.*

*La segregación es un fenómeno ambiguo y complejo, que resulta a la vez un indicador de las desigualdades y un efecto de los procesos que generan la acumulación de las estrategias de los grupos sociales que habitan un espacio urbano. Si partimos de ese origen expresado anteriormente, por el que los grupos privilegiados manifiestan una estrategia segregativa clara, debemos considerar que en los grupos menos favorecidos, la segregación es frecuentemente el resultado de una localización obligada, tanto por las condiciones del mercado inmobiliario residencial como por las exigencias de supervivencia ligadas a una solidaridad vecinal que tiene como una de sus bases la homogeneidad étnica o social.*

*Pero no se trata en absoluto de un fenómeno nuevo. El cerramiento de la ciudad es tan antiguo como la propia ciudad, la defensa de los ciudadanos que habitan esos espacios*

*cerrados frente al uso o el dominio por otros, se ha aducido como la razón principal de esas acciones de enclaustramiento. Pero existen otra serie de estrategias que contribuyen a afirmarlo, entre las que hay que citar la del mantenimiento de una imagen o identidad ligada a ese espacio y desde luego el intento de preservar e incrementar el valor económico de los patrimonios residenciales ligados a su valor social.*

*Las ciudades amuralladas de la Antigüedad y la Edad Media son una expresión clara de esa prolongación del significado y de las consecuencias de ese encerramiento urbano. La formación de asentamientos fuera de las murallas defensivas discriminaba a los ciudadanos que vivían intramuros y los inmigrantes recién llegados o los marginados que malvivían en los extramuros, con una consideración diferenciada de sus derechos de ciudadanía. Las actividades marginales se insertaban más allá de las murallas, los hospitales de enfermos contagiosos, la prostitución, con frecuencia incluso la propia mendicidad, era rechazada hacia el exterior. Las murallas jugaban un doble papel defensivo y discriminante. Pero también tenían una clara función de control, las puertas de acceso eran vigiladas y las personas y las mercancías que pretendían entrar en la ciudad se controlaban por motivos de seguridad y de fiscalidad.*

*Los cambios inducidos por la revolución industrial en el espacio urbano supusieron la ruptura de las murallas, con importantes efectos en la consideración de la ciudad. El derribo real o simbólico de las murallas o cercas fiscales del XIX supone la desaparición de la ciudad como espacio encerrado y el nacimiento de lo urbano como espacio abierto, en consonancia con el desarrollo de las constituciones y con la generalización de los derechos y garantías ciudadanas. Pero este proceso es acompañado de un desarrollo de nuevas ciudades cerradas en las que la nueva burguesía industrial se trataba de recluir y defender frente a los efectos de la proletarización de una gran masa de ciudadanos.*

*Este hecho da lugar actualmente a manifestaciones muy diversas, dependiendo de las propias configuraciones espaciales de las ciudades, pero también del contexto jurídico, social y económico en el que se desarrollan.*

*En la ciudad compacta, con un hábitat generalizado en términos de edificios de pisos, la defensa se suele reducir al control de las personas que entran en el edificio, a partir de métodos diversos y con intensidades también diversas. La institución del portero es una expresión de esa defensa que se prolonga en gran parte en los automatismos electrónicos que se establecen para el acceso a las viviendas en pisos dentro de un edificio y que tienen formas distintas según las ciudades. El portero numérico con una clave para la apertura de la puerta, propio de las ciudades francesas, es distinto del interfono propio de España o Inglaterra.*

*Pero en ese caso el control se establece dentro del espacio privado, la calle sigue teniendo un carácter público y abierto. La cuestión se plantea cuando lo que se cierra es el espacio de uso público: la calle, formando urbanizaciones e incluso pequeñas ciudades cuyo uso queda en propiedad exclusiva de los que la habitan.*

*Ambas formas están también afectadas por las sobre determinaciones que se plantean para los usuarios que integran ese espacio cerrado. El mantenimiento de unas exigencias en términos sociales o étnicos para poder acceder a una vivienda dentro de esos espacios, viene a prolongar la selección que supone, ya de por sí, el valor económico de las viviendas que forman esos espacios. Pero no son procesos diferenciados sino que se relacionan fuertemente entre sí. Se mantienen unas condiciones para los habitantes porque es una forma de mantener el valor social que traerá consigo un mantenimiento de su valor económico; a la vez que los valores económicos, generalmente elevados, discriminan a los habitantes de estos barrios o ciudades dejando de lado a aquellos que no pueden acceder por no disponer de los ingresos necesarios. En estos casos las barreras que separan esa zona del resto pueden ser más normativas que físicas.*

*Estas normas de acceso pueden también venir acompañadas de normas de conducta, por las que se trata de establecer otra criba que seleccione a los habitantes, dejando de lado a aquellos que pueden tener comportamientos más singulares o simplemente heterodoxos.*

*Con frecuencia las barreras son también físicas, y el traspaso de las mismas está sometido a un control discriminante por el cual se trata de filtrar a las personas que*

acceden a ese espacio urbano, pudiéndose además añadir al mismo toda una serie de condiciones en términos de características de los ocupantes, formas de uso etc.

Esos enclaustramientos urbanos, si bien pueden proporcionar una serie de ventajas a los que los disfrutan, tienen consecuencias que no se pueden dejar de lado, entre las que hay que considerar la insolidaridad, la desintegración social de la ciudad, pudiendo incluso fomentar la discriminación y la propia desigualdad.

La polémica que suscitan estas ciudades cerradas puede variar según los contextos políticos y legales. En primer lugar hay que considerar la frecuencia de los litigios que cuestionan su legalidad, en relación con el derecho de paso o con el uso público de los espacios comunes, pero sobre todo con las medidas exclusivas que regulan las características de las personas que pueden acceder a esas ciudades o urbanizaciones y las que tienen que ver con los comportamientos exigidos a sus habitantes. Pero, más allá de esos litigios, se plantea la propia concepción de la ciudad a que puede dar lugar la proliferación de esas urbanizaciones, con el desarrollo de un espacio aún más fraccionado que pueda contribuir a dificultar la cohesión entre sus habitantes.

En este número se presentan siete artículos que tratan sobre el tema de las urbanizaciones o ciudades encerradas o privatizadas, desde perspectivas sociológicas, geográficas, urbanísticas y jurídicas. Los artículos que integran este número monográfico tratan de dar cuenta del desarrollo de este tipo de urbanizaciones tanto en algunos de los países americanos (Estados Unidos, México y Argentina) como europeos (Francia y España), mostrando la existencia de una dinámica creciente de este tipo de asentamientos y una carencia de instrumentos para su regulación y limitación. La amplitud y la importancia del fenómeno ha llevado a un tratamiento disciplinar diferenciado que trata de recogerse en este número de la Revista CyTET desde enfoques disciplinares diferentes y complementarios. Con todo ello se trata de dar cuenta tanto la amplitud del fenómeno como su expansión y que se manifiesta con una serie de características concretas en las ciudades de los diferentes países que se analizan.

En América estas urbanizaciones han tenido un gran desarrollo tanto en los Estados Unidos del Norte como en los países iberoamericanos.

Isabel RODRIGUEZ CHUMILLAS, profesora titular de Análisis Geográfico Regional de la Universidad Autónoma de Madrid, en su síntesis «Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica» establece una visión general de los problemas que suscitan estas urbanizaciones recogiendo para CyTET las aportaciones fundamentales del reciente magno Congreso dedicado a este tema en toda Iberoamérica, que acaba de tener lugar en julio de este año en Guadalajara (Méjico).

En Estados Unidos, los profesores de las respectivas Schools of Law, David CALLIES, de la Universidad de Hawai, Paula FRANZESE de la Universidad de Columbia, y Heidi GUTH, también de la Universidad de Hawai, con su trabajo «Gated communities, covenants and concerns» estudian las condiciones legales que rigen estas urbanizaciones cerradas que proliferan cada vez más en ese país, analizando las cuestiones jurídicas que suscitan sus excluyentes normas internas.

En México, donde este fenómeno tiene gran desarrollo, el profesor de la Universidad de Sonora, México, Eloy MÉNDEZ SÁINZ, en su trabajo «Urbanismo y arquitectura del miedo. Reflexiones sobre los fraccionamientos residenciales cerrados en México», analiza la evolución, probables causas y características esenciales del “urbanismo separatista” del “espacio del ostracismo” que estas unidades residenciales bardeadas propician.

La arquitecta Nora CLICHEVSKY, investigadora del CONICET, Buenos Aires, en su minucioso y trabajo de campo «‘Urbanizaciones exclusivas’ en Buenos Aires» analiza las numerosas urbanizaciones exclusivas en su ciudad, tanto en su formación como en las características de sus viviendas.

En Europa este fenómeno tiene también una dinámica creciente. El jurista profesor Patrick LE LOUARN, Director del Centro de Investigación en Urbanismo, Ordenación Regional y Administración Pública del CNRS de Nantes, analiza en su artículo «Les villes privatisées ou l'impuissance du droit» las dificultades y recovecos jurídicos que se interponen para poder limitar el desarrollo de estas urbanizaciones en Francia.

A su vez, Michel PINÇON y Monique PINÇON-CHARLOT, investigadores del CNRS, París, en su trabajo «De hautes murailles pour la haute société», hacen un recorrido amplio por varios países mostrando las estrategias residenciales de la alta burguesía que les lleva a fomentar y mantener estas urbanizaciones como expresión de su distinción social y económica, con una especial consideración del caso francés.

Finalmente, para el caso español, la profesora de Geografía de la UAM, Elía CANOSA ZAMORA, en su cuidado y documentado trabajo «Las ‘urbanizaciones cerradas’ de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial» hace un análisis de esta clase de urbanizaciones en la Región Urbana de Madrid, a partir del estudio exhaustivo de campo de sus características y contenidos.

A su vez, los correspondentes de USA, Thomas F. GLICK, y de Venezuela, Arturo ALMANDOZ, han desarrollado en breves pinceladas, pero muy afectivas, por su estrecha vivencia personal, e ilustrativas del mismo fenómeno en tan diversos y cada vez más extendidos países del mundo. Pero también y mucho antes, el arquitecto Rubén PESCI, desde sus crónicas de Argentina en los números 129 y 131 de esta Revista, nos había venido hablando precursoramente de este vasto fenómeno.

El peligroso proceso de la privatización elitista de las ciudades es algo sobre lo que tendremos que volver y profundizar por sus expansivas características universales.

**COORDINADORES DEL NÚMERO:**

Jesús LEAL MALDONADO

Catedrático de Sociología Urbana, UCM

Javier GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO

Director de CyTET

# Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica

Isabel RODRÍGUEZ CHUMILLAS

Profesora Titular de Análisis Geográfico Regional UAM.

**RESUMEN:** El objeto del presente artículo es el coloquio «*Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*» celebrado, recientemente, en Guadalajara (Méjico) y dedicado monográficamente al estudio de las urbanizaciones cerradas. Los trabajos presentados abarcaron siete países (Méjico, Brasil, Argentina, Chile, Ecuador, Perú, Venezuela) y casi una veintena de ciudades (Sao Paolo, Ciudad de Méjico, Buenos Aires, Santiago de Chile, Quito, Lima, Guadalajara, Puebla, Rosario, Hermosillo, Maracaibo y Toluca, Sorocaba, Überlândia, Pelotas y Presidente Prudente). El objetivo inmediato es definir el perfil común que presenta en Latinoamérica un fenómeno universal y que fue articulado principalmente en dos de sus vertientes: la exacerbación de la privacidad a través del aislamiento con cerramiento y los mundos y estilos de vida de las comunidades cerradas. Ambos remiten a dos tendencias que se adueñan de los territorios urbanizados en la actualidad como la pérdida de espacio público y la insolidaridad ciudadana. Se persigue, además, señalar las características y tipologías resumidas de cada país o área metropolitana y extraer aquellos aspectos comunes y consensuados.

**Descriptores:** Ciudades cerradas. Urbanizaciones privatizadas. Segregación social. Espacio público. Iberoamérica.

## I. INTRODUCCIÓN

S e ha celebrado en Guadalajara (Méjico) un coloquio monográfico y especializado en una temática puntera, las urbanizaciones cerradas, con el título de «Países abiertos, ciudades cerradas», en el que participaron una treintena de investigadores expertos desde lógicas y tradiciones culturales y científicas distintas. Y es que, el coloquio jalisciense, organizado por el geógrafo Luis Felipe Cabrales del Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades de la Universidad de Guadalajara, se ha caracterizado por su

carácter interdisciplinario, reuniendo a geógrafos, antropólogos y arquitectos. Esta es una gran fortaleza, la del conocimiento interdisciplinario,

«una corriente de aire fresco porque no compartimenta el saber»,

como apuntaba la comunicóloga Rossana Reguillo<sup>1</sup> que presentó el libro que ha sellado esta reunión científica. Quedó también bien reflejada, la fortaleza del saber interdisciplinario, en las expresiones del representante de la UNESCO Germán Solinís<sup>2</sup>, también patrocinador del evento

Recibido: 28.11.02

e-mail: isabel.rodriguez@uam.es

<sup>1</sup> Rossana Reguillo Cruz del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Occidente, Méjico.

<sup>2</sup> Germán Solinís Noyola, del programa MOST (Programa Gestión de las Transformaciones Sociales) de la UNESCO.

junto con la Universidad de Guadalajara, que enfatizó la relevancia del coloquio porque el tema y sus investigadores eran muy apropiados para analizar las condiciones de vida actuales de las ciudades e indagar en la

«arquitectura de la cultura y en la antropología del espacio»,

visión de gran trascendencia, según este urbanista responsable de las cuestiones urbanas del Programa MOTS de la UNESCO, pues no se agota en la materialidad sino que se refleja en la cultura ciudadana.

Este coloquio, cuyo balance es el objetivo del presente trabajo, tuvo también un carácter generalista, en la medida que los estudios abarcaban siete países latinoamericanos (México, Brasil, Argentina, Chile, Ecuador, Perú, Venezuela) en los que se abordaron los casos de casi una veintena de ciudades de diferentes tamaños, desde las grandes metrópolis de Sao Paolo, Ciudad de México, Buenos Aires, Santiago de Chile, Quito y Lima a ciudades con importantes regiones metropolitanas como Guadalajara, Rosario, Hermosillo, Puebla, Maracaibo y Toluca, además del caso más específico, pero de gran utilidad comparativa, de pequeñas ciudades, en ocasiones nuevas, de Brasil como Sorocaba, Uberlândia, Río Grande, Pelotas y Presidente Prudente.

No obstante, el evento se orientó hacia la especialización en grandes metrópolis al contar con diversos estudios interdisciplinares que analizaron los mismos casos, contabilizándose once trabajos con punto de mira en cuatro grandes aglomeraciones urbanas que enriquecieron el análisis al posibilitar la comparación y el contraste. En cinco ocasiones el protagonista fue el conurbado de Buenos Aires, con revisiones desde la arquitectura y el urbanismo, la antropología y la geografía. Guadalajara recibió revisiones sociológicas y geográficas, Santiago de Chile, fue abordada con prismas de geógrafos de distintas escuelas y latitudes y, finalmente, Sao Paolo, contó con los análisis de diferentes geógrafos del propio país.

También, por el número de trabajos, cabe afirmar que se profundizó en ciudades mexicanas y brasileñas pues ambos países contaron con la variedad de situaciones que aportaban los análisis de cinco ciudades de distinto tamaño en cada caso. Sin embargo,

destacó el carácter monográfico que alcanzaron los estudios sobre Buenos Aires y su región metropolitana al recibir, como se ha señalado, la atención de cinco visiones muy diferentes.

El coloquio constituye un importante hito en los avances del conocimiento sobre el urbanismo reciente latinoamericano al difundir, además, dos publicaciones básicas sobre el tema, por una parte, el libro *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas* (CABRALES BARAJAS, 2001), que recoge veinte de los trabajos presentados al coloquio y, por otra parte, el libro de la antropóloga argentina Maristella Svampa *Los que ganaron: la vida en los countries y barrios privados* (SVAMPA, 2001).

El objeto del presente artículo es, precisamente, el conjunto de estas aportaciones, tanto de las publicaciones señaladas como de las reflexiones y debates que tuvieron lugar en el desarrollo de las sesiones, y que incluyen más trabajos de los publicados, (VARELA ARAYA, 2002; GIGLIA, 2002; PETZOLD, & MUSTIELES, 2002 y WAINSTEIN-KRASUK, 2002).

El objetivo inmediato es la presentación del perfil común de un fenómeno universal que fue articulado, principalmente, en dos de sus vertientes: la exacerbación de la privacidad a través del aislamiento con cerramiento y los mundos y estilos de vida de las comunidades cerradas. Ambos remiten a dos tendencias que se adueñan de los territorios urbanizados en la actualidad como la pérdida de espacio público y la insolidaridad ciudadana.

Se persigue, además, señalar las características y tipologías resumidas de cada país o área metropolitana, teniendo en cuenta el numeroso grupo de casos estudiados. Y extraer del conjunto de características, aquellos aspectos comunes así como su grado de consenso entre los participantes, para reunir unas primeras conclusiones parciales a partir de las cuestiones más destacadas en la exposición de los trabajos o vertidas en el seno de los debates.

## 2. EL PERFIL DEL URBANISMO CERRADO EN LATINOAMÉRICA

El perfil común de este fenómeno universal del urbanismo y las urbanizaciones cerradas estuvo articulado, en este coloquio

sobre Latinoamérica, en dos vertientes fundamentales como son la exacerbación de la privacidad a través del aislamiento con cerramiento y los mundos y estilos de vida de las comunidades cerradas.

El primero, la privacidad, remite a otras dos características fundamentales de este nuevo urbanismo universal e imparable que se apoya en la fragmentación del territorio y en la especialización de usos de sus encalves o islas. Ambos rasgos modelan e impregnán la ocupación reciente del suelo como meros requisitos funcionales al servicio de la privacidad. Todos estos elementos vinculados tienen un denominador común en sus efectos sobre la configuración urbana resultante, carente de su tradicional matriz, por la desaparición y/o pérdida de significado y valor del espacio público que desempeñaba el papel de nexo de la articulación entre y dentro de las piezas urbanas que componen la ciudad. Las relaciones entre las partes se realiza entre los enclaves del urbanismo cerrado, incluidas las urbanizaciones residenciales, donde los ámbitos territoriales, cada vez con mayor frecuencia, tienden a ser exclusivamente de propiedad, gestión y conservación privadas.

Por consiguiente, los elementos centrales del fenómeno en América Latina son los mismos que en otros territorios, cambiando las jergas, quizás las cronologías y probablemente el significado social de sus consecuencias.

En este sentido, cobra un valor mayor el segundo eje de reflexión y análisis que orientó el coloquio. Probablemente, fueron los ejes por la procedencia disciplinar de los trabajos presentados. Cabe afirmar que el estudio de los mundos y estilos de vida de las comunidades cerradas estaba garantizado desde el momento en que, con gran acierto por parte de la organización, se privilegió en la selección el análisis profundo de los nuevos y privilegiados «ciudadanos».

El análisis de los códigos, prácticas internas y motivaciones de unas comunidades residenciales que se desenvuelven ajenos a la trama continua de espacios públicos y usos heterogéneos, en íntimo contacto con la vivienda y sus residentes, forzosamente debe constituir un eslabón necesario para la comprensión del nuevo urbanismo. Los *postciudadanos* de las urbanizaciones cerradas se enfrentan,

probablemente, en Latinoamérica a más y mayores críticas y rechazo por insolidaridad ciudadana.

No obstante, aunque quedaron minimizados algunos aspectos morfológicos y arquitectónicos de los cambios territoriales acontecidos, lo que se explica en gran medida, como se verá más tarde, por la visión generalista con la que se interpretan en los distintos países las características de las urbanizaciones cerradas, el conjunto de elementos intervenientes en el proceso estuvo presente en todos los casos de estudio.

Nuevas formas urbanas donde se desenvuelven nuevas prácticas sociales son algunas de las manifestaciones más patentes del un nuevo entendimiento de la ciudad en el contexto de la fragmentación y dispersión de la mundialización económica. Privacidad, aislamiento y cierres comparten protagonismo con una nueva sociabilidad de pequeños mundos cerrados pretendidamente homogéneos. Una administración que directa e indirectamente favorece el proceso general al eludir, frecuentemente, la aplicación de un aparato legislativo y normativo insuficiente y contradictorio en la mayoría de los casos.

Para todos los países se puso de manifiesto cómo esta nula o escasa regulación oficial facilita la actuación del sector inmobiliario. Gracias a ello, es probable que la promoción inmobiliaria, y sus sistemas empresariales locales, hallan consolidado su modernización y madurez profesional al poder desplegar todas sus múltiples estrategias inversoras, ensayando nuevos productos inmobiliarios en nuevos mercados residenciales. También, cabría pensar, hasta qué punto es la oferta inmobiliaria la que, en su permanente necesidad de incorporar novedades en sus productos, estimula o dirige las nuevas prácticas sociales en las que se materializan esos nuevos *«nichos de mercado»*.

Ha contado, el sector de la promoción inmobiliaria además, con un contexto económico, el de los últimos decenios del siglo pasado y principios de presente, claramente favorecedor que se ha encargado de robustecer los estratos medios-altos y altos de la pirámide social, además de engendrar más desigualdades socioeconómicas; por consiguiente, ha determinado la formación de una demanda potencial idónea para nuevas versiones residenciales dentro del mercado del suelo formal.

Y por último, tanto el sector económico de inversionistas inmobiliarios como ésta selectiva demanda potencial, han encontrado los flujos de capital necesarios en un mercado financiero-hipotecario animado al intercambio y endeudamiento, en un contexto caracterizado por apertura económica global.

No obstante, el perfil común que presenta el tema del urbanismo cerrado, tanto en los principales ángulos del fenómeno como en los principales factores interviniéntes y características resultantes, no debe impedir un intento de individualización de las distintas formas de urbanizaciones residenciales cerradas, esto es una tipología por países.

### **3. LAS SILUETAS NACIONALES DEL URBANISMO CERRADO**

Un repaso somero a los perfiles diferenciados de los cuatro países que contaron con más aportaciones permite identificar, en primer lugar, para México, un menor desarrollo de los condominios verticales cerrados que de la vivienda unifamiliar agrupada en conjuntos dispersos en las periferias metropolitanas, aunque con una tendencia clara a la concentración sectorial en los ámbitos de mayor valor paisajístico medioambiental. También, la concepción de varios de los estudios condicionó este resultado, pues las aportaciones fijaron sus puntos de mira exclusivamente en las urbanizaciones cerradas destinadas a los grupos sociales de clase alta, es decir, en sentido estricto las que constituían el objeto de estudio del coloquio. El perfil de las urbanizaciones cerradas en México es, sin embargo, muy incompleto geográficamente, al disponerse sólo de las referencias de ciudades de los Estados de México, Jalisco y Sonora. Constatándose de este modo la necesidad de análisis concretos y detallados de los tipos y formas de estos desarrollos.

Brasil, Argentina y Chile presentan notables similitudes en cuanto a la mayor diversidad, y si cabe complejidad, de tipos de urbanizaciones cerradas. Presentan un mayor equilibrio entre los conjuntos cerrados verticales y horizontales y la localización no tan marcadamente sectorial de los mismos, en parte, por la distribución de estas «torres-

jardín» en diversos ámbitos de la ciudad consolidada aunque también llegan a irradian a las municipalidades extracentrales. También cabría explicarla por otros motivos, como en el caso de Chile, donde la pauta de distribución de los nuevos desarrollos, tanto verticales como horizontales, mantiene más continuidad con la ciudad, o incluso, que a mayor veteranía en la expansión de estas tendencias del urbanismo neo-segregado del neoliberalismo, mayor dispersión por el conjunto del tejido urbano.

Por consiguiente, las cronologías del fenómeno determinan la distribución actual, pudiéndose señalar la relación existente entre el momento y el modo de penetración de las nuevas dinámicas económicas de la mundialización y sus expresiones como procesos sociales en la construcción de la ciudad.

No obstante, ello no ha impedido que también en estos tres países el papel estructurante del sistema viario de amplios flujos halla impuesto las pautas de localización dependientes habituales, y definitorias del nuevo proceso urbanizador extensivo y fragmentario, y en este sentido, también presenten una distribución desequilibrada, mostrando preferencia por algunos viales de mayor modernidad o antigüedad, y, por lo tanto, cierta concentración espacial.

También quedó patente, la extensión del fenómeno a ciudades pequeñas y medias, gracias al repertorio de casos presentados, especialmente para Brasil. Estos ejemplos posibilitan un estudio de comparación interna donde se observan mayores similitudes en el perfil el urbanismo cerrado entre las grandes metrópolis que entre las ciudades del mismo país. Un rasgo que llama la atención y que demanda las obligadas comprobaciones en el sentido de identificar su papel como pauta general o como factor circunstancial y/o local. También, deberá desentrañarse si intervienen otros elementos como el sesgo que pueden introducir los distintos enfoques e intereses de las investigaciones que los abordan. Las ciudades de Pelotas y Río Grande, en Brasil y de Rosario en Argentina así lo ponen de manifiesto, ofreciendo datos y balances nuevos.

Sin embargo, las disimetrías más importantes proceden de la intensidad

desigual con la que actúa el fenómeno, que se presenta notablemente más desarrollado en el conurbano bonaerense que en la metrópolis paulista o en Santiago de Chile.

Respecto de Ecuador, Perú y Venezuela las generalizaciones, en este perfil de las tendencias del desarrollo socio-espacial por países, son más difíciles en dependencia del menor número de estudios. Quito y Lima, también Maracaibo, no obstante, parecen corroborar algunas de las pautas de identificación. Así, respecto a la distribución, confirma la tendencia a la concentración en ámbitos precisos de la periferia metropolitana, también, respecto a la heterogeneidad de tipos de urbanizaciones segregadas, parece que la pauta anteriormente apuntada, de ejemplos en conjuntos de vivienda en altura y en edificios unifamiliares, se reproduce, pudiéndose concluir que a mayor extensión del fenómeno del cerramiento a grupos sociales de clase media, mayor diversidad morfoedificatoria.

#### **4. CARACTERÍSTICAS DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS LATINOAMERICANAS**

Los aspectos más destacados en las exposiciones de los trabajos y algunas cuestiones relevantes suscitadas en los debates, y que los esclarecieron, permiten elaborar la siguiente secuencia de características principales del urbanismo cerrado latinoamericano<sup>3</sup>.

La mundialización económica es el punto de partida común y se estableció como hilo conductor de las investigaciones, insertando el tema de estudio y su comprensión dentro del significado de las condiciones históricas actuales. Hubo acuerdo, por consiguiente, en el contexto económico y político, y por tanto social, que explica el nuevo urbanismo. La globalización y/o mundialización se sitúan como telón de fondo, en unos marcos de desregulación de las políticas nacionales que han producido una sociedad más injusta y desequilibrada.

<sup>3</sup> La estructura aquí presentada es por consiguiente una interpretación a la luz del desarrollo del coloquio *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas* que tuvo lugar en Guadalajara (Méjico) entre los días 17 y 20 de julio del 2002.

La mundialización, la debilidad de las políticas nacionales y el empobrecimiento y la polarización social fueron consensuados como los tres factores que combinados tienen unos efectos territoriales que pergeñan la matriz del nuevo urbanismo: por una parte, una expansión acelerada que coloniza y consume una suerte de muy diversos nuevos espacios periféricos, de modo disperso, fragmentando el espacio, y por otra parte, promueve la remodelación y el relleno denso de espacios ya consolidados, y que manifiesta la misma tendencia de diferenciar y fragmentar la ciudad. Consenso, por tanto, y énfasis, en la desarticulación y fragmentación territorial, es decir, en los efectos nefastos del espacio que genera la mundialización económica.

Fundamentalmente se materializa en el cerramiento físico de las urbanizaciones, prestándosele menos atención a otros modos de aislamiento como, por ejemplo, la propia distancia, la accesibilidad o la monofuncionalidad de usos de los espacios.

Pese a constituir la fragmentación el punto de arranque no constituyó el centro de atención y llama la atención la falta de claridad en el carácter novedoso, o no tanto, de este rasgo de la fragmentación. Varias investigaciones de ciudades y países diversos mostraban diversos ejemplos de fragmentación urbana y territorial de cronología variada e incidían en la falta de novedad de estos rasgos. Pero el énfasis asignado a la intensidad y a la generalización del fenómeno acababan otorgándole el carácter de rasgo nuevo y sustento del urbanismo enclaustrado.

La definición del objeto de estudio pasó a un segundo plano y aunque de modo mayoritario el objeto de estudio se identificó con conjuntos residenciales periféricos y unifamiliares de tamaños muy heterogéneos, destinados a las bandas culminantes de las pirámides sociolaborales, también fueron consideradas otras tipologías y otras localizaciones, probablemente con ello también, otras facetas del urbanismo en el que se desenvuelven las urbanizaciones cerradas.

Diversos trabajos, de procedencias disciplinares distintas, consideraban que las urbanizaciones cerradas han tomado diferentes formas y localizaciones. Los cotos cerrados se han instalado con fuerza, recientemente, en distintas partes de la

ciudad y de su región metropolitana y lo han hecho en conjuntos unifamiliares de muy diferentes tamaños, en conjuntos de vivienda en altura, pero también han remodelando tejidos urbanos consolidados para adecuarlos a usos privativos de la comunidad. Estas consideraciones necesariamente derivan a la definición del objeto de estudio en aras de la privacidad de espacios y servicios, y de sus consecuentes códigos de funcionamiento, expresados en reglamentaciones internas, en prácticas sociales específicas y en manifestaciones materiales en el plano y la arquitectura y la morfología de la ciudad a través, entre otros, de los cerramientos.

En este sentido hubo aportaciones teóricas valiosas. Las urbanizaciones cerradas son una manifestación más de la

«tendencia hacia el control disciplinario de las relaciones sociales en el espacio físico».

Esta práctica se ha extendido rápidamente, es voraz con la reducción del espacio público y es, también, una forma de expresar y representar las tensiones sociales dirigida a consolidar la privatización imaginaria de la utopía en la medida que tanto los fraccionamientos cerrados como los centros comerciales, o los megaproyectos y los espacios de entretenimiento, son todos, manifestaciones del mismo proceso urbano. Es una nueva forma privatizadora del espacio colectivo de la ciudad, una forma de ensanchar ámbitos espaciales privados a costa del espacio público, tolerado por los gobiernos locales e impulsado por los promotores inmobiliarios (MÉNDEZ, 2002: 65).

Esta identificación genérica de «urbanizaciones cerradas», en buena medida emanada de la propia concepción universalista del fenómeno determinó la orientación final del coloquio hacia el análisis del fenómeno de *la fragmentación física y social de la ciudad: mundos cerrados*. Y por consiguiente, cabe concluir que por urbanización cerrada se entiende, para el colectivo de investigadores de Guadalajara 2002, un conjunto de edificios residenciales, frecuentemente con servicios, equipamiento y espacio libre común, acotado al exterior, desarrollado en cualquier parte de la ciudad o su región metropolitana, principalmente destinado a clases medias y medias-altas, pero extendiéndose en la actualidad a otros grupos sociales.

Sin restar el más mínimo valor a la indudable aportación científica del evento, pionero en su género, tanto de especialidad temática como territorial, cabe reseñar las graves consecuencias de esta falta de precisión a la hora de definir el modelo de las urbanizaciones cerradas. Por ello, se comprende que no hubiera consenso en diversos temas, algunos de los cuales constituyen eslabones imprescindibles de la cadena de construcción del conocimiento sobre el urbanismo de la exclusión y la exclusividad.

En este sentido, no se clarificó si la reciente expansión de conjuntos residenciales exclusivos es una fase final y culminante de un proceso veterano o es un fenómeno novedoso, es decir, no se acotó su cronología. De hecho, buena parte de los investigadores presentaron, de modo sólo introductorio, antecedentes del fenómeno en los procesos de segunda residencia, sin embargo, calificaron el momento presente de novedoso, inclusive algunos estudios incorporaban otras manifestaciones muy recientes que no se correspondían ni genética ni espacialmente con el fenómeno de expansión residencial metropolitana en conjuntos exclusivos y cerrados, sino que, como se apuntaba anteriormente, obedecían al proceso global de la fragmentación urbana y a su protagonista estelar: el cerramiento. Por otra parte, la insistencia en el carácter reciente del fenómeno contribuye a aumentar la confusión respecto a la génesis y factores interactuantes.

En este mismo sentido, quedaron indefinidos los factores que han contribuido a la reciente expansión periférica de conjuntos residenciales exclusivos a excepción del consenso que, mayoritariamente, representó la constatación de una creciente inseguridad ciudadana en urbes con deficiencias en sus servicios y dotaciones urbanas. Por tanto, cabe recalcar que entre las causas de la proliferación del urbanismo cerrado y fragmentado están la búsqueda de seguridad y de buenos equipamientos y servicios urbanos. Ideas consensuadas que estuvieron arropadas por razonamientos bien elaborados (MÉNDEZ 2002: 65-92) en los que se argumentaba como a través del

«diseño del espacio en tanto procedimiento social (...) se ponen las expectativas de solución

ante una vida cotidiana preñada de incertidumbre general, desempleo, aglomeración urbana creciente, inseguridad, violencia y robo. Así pues, ante la fragilidad de la propiedad privada tradicional, se acude a la expansión privatizadora. El diseño se vale de un código propio para comunicar seguridad incorporando múltiples signos de distinción» (MÉNDEZ, 2002: 66).

Este acuerdo llevó a otros que también cabe señalarlos como causas del urbanismo segregado dominante, como la permisividad de las políticas públicas, la privatización de bienes y servicios públicos, incluidos el suelo y las infraestructuras, fundamentalmente viarias, la agudeza empresarial del oferente sector inmobiliario que despliega gran variedad de modalidades de promociones urbanas cerradas y el extremo distanciamiento entre la base y la cúspide de la pirámide socio-laboral de la población, que garantiza una selecta demanda. Pero, como se comentaba, quedaron indefinidos los factores al no sistematizarse y revisarse individualmente, jerarquizando y ponderando su importancia.

Respecto a la **privatización de bienes y servicios públicos**, incluidos el suelo público y las infraestructuras, fundamentalmente viarias fue un tema recurrente, si cabe, un tema central. Se insistió en el significado de esta privatización de la ciudad, del conjunto de elementos que la componen, y en sus perversos efectos insolidarios y de negación de la ciudadanía, pero apenas nada se pudo concretar respecto a la legislación que las ampara, fundamentalmente por su inexistencia, imprecisión o incumplimiento, a excepción de países como Chile que si contempla legalmente esta posesión del dominio público que entrega a los miembros de la comunidad cerrada, el resto quedó ambiguo pero con el acuerdo de que son facetas de este campo de investigación que necesariamente deben ser abordados.

Un tratamiento especial se dio al espacio público, el suelo de dominio público, que permite, entre otros muchos aspectos, interacción social pues posibilita una utilización y acceso directos y articula la estructura urbana, por tanto, los espacios fragmentados y privatizados deben combatirse a través de una estrategia de

urbanización que cree espacio público dentro del nuevo patrón de movilidad en el que debe incidir la política urbana (VALENZUELA, 2002: 31-64).

En la creación del tejido urbano de la ciudad, con elementos entrelazados y organizados, el suelo público ha desempeñado un papel fundamental. El espacio público ha cosido la ciudad, sus distintos tejidos urbanos surgidos en momentos y con características diferentes. Aún hoy, en numerosos sectores de la ciudad, preferentemente los bordes urbanos y en muchos intersticios urbanos, hay una acción directa de la administración pública en este sentido, al menos en las ciudades europeas y mediterráneas, la política urbana está atenta todavía a articular los desmanes de la primera gran expansión urbana acelerada de mediados del siglo XX.

Hoy, las periferias metropolitanas han conformado, con su patrón de subocupación del suelo, un urbanismo extensivo y laxo que no conforma tejido urbano de escala regional. Llegó a ser definido como

«inacabable, desde el momento en que *cancela* la ciudad preexistente, dejada a manera de reducto o ciudad central erigida en ordenadora de franjas de ocupación, tanto recientes como futuras, en adelante confundidas en la periferia interminable. Este mecanismo crea un banco de suelo inagotado, un umbral abierto sin término (...). Tales espejismos son congruentes con el neoliberalismo finisecular que supone el éxito interminable» (MÉNDEZ, 2002: 77).

En esta dispersión de la urbanización en islas y fragmentos de ocupación intensiva es difícil encontrar una alternativa de acción reparadora en la creación de espacios públicos.

En esta segunda y universal expansión de las dispersiones, con una estructura polinuclear a partir de nodos de distinta entidad (urbanizaciones cerradas, parques tecnológicos, centros comerciales, megaproyectos diversos) capaces por sí mismos de la ordenación espacial de las tramas de tráfico, en todo caso, una reconversión de la política urbana en aras de buscar una estrategia de urbanización pasa por considerar primero éstas jerarquías de las redes viarias.

Buscar una estrategia de urbanización como acción alternativa al modelo

fragmentado, desarticulado y privatizado de los espacios metropolitanos a través de la creación de suelo público, pasa por considerar primero, efectivamente, al sistema de redes viarias, acaso el único elemento que es, y no siempre y en su totalidad, aún del dominio público. Y, por consiguiente, considerarlas con todo el protagonismo que implicaría ser las depositarias de las tareas de cosido para crear tejido urbano. Ello, obligatoriamente remite al pensamiento sistémico y a la teoría de redes y estos últimos no fueron abordados en el evento objeto del presente balance.

Hoy por hoy, las redes viarias constituyen los elementos de unión del desarticulado espacio metropolitano. Convertir los «no lugares», los espacios de paso y de transición en espacios articulados mediante suelo público es tarea de mucho tiempo y la escala lo hace casi imposible.

Sin embargo, la convicción de que es una creación colectiva, de responsabilidad constante, base de las culturas democráticas, no disuade el proyecto titánico que representa, articulándose a partir de priorizar los sectores que han recibido cualidades de centralidad; por tanto, a partir de las nuevas centralidades, verdaderas líderes de la reinante fragmentación y dispersión urbana actual, se pueden crear los primeros polos de identidad con voluntad y vocación integradora.

Las arquitecturas de enlace pueden ser nodos claves de esas identidades si reflejan estabilidad en los poderes que las representan, obviamente, no el capital privado y sus espacios de la simulación, sino la estabilidad que quizás pueda conferir el poder de la colectividad, como tuvieron y buscaron los edificios tradicionales singulares.

En este mismo sentido, también se apuntó la creación de áreas verdes públicas y su papel en la articulación de los extensos y diferenciados no lugares actuales.

Los distanciamientos crecientes entre los extremos de la pirámide socio-laboral de la población latinoamericana, con la aparición y reforzamiento de grupos sociales beneficiados de la mundialización económica ha creado estructuras salariales muy desequilibradas, y también diferentes según países. Es común que los enriquecimientos particulares generados por las nuevas dinámicas económicas hayan fortalecido una

clase media con capacidad de inversión y crédito que se ha convertido en la demanda latente de desarrollos inmobiliarios modernos en el imaginario de la nueva élite globalizada.

Ha sido enormemente esclarecedor el coloquio en este punto, por una parte, ha servido ejemplarmente el caso de Argentina, pero por otra parte, las ciudades medias y pequeñas han ilustrado y en ocasiones contrastado el caso-laboratorio del conurbado bonaerense. El papel de las clases medias bonaerense, sin duda, es el principal contenido social de las nuevas formas de urbanización, tanto periféricas como en el interior consolidado a partir de las torres mal llamadas «jardín».

**Respecto a la permisividad y deficiencias de las políticas urbanas públicas.** Un importante frente del análisis estuvo presidido por la permisividad de las administraciones públicas en el cerramiento físico de los conjuntos, bien de los más nuevos, periféricos y exclusivos, o en posiciones y procedencias más heterogéneas, desde tejidos urbanos de distinta naturaleza genética y social en pleno continuo urbano hasta posiciones intermedias, frecuentemente como conjuntos que nacieron exclusivos en otros momentos y que han reforzado aquellos elementos de su génesis que con el crecimiento urbano se han desvirtuado (GIGLI, 2002 y SAFA, 2002: 145-176).

No obstante, también fue cuestionado el papel del cerramiento, «los mitos del cerramiento», explicitándose la hipótesis de que manifestaciones tan diferentes del afán de cerrar, deben necesariamente conjugar factores muy diversos en su explicación causal.

Fundamentalmente, se cuestionó la equiparaciónívoca entre cierre y segregación. Los muros, puertas y controles de vigilancia no tienen porque producir segregación más allá de la que en toda la ciudad tradicional ha desempeñado siempre el derecho sagrado de propiedad privada y sus variantes legales como la propiedad horizontal, que ante nuevas expresiones morfológicas urbanas, desarrolla y revitaliza el uso de elementos que permitan la identificación y reconocimiento de los derechos de la propiedad privada, ahora, de partes más complejas de un todo mucho más

extenso que se ha apropiado de algunas categorías propias pero no exclusivas de la urbe moderna.

Dar respuesta a las demandas sociales de seguridad ciudadana que reclaman grupos sociales heterogéneos, asentados en tejidos urbanos de tipologías muy variopintas, no necesariamente siempre tienen que responder a la conflictividad social de las urbes actuales, también cabe entenderlas, las demandas sociales, dentro de estudios de la propia evolución de las urbes.

Es decir, numerosos barrios y promociones gestadas en otros momentos del crecimiento urbano, han culminado su consolidación como piezas urbanas completas en tiempos actuales, en gran parte, como respuesta al mal funcionamiento de los espacios públicos «ordinarios» que estructuraban teóricamente sus tramas urbanas, y también, por la propia evolución y consolidación del grupo social residente que comparte no sólo una trayectoria de vida ciudadana común sino que, además, busca el reconocimiento de ésta con respecto a las trayectorias adyacentes a través de distintas manifestaciones de un sentimiento de pertenencia.

Por consiguiente, la búsqueda de mejor calidad y dotaciones en determinadas áreas, las manifestaciones de lazos solidarios de vida barrial, o las reformulaciones exclusivistas ocultas tras los parámetros anteriores se confunden e interactúan en diversas partes de la ciudad.

Se abre con ello, obviamente, un amplio espectro de análisis sobre la fragmentación física en la ciudad consolidada ante la actuación deficiente e históricamente discriminatoria de los poderes públicos que han desatendido importantes sectores sociales y espaciales de la ciudad.

Su alcance es, de hecho, mucho mayor al ser susceptible, el análisis sobre la fragmentación física, de análisis a la luz de visiones que rastrean este fenómeno en ciudades en las que por su veteranía y complejidad estas prácticas se manifiestan más temprano, por la madurez alcanzada por los grupos sociales y sus prácticas, como

sucede precisamente en el caso de la ciudad de México<sup>4</sup>.

En términos generales, estas manifestaciones, han producido un conjunto amplio de transformaciones morfológicas que complican el análisis del urbanismo fragmentado entendido como una práctica preferente de la conformación de nuevos espacios periféricos y/o metropolitanos.

Sin duda, el otro frente de preocupación en las investigaciones procede de la legalidad de los proyectos, sus derechos y deberes respecto a un amplio abanico de cuestiones desde la inclusión de equipamientos y dotaciones, la apropiación de calles o la enajenación de las prácticas de gestión pública de servicios e infraestructuras.

En este sentido, sobre la internalización de una serie de antiguos atributos del espacio público, se pusieron de manifiesto las numerosas situaciones confusas no siempre explicadas por protocolos claros, pues en ocasiones obedecían a la omisión de una defensa desde las instituciones del suelo público y en otras, respondían a estrategias de venta de productos exclusivos a ejecutar sin ninguna contrapartida reglamentada.

Como en caso de Chile, donde se argumenta como un mecanismo de abaratamientos de costes para las inmobiliarias, en definitiva, como en la ciudad tradicional una estrategia habitual de eludir el habilitar y costear los espacios públicos (ROVIRA, 2001: 351-372), aunque los mensajes publicitarios manejen el carácter exclusivo de los elementos del nuevo desarrollo inmobiliario.

O en el caso de Presidente Prudente, que la Ley Federal de Loteamiento estipula la recepción de un 35% del suelo para espacios públicos y equipamientos y que las municipalidades afectadas por estos desarrollos inmobiliarios no ejercen (SOBARZO, 2002: 423-440).

Máximos acuerdos se produjeron en afirmar la ausencia de acción de los poderes públicos en la proliferación de estos conjuntos, descendiendo en pocas ocasiones<sup>5</sup> a precisar si esa ausencia

<sup>4</sup> No obstante, en el caso de Valdivia (Chile), en el otro extremo de la escala urbana, los códigos y prácticas inmobiliarias promocionan hábitos que se imponen y anteceden a cualquier práctica social en este sentido. Ver VARELA: op. Cit.

<sup>5</sup> En casos como en la metrópolis paulista, los debates precisan que los instrumentos de gestión urbana sólo tienen un papel indicativo que no consigue impedir la creación de las urbanizaciones cerradas y su papel de nodos en la conurbación. En BELTRÓ, (2002: 397-422).

respondía a marcos legales inexistentes o por el contrario, deficientes en su contenido y aplicación<sup>6</sup>.

Fue el caso de la conurbación de Buenos Aires donde además de tener cada provincia sus resoluciones particulares, ha habido una superposición de regulaciones recientes que han dejado en una notable ambigüedad el marco legal vigente, que por otra parte, era objeto de infracciones evidentes en los aspectos impositivos (VIDAL-KOPPMANN, 2002: 261-286) de los nuevos desarrollos urbanísticos.

Por consiguiente, el **papel del sector inmobiliario** tuvo varias interpretaciones, en buena medida, en función de la importancia otorgada en el análisis pero también como resultado de estos amplios márgenes de maniobra que las políticas urbanas le permite. Se destacó la función directora que desempeña el capital inmobiliario en la producción del espacio, tanto con relación a la libertad de acción frente a los poderes municipales locales como en la orientación y direcciones que toman las demandas residenciales incardinadas por los «inventos inmobiliarios» del mercado.

En especial, se prestó atención a estos últimos aspectos, observando diversas perspectivas de los mensajes del marketing inmobiliario. Se corroboró, en barrios de Valdivia, que los tópicos maximalistas de los códigos publicitarios se cumplían en la realidad, es decir, que se daba una correspondencia perfecta entre motivaciones y los mensajes de exclusividad y seguridad de la oferta, y por el contrario, en el caso de Rosario, estas estrategias aparecen más vinculadas a operaciones de mercado que a una demanda real de la población (BRAGOS, et al. 2002: 441-480). También se demostraron, las necesarias variantes que incorpora el sistema de promoción inmobiliaria en función de las ciudades en las que opera, con ajustes acordes a las circunstancias locales del mercado, combinando el énfasis en las novedades propias de este urbanismo de calidad, aislado y seguro, como facetas universales y productos estrellas del nuevo marketing

inmobiliario, con el tratamiento focalizado en aspectos tradicionales y locales en aquellos ámbitos de menor dinámica urbana, como en los casos de las ciudades medias del Brasil.

Más excepcional resultaron los análisis en los que se argumentó el protagonismo y la presión del sector, así como el carácter de monopolio que alcanzan sus intervenciones. Es relevante, en este sentido, las aportaciones sobre Rosario, Pelotas y Río Grande do Sul. Se trata de dos análisis donde se profundiza en el papel de los promotores inmobiliarios en esta fase más avanzada de producción del espacio urbano y que está determinando una nueva organización de los territorios de las élites (RODRÍGUEZ SOARES, 2002: 549-580 y BRAGOS *et al* 2002).

Esta falta de análisis pormenorizado de los factores causantes de las urbanizaciones cerradas impidió una correcta justificación y, sobre todo, el necesario consenso de lo que se definió mayoritariamente como «nuevo modelo de urbanización» y que sólo fue justificado y expresado gráficamente por los geógrafos europeos Borsdorf y Janoschka para cuatro grandes metrópolis (JANOSCHKA, 2002: 287-318 y BORSDORF, 2002: 581-612).

Tuvieron una potente incidencia los postulados antropológicos de Maristella Svampa, que con métodos propios de su especialidad (encuesta a 100 vecinos) atajó, sin embargo, el análisis «de los residentes» a partir de planteamientos de origen territorial, como protagonistas de una transformación socio-espacial sustentada en la multiplicación de redes viales a través de los procesos de privatización y los de suburbanización (SVAMPA, 2002).

El primero de los procesos, de privatización, se manifiesta en la aparición de una nueva ciudadanía privada que se expresa en nuevas formas de sociabilidad, en concreto en un estilo de vida no exento de riesgos inmediatos y efectos de mayor alcance. La recuperación de conceptos antiguos de la vida de barrio como la confianza que se adquiere al poseer seguridad, el cultivo de la vida familiar de tipo nuclear y la denominada por la autora «autonomía protegida», ventaja resultante de la alcanzada seguridad que permite y garantiza altas dosis de libertad criada son algunos de los principales rasgos del estilo de vida en las urbanizaciones cerradas. Fundamentalmente esta libertad que

<sup>6</sup> Constituyó asunto central en las investigaciones de CABRALES, & CANOSA, (2002) y en RODRÍGUEZ & MOLLÁ, (2002: 93-116 y 511-548).

proporcionan los entornos hiperprotegidos incuban riesgos latentes, lastras de un modelo desequilibrado de sociabilidad, marcado por ambientes cotidianos de irreabilidad y artificialidad cuya manifestación más patológica como la agorafobia oculta disfuncionalidades estructurales en la relación con el exterior a través de la distancia y la socialización.

La distancia, la social y la física, materializada en intensos procesos de suburbanización ha madurado una fractura social, una amplia brecha, que permite escasos vínculos entre las viejas y las nuevas formas urbanas. Además, involucra a un número y un tipo de habitante desgajado del cuerpo social, los elegidos, los que son semejantes pero no iguales porque su capacidad económica les ha permitido protagonizar esta conquista de los territorios y las formas de vida de la élite de rancio abolengo. La aparente homogeneidad social de las comunidades cerradas presenta fisuras de raíz diversa: Principalmente preocupante es la de carácter generacional, la que se crea entre los habitantes fundacionales del conjunto privado, que imponen y aprenden los nuevos códigos de funcionamiento del mundo cerrado y exclusivo, y los propios descendientes que de modo natural fundamentan sus códigos únicamente en función del modelo y estilo de vida de la comunidad cerrada.

La fuerza del modelo de vida cerrado se materializa con contundencia y se retroalimenta en el cultivo de paisajes y representaciones *ad hoc*. Representaciones e imágenes con gran influencia sociológica del «dentro y fuera», latiendo un código cotidiano del «semejante y diferente», muy puro, rígido, sin matices, toscamente expresivo de la diferencia. La proliferación, ostentación y beneplácito de estas diferencias, con sus límites físicos tan nítidamente marcando la ostensible fragmentación espacial y social son la novedad.

El carácter relativamente nóbel de estos nuevos modos de construir y vivir, no obstante, se presenta con intensidades diferentes tanto en su irrupción como en su evolución. En casos como la Argentina, el

ritmo y la intensidad de la implantación del fenómeno como la velocidad de crecimiento y envejecimiento del modelo suburbano y privatizado de vida urbana es muy espectacular, intensivo y rápido y permite dilucidar los nefastos efectos en todos los órdenes de modos de vida y ocupación del territorio insostenibles medioambiental y socialmente<sup>7</sup>.

Las fluctuaciones del soporte económico-financiero que alimenta una estructura salarial rotundamente desequilibrada entre los segmentos de la pirámide socio-laboral del país y principalmente de Buenos Aires, entre otras muchas y graves consecuencias, está permitiendo observar prematuramente, como una suerte de laboratorio, algunas de las consecuencias del modelo insolidario y derrochador de las urbanizaciones privadas y cerradas.

Así, la evolución a mayor velocidad y la amenaza firme de los soportes que alimentan los nuevos modos de vida, respecto de otros territorios, permite apuntar algunas pautas extraordinariamente esclarecedoras respecto a la percepción de las consecuencias de esta nueva ciudadanía privada. En un momento crucial de cocción de estos nuevos modos de vida, distante y aislada física y socialmente del tejido social y urbano de la ciudad consolidada, en busca ferviente de una autorregulación con reglas claras y un código de derechos y deberes que, no obstante, además de inmadura e incompleta, sin llegar a cubrir los campos de gobierno de una ciudadanía completa y real y reproduciendo los más perversos efectos de ésta, se trunca el futuro y la amenaza del abismo.

## 5. CONCLUSIONES DEL COLOQUIO «LATINOAMÉRICA: PAÍSES ABIERTOS, CIUDADES CERRADAS»

Gran parte de las recapitulaciones finales incidieron en distintos matices de la perniciosa segregación socio-espacial que significaba el fenómeno de las urbanizaciones cerradas.

La preocupación por los efectos generales de las características sociológicas y ciudadanas de las comunidades cerradas, la crítica a sus códigos de valores insolidarios, y la urgencia de introducir racionalidad junto a

<sup>7</sup> ICAZURIAGA, (Centro de Investigaciones y Estudios en Antropología Social, Distrito Federal, México), Presentación del libro «Los que ganaron,...» de Maristella Svampa.

la denuncia a la permisividad de la administración pública, su escasa o nula reglamentación y/o aplicación de la misma, según las ciudades y los países, constituyeron las constataciones fundamentales que llevaron a la reivindicación de un necesario posicionamiento y toma de medidas de política urbana. En este sentido se habló de recuperar el territorio por la política, de reterritorialización política, a través de una regulación pública legitimada por la sociedad.

En este mismo sentido, se abogó porque si la ciencia produce conocimiento, éste debe llevar a una acción, siendo necesario crear un nuevo método resultado del fortalecimiento de la interdisciplinariedad capaz de vislumbrar caminos prácticos para intervenir, lo que algunos autores expresaron con la *«preocupación por cómo construir los puentes»*. No obstante, los participantes señalaron que para ello se necesitan reducir los déficits analíticos que aún se tienen, imprescindibles para formar matrices de evaluación de cara al ordenamiento territorial; y en este sentido, se señaló que se precisa fijar la historicidad del fenómeno, la evolución territorial en relación a las cronologías, analizar las tipologías en función de la legislación, además de los ensayos presentados en función del residente. También, se manifestó la necesidad de indagar en los ciclos de la oferta del sector inmobiliario formal y en los efectos medioambientales del urbanismo cerrado.

Se dejó constancia que tras la celebración del coloquio se había conformado entre los intervenientes una mirada más compleja de los procesos que engendran las urbanizaciones cerradas, si bien, aunque su comprensión y evolución está abierta, como se acaba de apuntar, ya hay consecuencias sociológicas importantes que si fueron objeto de atención recibiendo sus correspondientes y valiosos análisis.

Las principales incógnitas quedaron planteadas, sobre todo la propuesta de si más que de un nuevo modelo se trata de una articulación diferente de los mismos elementos. Para dar cuenta de las novedades

que caracterizan al urbanismo cerrado se apuntó, en primer lugar, la presencia de matrices híbridas en la relación entre espacio público y privado y en la yuxtaposición de los fenómenos de polarización. Pero sobre todo, se señaló, en segundo lugar, la gran novedad que representa en el fenómeno de privatización el rol de las clases medias y cómo éste determina una relación nueva con el conjunto de agentes y elementos que definen las actuales pautas de ocupación del suelo. En este sentido, se encuentran respuestas posibles a la proliferación y extensión del fenómeno, al replanteo que ha experimentado el rol del Estado con relación a los distintos grupos sociales inmerso en la matriz liberal que se ha desarrollado en las ciudades latinoamericanas y que ha alterado la simplicidad del esquema dual de políticas públicas para clases bajas y desarrollos libres del mercado para clases altas.

El coloquio puso de manifiesto que el fenómeno abarca numerosas dimensiones, numerosos actores y abordajes analíticos diferentes, que está oculto en la complejidad. Sin embargo, se constató en las reflexiones finales la incidencia que la recepción de *«las otras miradas»* había tenido y permitió constatar que se había construido conocimiento interdisciplinario.

Finalmente, y a pesar del diagnóstico señalado anteriormente, de ser una fase imperfecta en el estado de conocimiento, se abogó por pasar a la propuesta y buscar abrirse a la sociedad civil y al Estado, trabajar en la dimensión política de los estudios. Para pasar a la acción y poder hacer propuestas que incidan en la formulación de políticas públicas y leyes de urbanismo hay que enfrentarse al gran reto que implica hacerlo desde los diversos ángulos del fenómeno y trabajando en la complejidad.

Las implicaciones del proceso —del urbanismo cerrado— que ha supuesto una escisión entre los idearios del planeamiento y el diseño urbano y las prácticas sociales reales, estimuladas por una oferta inmobiliaria globalizada, demandan la necesidad de hacer método para hacer propuestas que trabajen la complejidad, quizás la verdadera ordenación del territorio.

## BIBLIOGRAFÍA

- BELTRO, M. E. (2002): «Novos territórios urbanos e novas formas de hábitat no Estado de São Paulo, Brasil», en CABRALES, L. F. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.
- BORSENDORF, A. (2002): «Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socioespacial en las capitales andinas», en CABRALES, L. F. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.
- BRAGOS, O. & A MATEOS, & S. PONTONI, (2002): «Nuevos desarrollos residenciales y procesos de segregación socio-espacial en la expansión oeste de Rosario», en CABRALES, L. F. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.
- CABRALES BARAJAS, L. F. (Coord.) (2002): *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.
- CANOSA, E. (2002): «Nuevas formas y viejos valores: urbanizaciones cerradas de lujo en Guadalajara» en CABRALES, L. F. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.
- GIGLIA, Á. (2002): «¿Cerrado para quien? Modalidades y representación del cierre residencial en el sur de la ciudad de México» Coloquio: *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara.
- JANOSCHKA, M. (2002): «Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: ¿hacia un modelo de ciudad latinoamericana?», en CABRALES, L. F. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.
- MÉNDEZ SÁINZ, E. (2002): «Espacios de simulación», en CABRALES, L. F. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.
- países abiertos, ciudades cerradas, Universidad de Guadalajara – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.
- PETZOLD, A. & F. MUSTIELES, (2002): «Las metrópolis del tercer mundo: ciudades en cierre». Coloquio: *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara.
- RODRÍGUEZ, I. & M. MOLLÁ, (2002): «Urbanizaciones cerradas en Puebla y Toluca», ambas en CABRALES, L. F. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.
- RODRÍGUEZ SOARES, P. R. (2002): «Fragmentación y segregación espacial en ciudades no metropolitanas», en CABRALES, L. F. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.
- ROVIRA, A. (2002): «Los barrios cerrados de Santiago de Chile: en busca de la seguridad y privacidad perdida», en CABRALES, L. F. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.
- SAFA, P. (2002): «Construir mundos, levantar muros y preservar patrimonios: condominios y fraccionamientos cerrados en la ciudad de México», en CABRALES, L. F. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.
- SOBARZO, O. A. (2002): «Los condominios horizontales cerrados en Presidente Prudente, Brasil», en CABRALES, L. F. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.
- SVAMPA, M. (2001): *Los que ganaron: la vida en los countries y barrios privados*, Buenos Aires, Editorial Biblos.

— (2002): «Fragmentación espacial y nuevos procesos de integración social «hacia arriba»: socialización, sociabilidad y ciudadanía», Conferencia magistral de la inauguración del Coloquio *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara.

VALENZUELA AGUILERA, A. (2002): «Las nuevas centralidades: fragmentación, espacio público y ciudadanía», en CABRALES, L. F. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.

WARELA ARAYA, C. (2002): «El comportamiento de la satisfacciones de los vecinos que habitan en condominios cerrados en ciudades

intermedias de Chile». Coloquio: *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara.

VIDAL-KOPPMANN, S. (2002): «Nuevas fronteras intraurbanas: de los barrios cerrados a los pueblos cerrados», en CABRALES, L. F. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara – Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO), Guadalajara.

WAINSTEIN-KRASUK, O. (2002): «Urbanizaciones cerradas: su relación con la gobernabilidad del territorio y el desarrollo sustentable de las ciudades». Coloquio: *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara.

# Urbanizaciones ‘encerradas’, pactos y problemas

David L. CALLIES & Paula A. FRANZESE\* & Heidi Kai GUTH

*Professor of Law, William S. Richardson School of Law, University of Hawaii & Professor of Law, Seton Hall University School of Law, University, Colombia & J.D., William S. Richardson School of Law, University of Hawaii.*

**RESUMEN:** Las urbanizaciones residenciales en los Estados Unidos están adquiriendo la forma de comunidades o urbanizaciones de interés común, en las que los residentes están obligados a cumplir las normas y reglamentos privados de la urbanización impuestos al adquirir individualmente cada una de las viviendas. Tales normas y reglamentaciones, bajo la forma de pactos, condiciones y regulaciones, son esencialmente servidumbres reales que vinculan al propietario del suelo y son inicialmente impuestas por el promotor de la urbanización. La forma extrema de estas comunidades de copropietarios es la comunidad encerrada (*gated community*) que es generalmente inaccesible, salvo por un paso con barrera (*gate*). Todas las calles son privadas y la seguridad de las personas y propiedades se vigila mediante guardias privadas y patrullas. Las comunidades encerradas suscitan un montón de cuestiones legales, económicas y sociales, las más notorias de las cuales son la exclusión, la privatización de servicios y equipamientos, la accesibilidad, su gestión y gobierno, la responsabilidad tributaria y ordinaria, tanto particular como colectiva. Este artículo expone y argumenta todo ello.

**Descriptores:** Ciudades cerradas. Urbanizaciones privatizadas. Urbanizaciones ‘encerradas’. Comunidades de propietarios. Estados Unidos.

## I. INTRODUCCIÓN

**E**n los Estados Unidos la urbanización ‘encerrada’ (*gated community*)<sup>1</sup>, suscita una gran preocupación sobre su exclusión, su tejido social y cuestiones análogas (*per alia BLAKELY & alii* 1997a). En el fondo, estas urbanizaciones configuran una permute y ampliación de los compromisos u obligaciones basadas en pactos privados (*private covenant*) entre propietarios del

suelo, concebido para asegurar (o defenderse de) ciertos usos del suelo que la gestión pública del planeamiento, bajo sus formas de controles de zonificación, urbanización y edificación, no logra manejar. En el fondo es también una relación contractual privada con respecto al suelo, entre el que tiene una opción de compra —generalmente un comprador con un interés en el suelo (*promisor, demandante*)— y el poseedor de ese compromiso —generalmente un vendedor

Recibido: 23.09.02

e-mail: dcallies@hawaii.edu

\* Prof. Franzese desea agradecer a Chang, Colin Nash, Katherine Bierwas y Vedat Gashi su valiosa ayuda en la investigación.

<sup>1</sup> N. del T.: Se ha adoptado la versión en español de ‘urbanización encerrada’ para *gated community*, mejor que ‘comunidad’ (término más sociológico) bien sea ‘cerrada’ o

‘enclaustrada’ o ‘vallada’, ya que el sentido de *gated* es más físico-urbanístico, y en el texto se diferencia entre *gated* y *walled* (amurallada), así como *locking in* (cerrar a alguien desde fuera) y *locking out* (encerrarse alguien dentro de algo). Otros conceptos más sociológicos, como ‘excluyente’ o ‘exclusiva’ se reservan para otros fines más específicos. Agradecemos la generosa ayuda para los tecnicismos jurídicos a Angel Manuel Moreno Molina, profesor de la Universidad Carlos III (JGB).

de un interés sobre el suelo (*promisee*, oferente)—, el así llamado pacto o contrato real, inmobiliario («*real*» covenant)—que es de obligado cumplimiento—perdura más allá de las vidas o intereses de los propietarios de las partes iniciales del compromiso; es decir, que «va con el suelo» («*running with the land*», carga o servidumbre real), tanto para los beneficios como para las cargas, cuando se trasmitan por los propietarios originarios a subsiguientes compradores, herederos o trasmisores (*per alia* KORNGOLD, 1990). Así, por ejemplo, si **A** es propietario de una parcela de 2 ha y vende 1 ha a **B** bajo la condición de que **B** construya sólo una vivienda unifamiliar, que no exceda de un piso o 4 m de altura, pintada solamente en un tono de blanco y únicamente con tejado de teja roja, entonces éste es el único aprovechamiento que **B** le puede dar a esa parcela de 1 ha (a menos que tales prescripciones estén prohibidas por una regla que pueda restringir más aún, el uso de tal parcela). Es más, cualquiera que compre esa parcela de 1 ha, así condicionada, está obligado por el compromiso de **B**, y cualquiera que compre la parte remanente de la parcela de **A** puede obligarle a **B** a su cumplimiento, incluso aunque ninguno de ellos formara parte del pacto inicial.

Los que más utilizan este tipo de obligaciones reales son los grandes promotores de grandes urbanizaciones residenciales que desean garantizar una cierta dosis de uniformidad (o diferenciación) en las casas que componen la proyectada urbanización residencial. Conocido comúnmente como «pactos, condiciones y regulaciones» («*covenants, conditions and restrictions*», CC&R), el promotor añadirá una lista de condiciones que tratan de las cuotas (*assessments*) de los usuarios propietarios, control del diseño, así como del uso y mantenimiento de las áreas comunes (tales como calles privadas, parques e instalaciones recreativas), tanto para cualquier plan o proyecto de parcelación requerido por las autoridades locales como condición para las obras de urbanización del terreno, como también condicionando la escritura de cada parcela o casa en venta. Una vez vendida la última parcela (o construida la última casa, si el promotor las estuviera construyendo) el promotor transfiere esta función de aplicación coactiva

del conjunto de CC&R (*enforcement function*) a una especie de comunidad de propietarios, formando así una ‘asociación de propietarios’ (*homeowner's association*), una variedad de lo que la ALI (American Law Institute) en el capítulo *Restatement of Law, Property, Servitudes* llama una «*Common Interest Community*» o CIC (copropiedad inmobiliaria de interés común), y otros han llamado *Common Interest Development* o CID (urbanización de interés común o en comunidad de propiedades). La junta directiva electa en esta CIC o comunidad de propietarios vigila, a partir de ese momento, el cumplimiento de las condiciones y limitaciones, CC&R, de acuerdo con los términos y estatutos de la asociación.

El mayor número de asociaciones de propietarios se puede encontrar en Florida, California y Texas. Esta tendencia no comporta necesariamente una preferencia a un consumo regional, sino que representa la culminación de la actividad edificadora en el *Sunbelt* (cinturón del sol) durante las pasadas décadas. Muchas de las urbanizaciones construidas en esta región son «urbanizaciones de alto nivel o *standing*» («*lifestyle communities*»), lo que incluye las urbanizaciones privadas para jubilados y de golf y ocio. Mientras las urbanizaciones para jubilados tienen generalmente propietarios que están muy comprometidos en la política interior y en los quehaceres de la propia asociación de propietarios, las urbanizaciones para el ocio contratan generalmente trabajadores ajenos que se encargan de velar por la gestión de la propiedad, la seguridad y el mantenimiento, de modo que no tienen que preocuparse de nada y pueden dedicarse a utilizar las instalaciones que han adquirido (cfr. BLAKELY & *alii*, 1997a: 39, 70).

El número de comunidades de propietarios, CIC, está aumentando básicamente en todas las áreas en las que ahora se experimenta un aumento en la edificación residencial. El siguiente escalón de Estados con muchas CIC incluye New Jersey, New York, Virginia, Pennsylvania, Maryland y Hawaii. Más de 30 millones de estadounidenses, o el 12% de la población del país, vive en aproximadamente 150.000 CIC (cfr. MCKENZIE, 1994: 3-12). De todos las urbanizaciones construidas durante la última mitad de los 90, un tercio estaban ‘encerradas’ y reguladas por el equivalente a

gobiernos privados: las asociaciones de propietarios (*cfr.* HALBERG, 2001).

Las urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas (*gated and walled*), como forma de comunidad de propietarios, CIC, representan un tipo de urbanización residencial que incluye también a los condominios<sup>2</sup>, cooperativas<sup>3</sup> y urbanizaciones planificadas<sup>4</sup>. Se parecen, en muchas de sus formas, a gobiernos municipales al mantener calles y parques privados, proporcionar seguridad a los propietarios, recoger sus cuotas con el fin de financiar las mencionadas actividades y, mediante vallas y verjas, mantener fuera del recinto de la comunidad a todos los que no sean sus residentes o invitados. Las CIC, que en un principio se consideraron el dominio sólo de los más opulentos, hoy representan la pieza principal de las urbanizaciones residenciales suburbanas y metropolitanas (*cfr.* WINOKUR, 1998; MCKENZIE, 1994: 122-49)<sup>5</sup>. En particular, la demanda de urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas se ha elevado tanto en áreas suburbanas como urbanas, cortando entre diversos estratos económicos<sup>6</sup>.

En los Estados Unidos, durante la última parte del siglo XX se alcanzó un número record de crecimiento de urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas<sup>7</sup>. Más de ocho millones de estadounidenses viven ahora en más de 20.000 urbanizaciones 'encerradas'<sup>8</sup>, citan como motivo prioritario la seguridad, el estatus, la mejora del modo de vida y la

<sup>2</sup> Los condominios son un tipo de vivienda organizada [en régimen de propiedad horizontal] en la que los residentes poseen la nuda propiedad de sus respectivas parcelas unitariamente y son propietarios en comunidad de las áreas comunes (HYATT 1988:14)

<sup>3</sup> La forma de vivienda en cooperativa confiere un título en una estructura corporativa, donde cada residente posee una participación en la empresa. Ver (ROHAN & *alii* 2001).

<sup>4</sup> *Cfr.* HYATT, 1981: 14; *per alia* FISHMAN, 1987 siguen el origen de las tendencias de la vivienda suburbana

<sup>5</sup> «En las grandes áreas metropolitanas la mayoría de las viviendas nuevas vendidas se hallan en comunidades de propietarios, CIC».

<sup>6</sup> SCHWARTZ (1997: 123-25) expone: "durante mucho tiempo consideradas el dominio de las parcelaciones de ricos en ambas costas, la demanda de urbanizaciones 'encerradas' ha crecido dramáticamente desde principios de los 80".

<sup>7</sup> Ver *per alia* COMMUNITY ASSOCIATIONS INSTITUTE, *Facts About Community Associations* [en adelante *Community Associations Institute*] que expone: «Hay 231.000 asociaciones comunitarias en los Estados Unidos. En 1965, había sólo 500. Aproximadamente el 50% de todas las viviendas nuevas construidas en las grandes áreas metropolitanas quedan dentro de asociaciones comunitarias», en <http://www.caionline.org/about/facts.cfm>. El *Community*

preservación de los valores de la propiedad (*cfr.* BLAKELY & *alii*, 1997b, 1998: 61; TUCKER 1998: 22). Se estima que ocho de cada diez nuevas urbanizaciones residenciales en las áreas urbanas son 'encerradas' (*cfr.* BLAKELY & *alii* 1997: 4-7). Están proliferando en áreas suburbanas así como, a lo largo de toda clase de regiones y precios, desde New York a California (*cfr.* BLAKELY & *alii*, 1997: 4-7; IDEM, 1997a: vii; BARRON, 1998: 92-96). En más del 40% de las urbanizaciones planeadas las nuevas viviendas son 'encerradas' en todas partes, en el Sur, en el Oeste y en el Sudeste de los Estados Unidos (*cfr.* BLAKELY & *alii* 1997: 4-7 1997a: 7). El ansia de vivienda segura y protegida se ha intensificado tras los trágicos acontecimientos del 11 de septiembre de 2001<sup>9</sup>.

Las urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas, no obstante su proliferación, han sido una fuente de controversia en muchas ciudades y pueblos estadounidenses (*cfr.* BLAKELY & *alii* 1997: 4-7; IDEM, 1997a: vii). Abundan cuestiones sobre las prioridades y valores que reflejan las vallas que separan una sección de un vecindario de otra. Por un lado, las verjas proporcionan seguridad o, al menos, mejoran la sensación de ésta, especialmente en el centro de las ciudades<sup>10</sup>, aunque también en las localizaciones suburbanas (*cfr.* SPIVAK, 1994: A1; PESCE, 1994: A9). Especialmente, en las pasadas cuatro décadas, entre la degradación urbana y el miedo al incremento de la

*Associations Institute* es una agrupación nacional de promotores, dirigentes de asociaciones de propietarios, residentes y abogados, tiene como objetivo propio la educación y representación de las asociaciones de propietarios residenciales y suministradores de servicios. Ver también MCKENZIE (1994: 11) que relata el crecimiento de la vivienda residencial privada; ELLICKSON (1998: 7 5, 81), por su parte, explica: «Las asociaciones de urbanizaciones residenciales... son acogidas con sonora aquiescencia en las nuevas urbanizaciones»; HELLER (1999: 1163, 1183) describe las CIC como «quizás la forma más significativa de organización del pasado siglo XX en Estados Unidos».

<sup>8</sup> BIBLE & *alii* (2001: 140) expone, «Se estima que 8 millones de estadounidenses viven hoy en alrededor de 20.000 urbanizaciones 'encerradas' que restringen el acceso a sus residentes e invitados»; BARON (1998: 92) relata el crecimiento de las urbanizaciones 'encerradas' «por todas partes».

<sup>9</sup> BURNHAM (2002) comenta: «Incluso antes de los ataques terroristas del 11 de septiembre, los estadounidenses se inclinaban hacia una seguridad en sus casas y hogares... Desde entonces, la tendencia ha aumentado».

<sup>10</sup> OWENS (1997: 1127, 1136) examina el aumento de las medidas de seguridad privada en las urbanizaciones 'encerradas', como respuesta al aumento en la tasa de criminalidad; CHRISTIAN (1995: 1) informa sobre la creencia de los residentes en que muros y verjas son barreras al delito.

delincuencia, «los estadounidenses se han desplazado cada vez más hacia la seguridad y la calidad de vida (*style of life*)» (cfr. RISHIKOF & alii 1996: 509, 512; WARD 1995: 1A; DILLON 1994a: A1 y MIRABELLA 1994: B1) que prometen muchas urbanizaciones 'encerradas'. Es significativo que:

«el crecimiento de la industria de seguridad privada refleja la explosión de las urbanizaciones 'encerradas'. Desde 1980, el número de guardias de seguridad se ha elevado un 64%, hasta 1,6 millones, y alcanzará 1,9 millones el año 2000. Actualmente, los agentes privados exceden en número de tres a uno a los policías públicos» (OWENS, 1997:25-1129).

Por otro lado, las vallas no son la panacea o el antídoto de la delincuencia. El estudio pionero sobre urbanizaciones 'encerradas' en los Estados Unidos señala:

«La idea de que las verjas traerán la total seguridad es espuria. Los asesinatos se han producido también en urbanizaciones amuralladas y los problemas de robos y vandalismo continúan existiendo. Sospechamos que muchos de esos problemas están relacionados con el cambio demográfico de las urbanizaciones 'encerradas'. Al tiempo que, las familias buscan progresivamente la seguridad de las urbanizaciones amuralladas, incorporan sus propios adolescentes que se convierten en una fuente, tanto directa como indirecta, de los problemas de los que huyen» (BLAKELY & alii, 1997a)<sup>11</sup>.

Es más, las vallas, por definición, son excluyentes (*exclusionary*). Son símbolos de separación en una nación que se encuentra, cada vez más, dividida por fronteras económicas y raciales (KENNEDY, 1995: 766-7)<sup>12</sup>. Se ha señalado acertadamente que:

«los problemas a los que nos enfrentamos como estadounidenses no pueden ser legislados, ni amurallados, ni apartados lejos de nosotros. Si hemos de ser la democracia que instauramos, tenemos que hacer más para encontrarnos unos a otros, no a través de paredes o verjas, sino a través de la misma calle en que vivimos». (BLAKELY & alii, 1997a: ix).

<sup>11</sup> También DAVIS & alii (1994: 1B) describen el aumento repentino de delitos cometidos en el interior de las urbanizaciones 'encerradas'; WILKENS (1999: 8) relata el intento de violación de una jogger dentro de una comunidad 'encerrada'.

## 2. LA HISTORIA DE LAS URBANIZACIONES 'ENCERRADAS' EN LOS ESTADOS UNIDOS

Las urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas se han descrito como «tan viejas como la misma construcción de la ciudad». Es más, el primer «vecindario residencial estrictamente encerrado» no apareció en los Estados Unidos hasta finales de la segunda mitad del siglo XX (cfr. BLAKELY & alii, 1997a: 3-4).

«Urbanizaciones 'encerradas', para los habitantes con altos ingresos, como el *New York's Tuxedo Park* y las calles privadas de St. Louis se construyeron a finales de los 1800 por ciudadanos adinerados para aislararse de los aspectos problemáticos de la rápida industrialización de las ciudades. Durante el siglo XX se construyeron más complejos 'encerradas' y vallados por miembros de las aristocracias de la Costa Oeste y Hollywood, para privacidad, garantía y prestigio. Pero estas reservas iniciales eran diferentes de las parcelaciones 'encerradas' actuales. Eran lugares poco comunes para gente poco común» (BLAKELY & alii 1997: 4).

Las urbanizaciones 'encerradas' se hicieron más habituales en los 60, cuando las comunidades para jubilados les permitían «al americano medio autoamurallarse» (BLAKELY & alii, 1997a: 4; DILLON, 1994b). Estas áreas de jubilados estaban localizadas predominantemente en el Sudeste y Sudoeste. Más tarde,

«en los 80, el aumento de la especulación inmobiliaria y la tendencia al consumo selecto vieron la proliferación de urbanizaciones 'encerradas' alrededor de los campos de golf que eran diseñados para la exclusividad, el prestigio y el ocio» (BLAKELY & alii, 1997a: 4).

Al mismo tiempo, las urbanizaciones 'encerradas' se hicieron accesibles a las clases medias y surgieron en emplazamientos urbanos y suburbanos a todo lo largo del Nordeste, Medio Oeste y Noroeste, principalmente, como respuesta al crecimiento de las tasas de delincuencia.

<sup>12</sup> Examina cómo las urbanizaciones 'encerradas' pueden promover la discriminación y la segregación en la vivienda.

«En números absolutos, California y Florida son el hogar de la mayoría de las urbanizaciones ‘encerradas’, con Texas tercera a gran distancia. Las urbanizaciones ‘encerradas’ son también habituales alrededor de New York City, Chicago y otras grandes áreas metropolitanas, pero se encuentran en casi todas partes» (WILSON-DOENGES, 2000; ATLAS & *alii*, 1994: 140).

### **3. LAS URBANIZACIONES ‘ENCERRADAS’: CÓMO SE ESTRUCTURAN EN LA ACTUALIDAD Y QUÉ VALORES REFLEJAN**

Las urbanizaciones ‘encerradas’ en los Estados Unidos se encuentran hoy en una de las siguientes tres categorías: las llamadas «urbanizaciones de ‘alto standing’», urbanizaciones de prestigio y urbanizaciones como zona de seguridad. Las urbanizaciones de alto *standing* incluyen las comunidades de jubilados «desarrolladas para jubilados de clase media y alta que buscan organización, diversión, y una vida social resuelta en los primeros años de su jubilación»<sup>13</sup>.

Las urbanizaciones de prestigio o de elite hacen alarde de un estatus social, usando verjas para «simbolizar la distinción y el prestigio y crear y proteger un lugar seguro en la escala social.... Las verjas están motivadas por un deseo de proyectar una imagen, proteger las inversiones actuales y controlar las posesiones personales». En las urbanizaciones como áreas de seguridad, que ahora proliferan, tanto en localizaciones metropolitanas como suburbanas, los residentes erigen las vallas para protegerse contra la delincuencia y destacar el sentido de comunidad y control de su vecindario. «Los cierres y barreras en las calles y zonas de seguridad tienen lugar en todos los niveles de ingresos y en todas las áreas ... Vecindarios ricos en Los Ángeles e incluso proyectos de viviendas públicas protegidas en Washington, D.C., entre otros muchos

ejemplos, han puesto sus verjas». Las tres categorías de urbanizaciones ‘encerradas’ reflejan diversos valores sociales principales: 1) un sentido comunitario; 2) exclusión; y 3) privatización (todas las citas de BLAKELY & *alii*, 1997: 38-45)<sup>14</sup>

También surgen problemas en relación con la atribución de la responsabilidad, la duplicación de las instalaciones, el control del urbanismo y el diseño de las estructuras de acceso y la responsabilidad por daños. Cada uno de estos valores será estudiado en su momento.

### **4. LAS URBANIZACIONES ‘ENCERRADAS’ Y SU SENTIDO COMUNITARIO**

El concepto de «sentido comunitario» ha devenido importante para entender las motivaciones y aspiraciones de los residentes de las urbanizaciones ‘encerradas’. El término en sí mismo está tomado del campo de la psicología comunitaria y ha sido definido como «el sentimiento que un individuo tiene como perteneciente a un grupo incluida la fuerza de apego que la gente siente por su comunidad o vecindario. Es principalmente, un constructo psicológico: la presencia o ausencia de un sentido de comunidad se experimenta como un concepto abstracto en la mente humana». (COCHRAN, 1994: 92-93)<sup>15</sup>.

En los Estados Unidos, antes del fenómeno de la urbanización e industrialización del siglo XX, el sentido comunitario era un aspecto natural e intrínseco de la vida diaria. Los cambios post-industriales eliminaron muchos edificios de bloques comunitarios<sup>16</sup> de modo que el consenso de un millar de disciplinas es que hoy en día «el sentido comunitario ya no es un producto natural de la vida diaria, sino que debe ser conscientemente definido y entendido si se quiere mantener e impulsar en la sociedad moderna». (COCHRAN, 1994: 92).

<sup>13</sup> Cadenas de implantación nacional como *Sun City* son un ejemplo de este tipo de urbanizaciones para jubilados en los Estados Unidos.

<sup>14</sup> Los profesores Blakely and Snyder añaden estabilidad o predictibilidad a la lista de valores fundamentales que reflejan las urbanizaciones ‘encerradas’.

<sup>15</sup> GOUDY (1990: 277, 285) explora los resultados del estudio para apoyar la existencia del sentido psicológico de la comunidad ideal.

<sup>16</sup> BENDER (1978: 45) Proporciona un examen histórico del cambio del sentido de comunidad en los Estados Unidos.

En el siglo XIX, las nuevas urbanizaciones que se construyeron incluían muchas parcelaciones para ricos que eran «vecindarios exclusivos diseñados para estar separados y protegidos de sus entornos». Los promotores crearon dotaciones mancomunadas que permitieron a los residentes de la urbanización pagar por servicios comunes como lagos, parques privados y pistas de tenis. Los promotores también incorporaban pactos restrictivos en las escrituras de la propiedad común, asegurando así que la propiedad mantenía sus prescripciones (*cfr.* MCKENZIE, 1994: 9).

La creación de estos vecindarios exclusivos «conlleva la posibilidad de que los que eran suficientemente ricos como para vivir en los CID se fueran segregando progresivamente del resto de la sociedad». (MCKENZIE, 1994: 22). Cuando amplios grupos de gente se mudan desde la gran comunidad, dejan de sentir su conexión integral con ésta, incluso en su nivel externo de contar con las infraestructuras públicas y servicios que estaban más allá de sus verjas. En lugar de ello tratan de concentrarse en lo que pagan por sus infraestructuras privadas en el interior de sus urbanizaciones 'encerradas', sintiéndose abrumados por los impuestos que benefician al público en general. Así, los propietarios de las urbanizaciones 'encerradas' tienden a alejarse o disociarse del resto de los vecinos en general, resentidos por tener que «pagar dos veces». Esto puede manifestarse en una menor participación en las votaciones, menos voluntarismo y una elemental falta de interés por los problemas municipales (*cfr.* DAMSTRA, 2001: 532-539), ya que los propietarios de estas urbanizaciones se ven a sí mismos más como contribuyentes que como ciudadanos (*cfr.* CASHIN, 2001: 1675, 1677).

En este siglo XXI, de creciente despersonalización y aislamiento, las urbanizaciones 'encerradas' ofrecen la promesa de valores compartidos, destinos

compartidos, conexión, amistad y cooperación. Desgraciadamente las urbanizaciones 'encerradas', tal como están diseñadas, raras veces cumplen hoy estos fines. Sobrevaloran los pactos, condiciones y reglamentaciones (CC&R) como instrumento de control y planificación, favoreciendo la regulación y cumplimiento de las normas en detrimento de las redes sociales y el liderazgo por consenso (*cfr.* FRANZESE, 2002: 553, 588)<sup>17</sup>. Los propietarios crean asociaciones de propietarios y eligen una junta directiva para supervisar y obligar a cumplir las reglamentaciones<sup>18</sup>. Cada vez más, se describen estas asociaciones como rígidas, mediocres y excesivamente preocupadas con la sumisión y el control (*cfr.* LANG & *alii*, 1997: 867, 873).

En una importante acusación sobre las carencias esenciales de las urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas, se ha señalado que:

«Emplean vallas y guardas para prevenir la delincuencia, en vez de aplicar soluciones integrales y holistas que animen a la participación de la comunidad a protegerse de los elementos destructivos. Las urbanizaciones 'encerradas' no acometen estrategias para adquirir y mantener una adecuada educación, trabajo y servicios públicos –fines cívicos fundamentales que son el primer paso crucial en la prevención de la delincuencia. En vez de espacios públicos ricos y vibrantes estas urbanizaciones contienen, como mucho, instalaciones recreativas privadas y unos clubes para uso limitado de los socios que ofrecen una estrecha franja de actividades, en vez de servir a un amplio espectro de necesidades comunitarias» (BLAKELY & *alii* 1997a: 169)

Estos defectos fundamentales han generado tensiones en el interior de las urbanizaciones 'encerradas', en la medida en que los miembros retroceden ante reglas demasiado celosas y restrictivas que se perciben duramente manejadas<sup>19</sup>. Fuera de

<sup>17</sup> Franzese, al argumentar sobre las ventajas de los edificios comunitarios, concluye que los CIC, tal y como están configurados en la actualidad, tienden a decepcionar a los que buscan un auténtico sentido de comunidad.

<sup>18</sup> Ver "RCA Characteristics and Issues", in *Residential Community Associations: Private Governments in the Intergovernmental System?* 9, 15 (U.S. Advisory Commission on Intergovernmental Relations ed., 1989).

<sup>19</sup> JUDD (1995: 144, 158) describe el tipo de restricciones que dan lugar a discordias y relata "la tendencia al gobierno autocáratico" de las asociaciones dirigentes de propietarios de urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas, que impulsan litigios así como amenazas de litigios; VANDERPOOL (1999) manifiesta: "A veces se acusa a las duras reglas y obligaciones arbitrarias de que lanzan a un vecino contra otro convirtiendo las tranquilas urbanizaciones en áreas de broncas batalles. El resultado puede ser el comienzo de una reacción en cadena nacional"; RICE (2000: A43) describe la disensión entre vecinos; FEIGHAN (2000: A1).

estos enclaves, las verjas y murallas han engendrado un considerable resentimiento y protestas<sup>20</sup>. Organizaciones *anti-gating* [contra este tipo de urbanizaciones] argumentan que estas urbanizaciones 'encerradas' son intrínsecamente profundizadoras de las divisiones y diferencias, intensificando así los conflictos entre «los que poseen» y «los desposeídos»<sup>21</sup>.

Cuando el vecindario se va segregando por cuestiones de riqueza, interés o miedo, la continua fragmentación de los municipios erosiona el concepto inicial de comunidad (*cfr.* DAMSTRA, 2001: 536-37). Incluso como sociedad, los estadounidenses se han segregado a sí mismos y han sido segregados durante siglos.

«Se puede argumentar que las asociaciones residenciales simplemente dan cuerpo, en forma y diseño, a lo que los suburbios de elevados precios han logrado en la práctica. Es más, mientras los mercados de viviendas caras pueden impedir a determinadas personas vivir en ciertas áreas, las asociaciones residenciales tienen el poder adicional de impedir a estos individuos incluso penetrar en esas áreas».

(KENNEDY, 1995: 778)

## 5. LAS URBANIZACIONES 'ENCERRADAS' Y LAS POLÍTICAS DE EXCLUSIÓN

Las urbanizaciones 'encerradas' son, por definición, excluyentes, separando a sus miembros del exterior. Tal exclusionismo está caracterizado por el establecimiento de límites que delinean y marcan a tal comunidad como separada y distinta del mundo en general (*cfr.* McMILLAN & *alii*, 1986: 9-11). Los límites pueden contribuir a dar sentido de comunidad o destino compartido en el interior del área delimitada. Sin embargo, estos límites, en sí mismos, no pueden establecer vínculos de vecindad entre los que viven en la

urbanización sin la presencia adicional de una «vinculación social y conductual arraigada». En general, las urbanizaciones 'encerradas' no cultivan activamente estos criterios determinantes de comunidad.

Los que están fuera de las verjas atacan las urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas precisamente por sus prácticas de exclusión, arrancando las vallas y recuperando su acceso tanto física como económicamente prohibitivo. Las urbanizaciones amuralladas han sido descritas como «el medio para continuar con décadas de viejas políticas de la industria de la vivienda y del Gobierno federal que segregaron las áreas residenciales según la renta, clase social y raza». Las verjas y murallas se han ligado a las «ciudades amuralladas del mundo medieval, construidas para mantener a raya a las hordas». (JUDD 1995: 155, 160). Se ha dicho que su misma existencia «perjudica a los que no son miembros de ellas, al hacer urbanizaciones exclusivas, cerrar calles y vecindarios anteriormente públicos y aumentar las cargas fiscales de las ciudades y Estados».

(KENNEDY, 1995: 763)

Las medidas de exclusión alimentan la desconfianza a ambos lados de las vallas. Los de dentro tienden a acentuar su miedo al exterior, mientras que los de fuera pueden suponer una desconfianza discriminatoria de los que están dentro. Cuando las agencias privadas de seguridad deciden quién está autorizado a pasar puertas adentro, aumentan las probabilidades de lo que puede normalmente considerarse como una segregación ilegal (*cfr.* KENNEDY, 1995: 771). Tales aislamiento, protección y fragmentación abogan muy poco por promover mayores oportunidades sociales y económicas, por resolver los problemas a que se enfrentan hoy en día los ayuntamientos o por el esfuerzo en lograr sociedades más saludables (*cfr.* DAMSTRA, 2001: 537).

<sup>20</sup> Ver "Citizens Against Gated Enclaves vs. Whitley Heights Civic Association", 28 Cal. Rptr. 2d 451, 453 (Cal. Ct. App. 1994) donde se habla de los retos suscitados por *Citizens Against Gated Enclaves* (CAGE), que es un grupo de acción de no residentes que se opone al encerramiento de una urbanización en California; Ver también PFEIFFER (1998: B1) que describe la formación de un grupo anti comunidades 'encerradas' en Massachusetts.

<sup>21</sup> Ver CAMPBELL (1992: sec. 1, p. 1) cita a un opositor al encerramiento que manifiesta: "La idea es escindente. Esta proposición supone encerrar a una ciudad dentro de otra ciudad. Yo no estoy separado del resto de Plant City, y no quiero estarlo." JAFFE (1992) describe a un miembro de un grupo activista *anti-gating* que opina que las vallas "dicen: 'quédate fuera', y también dicen: 'nosotros somos ricos y vosotros 'pringaos' no, y esta valla marca la diferencia'" cit. en (BLAKELY & *alii*, 1997a: 159).

Al menos un Tribunal ha encontrado que los efectos segregadores de una urbanización encerrada, ya sea de forma abiertamente intencionada o no, pueden dañar a los grupos minoritarios<sup>22</sup>. El Tribunal federal de apelación en segunda instancia (*Second Circuit*) aplicó un análisis del impacto social diferente —en una causa legal de impugnación, aquí consagrado por la *Federal Fair Housing Act*<sup>23</sup>— a una regla superficialmente neutra, significando que el actor no tenía que demostrar la intención discriminatoria<sup>24</sup>, y el actor ganó. Aplicando el mismo análisis a las urbanizaciones 'encerradas' que, por ejemplo, cobran el 20% más en vivienda que el resto de las áreas residenciales comparables, pueden ser que estén excluyendo efectivamente a negros e hispanos que ganan generalmente un 20 ó 30 por ciento menos que las otras razas de la zona (cfr. TRAUB, 2000: 379, 400).

En vez de ello, la homogeneidad de las urbanizaciones privadas conduce a un aislamiento forzoso que no promueve el interés o el entendimiento con los municipios de los alrededores. El aislamiento de tales urbanizaciones rebaja la interacción entre los diversos grupos étnicos, raciales, sociales y económicos, disminuyendo así el nivel de experiencia de unos con otros, con una pérdida del sentido de empatía (CASHIN, 2001: 1682-83). Algunos han argüido que el gran número de personas que elige el estilo de vida encerrada o en urbanizaciones privadas demuestra que éstas tienen mucho que ofrecer y que tales urbanizaciones deberían estar abiertas a una mayor diversidad de otros grupos, especialmente grupos de indocumentados y desposeídos. Esta visión no discute que las urbanizaciones privadas deberían estar obligadas a abrir sus puertas a una mayor variedad de gente, sino que deberían hacerse una mayor variedad de urbanizaciones privadas, incluidas algunas

en el interior de la misma ciudad (cfr. NELSON 1999: 827, 865).

## 6. LAS URBANIZACIONES 'ENCERRADAS' Y EL FENÓMENO DE LA PRIVATIZACIÓN: IMPLICACIONES CONSTITUCIONALES Y PARÁMETROS DEL CONTROL JUDICIAL

El fenómeno de la «privatización» describe el «desplazamiento de las funciones de gobierno del sector público al privado» (PRIEST 1988: 1, 5). Las urbanizaciones 'encerradas' y las juntas directivas de las asociaciones de propietarios funcionan, en cierto modo, como «gobiernos privados» (MCKENZIE, 1994: 122)<sup>25</sup>. Es más, para emprender una demanda de amparo constitucional contra una comunidad cerrada por discriminación, exclusión o violación de derechos y libertades civiles, ésta debe ser estimada «ente público administrativo» (*state actor*). Algunos estudiosos han argumentado que, debido a que las urbanizaciones 'encerradas' son gobiernos virtuales, estos deberían calificarse como entes públicos administrativos *de facto*<sup>26</sup>. Por tanto —siguen argumentando— debería exigírseles satisfacer el constitucional principio de legalidad (*due process*), igualdad ante la ley y las garantías derivadas de la Primera y Cuarta Enmiendas (KENNEDY, 1995: 778-93).

Aunque este argumento no haya sido objeto de litigio directo ante el Tribunal Supremo de los Estados Unidos, tribunales de rango inferior se han opuesto, en su mayor parte, a aplicar las tutelas constitucionales a funciones comunitarias de interés común, siendo ambivalentes, cuando no algo confusas, sobre la cuestión de si, a veces, habría que caracterizar a las urbanizaciones 'encerradas' privadas como

<sup>22</sup> *Huntington Branch, NAACP vs. Huntington*, 844 F.2d 926, 937 (2d. Cir. 1988) establece que «el efecto discriminatorio de una norma surge en dos contextos: el impacto adverso en una minoría particular y el daño a la comunidad en general perpetuando la segregación».

<sup>23</sup> 42 U.S.C. §§ 3601-3619 (1999). *The Federal Fair Housing Act* prohíbe las prácticas raciales discriminatorias en la venta o alquiler de residencias.

<sup>24</sup> *Huntington Branch, NAACP vs. Huntington*, 844 F.2d 926, 935 (2d. Cir. 1988).

<sup>25</sup> NELSON (1999: 828-29) sugiere que la legislación permita remodelar las urbanizaciones públicas como asociaciones privadas de vecinos; RISHIKOFF & WOHL (1996: 511-516) indagan lo adecuado del estado de la acción de los nombramientos de las asociaciones de propietarios ; HYATT & STUBBLEFIELD (1993: 589, 634-41) describen las asociaciones de comunidades como quasi-gobiernos, con muchos de los poderes y deberes del gobierno municipal.

<sup>26</sup> SIEGEL (1998: 461-2) sugiere varias teorías de por qué las asociaciones de propietarios deben contemplarse como entes administrativos.

el tipo de entes públicos que estarían amparados por ciertos requisitos constitucionales<sup>27</sup>. En general, los tribunales tendrían que desarrollar un marco jurisprudencial coherente para la mejor resolución de conflictos entre los miembros y los no miembros de las urbanizaciones 'encerradas' sobre el empleo del espacio y los recursos, prácticas de exclusión y las presuntas privaciones de libertades civiles.

No obstante, un Tribunal de Apelación de California ha establecido algunas directrices para su jurisdicción. En *Cohen vs. Kite Hill Community Association*, un residente de una urbanización privada se querelló contra la asociación de propietarios porque había aprobado una valla, no conforme con los estatutos, que obstruiría parcialmente la vista del residente, por cuya vista el residente había pagado un precio especial por el solar. El querellante alegó que la asociación había violado los CC&R, había sido negligente y vulneraba su deber de fiduciario, entre otras cosas. El litigante solicitaba una disposición que detuviera la construcción de la valla infractora y evitará los daños que podía causar. La Carta o Estatutos fundacionales (*Declaration*) de la asociación de propietarios de la urbanización detallaba los deberes y responsabilidades de la asociación, así como una cláusula de exención de responsabilidad, que establecía que la asociación no tenía un deber efectivo de acatar los CC&R. El Tribunal dictaminó que tal cláusula era irrelevante porque la asociación mantenía una posición de poder sobre los propietarios y la decisión de la asociación de permitir una valla no conforme era una decisión administrativa equivalente a una modificación de la calificación urbanística (*zoning*

<sup>27</sup> SIEGEL (1998: 764) establece, «La cuestión de si tratar a las asociaciones residenciales como entes administrativos ha sido vista por numerosas decisiones de los tribunales estatales, produciendo escaso consenso. La dificultad de cohonestar a la comunidad con la exclusividad explica mucha de esta ambigüedad y confusión sobre cómo tratar a estas entidades»; (SIEGEL, 1998: 466) apunta que, aunque las CIC poseen muchos de los poderes asociados al gobierno local, son raramente reconocidas como «entes administrativos» (*state actors*).

<sup>28</sup> 142 Cal. App.3d at 642-653 (1983).

<sup>29</sup> Ver, e.g., *United States vs. Jacobsen*, 466 U.S. 109, 113 (1984) concluyendo que la recogida de un paquete por un empleado de Federal Express no vulneraba la Cuarta

*variance)*[ius variandi] y, por lo tanto, revisable «para proteger los intereses de la propiedad de los vecinos contra acciones arbitrarias de las asociaciones de propietarios». El Tribunal también apreció que la asociación tenía un deber de buena fe hacia cada miembro individual, no únicamente hacia el grupo de propietarios en su totalidad, en parte porque la asociación tiene el deber de actuar de buena fe en relación con cualquier persona afectada por sus decisiones<sup>28</sup>.

El Tribunal Supremo de los Estados Unidos ha sostenido desde hace tiempo, en otros contextos, que las garantías de la Cuarta Enmienda de la Constitución no se pueden desencadenar como consecuencia de demandas estrictamente «*inter-privatos*»<sup>29</sup>. Es de suponer que entonces los guardias de seguridad privados de las urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas no estarían sujetos a las restricciones constitucionales que serían exigibles a los policías públicos<sup>30</sup>. La Primera Enmienda, asimismo, no parecería garantizar a los no residentes el derecho de libre expresión en las propiedades de las urbanizaciones 'encerradas'<sup>31</sup>.

Como respuesta, algunos estudiosos han sugerido que el interés común de los residentes de la urbanización debería permitirles su propio estatuto privado de declaración de derechos (FRENCH 1992:345-6). Varios Estados han adoptado una declaración de derechos de los propietarios que impone a las asociaciones de propietarios algunas de las mismas obligaciones, (como la de celebrar reuniones abiertas al público) que serían de aplicación a las administraciones locales (*cfr.* BENJAMIN, 2000: 30, 56-7). Es más, ya que las asociaciones de propietarios funcionan, como mínimo, como cuasi-gobiernos, se ha

Enmienda porque Federal Express es una compañía privada; ver también *Debroux vs. Virginia*, 528 S.E.2d 151, 154 (Va. Ct. App. 2000) orden reafirmando la regla de que los guardias privados de seguridad no son entes administrativos.

<sup>30</sup> OWENS (1997: 1142-9) propone que la Cuarta Enmienda se aplique también a las fuerzas de seguridad privada.

<sup>31</sup> En el caso *William G. Mulligan Foundation vs. Brooks*, 711 A.2d 961, 967 (N.J. 1998) el Tribunal Supremo de New Jersey sostuvo que una comunidad 'encerrada' no tiene que reconocer a un no residente la posibilidad de hablar en el interior de sus confines. Ver ASKIN (1998: 947) alegando que las garantías de la Primera Enmienda deberían aplicarse en las urbanizaciones 'encerradas'.

avanzado el argumento de que deberían estar sujetas a un más estricto e intenso control judicial (*judicial review*) de sus actos<sup>32</sup>. Los tribunales siguen desarrollando directrices o principios para el control judicial de la conducta de las asociaciones<sup>33</sup>. Unos aplican una *bussiness judgment rule* [regla de control judicial típica de la esfera de las sociedades mercantiles] que, tomada prestada del modelo de la gobernanza empresarial [del funcionamiento interno y toma de decisiones de las empresas], impone el deber de actuar simplemente de buena fe en el ámbito de la competencia concedida<sup>34</sup>. La mayor parte de los tribunales han establecido obligaciones para las asociaciones en términos de razonabilidad (*reasonableness*), requiriendo que dichas reglamentaciones o acciones sólo estén racionalmente relacionadas con ciertos fines legítimos de la asociación, como la garantía y la preservación de la salud y el disfrute sosegado de sus residentes<sup>35</sup>. Los tribunales buscan, con diversos grados de éxito, equilibrar las preocupaciones por la previsibilidad y la estabilidad con la necesidad de protegerse contra el abuso de poder de las asociaciones.

## 7. ACCESIBILIDAD: PRIVATIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS EXISTENTES Y CIERRE DE LOS ACCESOS PÚBLICOS

Los que buscan seguridad tras una valla no pueden prohibir completamente el acceso público a sus calles, sólo pueden limitarlo y desviarlo (STARK, 1998: 58) En cierto sentido, las urbanizaciones 'encerradas' han privatizado lo que antes era espacio público (HALBERG 2001: 7) Los promotores argumentan que todas las residencias ocupan

lo que solía ser un erial o baldío (*barrant land*), libre de reivindicaciones públicas anteriores, y que las urbanizaciones privadas no son otra cosa (KENNEDY 1995: 769).

Incluso las urbanizaciones 'encerradas' pueden violar el derecho constitucional a la libre circulación, impidiendo el acceso a los no-propietarios o no-miembros a lo que había sido o se había usado como vías públicas (cfr. KENNEDY, 1995: 770). Un tribunal de apelación dictaminó que, a menos que tuviera competencia legislativa, en una ciudad no se puede limitar el uso de una de sus calles para residentes selectos<sup>36</sup>. Y en *Citizens Against Gated Enclaves vs. Whitley Heights Civic Association*<sup>37</sup>, los propietarios de *Whitley Heights* trataron de cortar al uso público una calle flanqueada por casas históricas, habiéndose querellado los no residentes contra esta actuación por impedirles el más elemental tránsito público, el ejercicio y paseos recreativos por dicha calle. El Tribunal sentenció que una calle sólo podría ser inhabilitada para un uso público si no fuese necesaria para el tránsito; y las calles principales, en este caso, se consideraron necesarias porque los residentes de *Whitley Heights* todavía las usaban. «Las calles de una ciudad pertenecen a los habitantes del Estado y su uso es, por tanto, un derecho inalienable de todos y cada uno de los ciudadanos»<sup>38</sup>. Éste se convirtió en el primer y único caso que llegara a un tribunal de apelación estatal donde los no residentes de una urbanización cerrada usaron la ley federal o estatal para desafiar los métodos de exclusión de la comunidad de propietarios (cfr. TRAUB, 2000: 390).

Un problema cada vez más frecuente es el bloqueo de la servidumbre de paso a un espacio natural público por una urbanización 'encerrada'. Así, por ejemplo, dos urbanizaciones de Hawaii en lo alto de una

<sup>32</sup> Ver, e.g., DREWES (2001: 314, 349-50) proponiendo que la jurisdicción anime a que el gobierno de la comunidad lleve un interés común participativo, cambiando la norma de la revisión judicial basada en la presencia o ausencia de procedimientos participativos en el proceso de toma de decisiones de las asociaciones; BROWER (1992: 203) proponiendo normas más estrictas para las revisiones judiciales.

<sup>33</sup> FRANZESE, (2000: 663, 666-71) detalla los estándares de criterios adoptados por los tribunales para revisar las reglas de las urbanizaciones de copropietarios y las actuaciones de la junta directiva, proponiendo una prueba multifactorial para favorecer las expectativas de los residentes, así como los máximos intereses del colectivo.

<sup>34</sup> Ver HYATT & *alii* (1993: 694) para una discusión de los principales casos para aplicar la "regla del control judicial mercantil" (*bussiness judgment rule*).

<sup>35</sup> Ver, e.g., el caso *Hidden Harbour Estates, Inc. vs. Norman*, 309 So.2d 180, 182 (Florida. Dist. Ct. App. 1975) en el que se mantiene que las limitaciones contestadas son razonables y de buena fe; *Riss vs. Angel*, 934 P.2d 669, 684 (Washington 1997) desestimando una decisión de una asociación porque carecía de suficiente base fáctica.

<sup>36</sup> *City of Lafayette vs. County of Contra Costa*, 91 Cal. App. 3d 749 (Cal. Ct. App. 1979).

<sup>37</sup> 28 Cal. Rptr. 2d 451 (Cal. Ct. App. 1994).

<sup>38</sup> *Citizens Against Gated Enclaves vs. Whitley Heights Civic Association*, 28 Cal. Rptr. 2d 451, at 454 (Cal. Ct. App. 1994).

colina se encontraron en dilatadas negociaciones, incluida la presentación de demandas, sobre el acceso a unos caminos estatales de montaña, en los que el arranque del sendero sólo era accesible pasando por el suelo privado y por las calles de la propia urbanización<sup>39</sup>. Mientras se conciliaban los litigios y un acceso público limitado se hacía efectivamente disponible, las negociaciones hicieron emerger cuestiones sobre los derechos públicos para atravesar suelo privado y poder llegar a tales espacios naturales.

Otras cuestiones sobre la accesibilidad afectan el ejercicio de la libertad de expresión. Está por ver, según van creciendo en número y popularidad las urbanizaciones 'encerradas', si son o no entes privados que constituyen lo que ha sido tradicionalmente una función pública. Si lo son, sin embargo, la sentencia sobre el *holding de Pruneyard Shopping Center vs. Robins*<sup>40</sup> puede aplicarse a las calles privadas como ya lo fueran a las de un centro comercial (*cfr. DAMSTRA, 2001: 541-2*)<sup>41</sup>. En la actualidad las urbanizaciones privadas tienden a ocultar en vez de impulsar la comunicación con y desde los que están fuera de sus muros (IDEM: 542). Por ejemplo, en *Laguna Publishing Co. vs. Golden Rain Foundation of Laguna Hills*<sup>42</sup>, el tribunal de apelación apreció que un periódico no-residente no puede ser rechazado aunque otra empresa periodística estuviera autorizada en la urbanización. En este caso, la urbanización privada trató de negar la distribución promocional de un periódico sólo porque no era el periódico de la urbanización. Este caso siguió al de *Marsh vs. Alabama*<sup>43</sup>, en el que se admitió el derecho de un Testigo de Jehová a distribuir sus panfletos en una urbanización privada de una empresa (*company town*).

Sin embargo, en *William G. Mulligan Foundation vs. Brooks*<sup>44</sup>, el Tribunal Supremo de New Jersey halló que una urbanización cerrada no está obligada a permitir que un no-residente ejerza la libertad de expresión

en el interior de la propiedad, en la medida en que esa copropiedad está apartada solo para un uso privado no-discriminatorio. El tribunal llegó a esta conclusión tras hallar que el periódico de una urbanización privada no era el mismo bien que el que se pretendía proteger con el término «prensa libre» por la Constitución de los Estados Unidos y que la publicidad no era necesariamente una libertad de expresión protegida<sup>45</sup>. En su lugar, el tribunal se fundamentó en la garantía de la propiedad privada de la Constitución de New Jersey y sostuvo que:

«sin entrar a considerar la razonabilidad de las restricciones o limitaciones que los demandantes impusieran al 'anuncio' del querellante, concluimos que los usos normales de la propiedad, la ausencia de una invitación al uso público y el tipo de libertad de expresión aquí contemplado no nos obliga a limitar los derechos de los querellados como dueños de una propiedad privada». <sup>46</sup>

Cada uno de los Estados debe desarrollar sus propios métodos de interpretación de las diferencias entre asuntos públicos y privados y cómo preservar los derechos individuales así como los acuerdos contractuales privados. Las legislaturas estatales han hecho muy poco para ayudar a sus tribunales en este campo y los tribunales estatales están luchando por cómo vincular sus Constituciones respectivas a las tradiciones nacionales y a las garantías constitucionales de libertad de expresión, derechos de propiedad privada, acceso público, igualdad de derechos y limitaciones a la *search and seizure* [registros y detenciones policiales] (*cfr. RISHIKOF & alii, 1996: 549-51*).

Observando sólo los Estados de California, Washington, Ohio y New Jersey, un estudioso del tema señala la divergencia de interpretación constitucional. California, en *Pruneyard Shopping Center vs. Robins*<sup>47</sup> sostuvo que los derechos de un centro comercial estaban sujetos a la Constitución

<sup>39</sup> Las urbanizaciones 'encerradas' de Honolulu, en Hawái, Loa Ridge y Waialae Iki V, atravesando las cuales los no residentes pretendían su acceso básicamente apoyándose en el estatuto de Hawái, de dudosa legalidad, que obliga a los propietarios a facilitar el acceso a las playas y senderos sin coste público, vulnerando así la Quinta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos.

<sup>40</sup> 447 U.S. 74 (1980).

<sup>41</sup> Ver también *infra* nn. 48-49 y su texto correspondiente.

<sup>42</sup> 182 Cal. Rptr. 813, 131 Cal. App.3d 816 (Cal. Ct. App. 1982).

<sup>43</sup> 326 U.S. 501 (1946).

<sup>44</sup> 711 A.2d 961 (N.J. 1998).

<sup>45</sup> *William G. Mulligan Foundation vs. Brooks*, 711 A.2d 961, 964 (N.J. 1998).

<sup>46</sup> *Id. en* 967.

<sup>47</sup> 592 P.2d 341 (Cal. 1979).

del Estado. El Tribunal fue tan lejos como para decir, «cómo el interés de la sociedad justifica las restricciones sobre la conducta individual, también se justifican las restricciones al uso a que se destina dicha propiedad»<sup>48</sup>. Por otro lado, tribunales de Washington han decidido no utilizar el test de «función pública» de *Marsh vs. Alabama*<sup>49</sup> utilizando sin embargo el de *Lloyd Corporation vs. Tanner*<sup>50</sup>, que declaraba que los centros comerciales son fácilmente distinguibles de las urbanizaciones de empresa *company towns* (RISHIKOF & *alii* 1996: 542-49) El Tribunal Supremo de Ohio declaró que las salvaguardas de la libertad de expresión no pueden ser más amplias que las de la Constitución de los Estados Unidos, declarando, así, que un centro comercial puede expulsar a alguien que esté recogiendo firmas<sup>51</sup>. New Jersey utiliza un enfoque más flexible permitiendo a la Constitución del Estado proteger a las personas privadas que se manifiesten en una propiedad privada. La prueba de las tres partes [*three-part test*, estándar de control judicial basado en tres puntos] del Tribunal Supremo de N.J. armoniza el uso y naturaleza de la propiedad privada, el propósito y método de la libertad de expresión individual y el nivel de aparente atracción al consumo que ha hecho al público la propiedad privada (*cfr.* RISHIKOF & *alii*, 1996: 547, 548). Recientemente, el Tribunal falló que los centros comerciales deben permitir la libertad de expresión por su similitud con el dominio público<sup>52</sup>.

## 8. SEGURIDAD: ¿CERRAR O ENCERRARSE?

Las extendidas actitudes nacionalistas encuentran que la Administración no ha hecho lo suficiente para proteger a las personas o las propiedades. Estén o no realmente a salvo los propietarios en el interior de una urbanización encerrada/vigilada, la sensación de seguridad va incluida en el precio de compra de la vivienda. La seguridad se presenta de diversas maneras: vallas, muros, guardias,

controles de seguridad, cámaras de vigilancia, detectores de movimiento, helicópteros, sensores infrarrojos y patrullas con perros (*cfr.* KENNEDY, 1995: 766). Las urbanizaciones de jubilados, en particular, así como los compradores de viviendas en determinadas partes de la nación donde la delincuencia sigue creciendo, parecen necesitar la sensación de seguridad de una valla (*cfr.* LEAVENWORTH, 1999: B1). Por ejemplo, en una encuesta de 1990 en el Sur de California el 54% de los futuros compradores de viviendas dijeron que buscaban una urbanización 'encerrada' o amurallada por motivos de seguridad (*cfr.* DAMSTRA, 2001: 530).

Otros miembros de las comunidades de propietarios (CIC) están menos preocupados por la seguridad de lo que lo están por los aspectos de prestigio, estatus o riqueza que van aparejados a la residencia en determinados lugares (BLAKELY & *alii*, 1997: 76-77) En tales casos los valores compartidos de privacidad e imagen son más importantes que la prevención de la delincuencia. La verja de seguridad se añade a la imagen. Mientras algunos creen que una verja o muro exuda exclusividad, otros sienten que están viviendo en el interior o exterior de una fortaleza (ZAGIER, 1998: A1). Y las fortalezas, rara vez, se presentan con felpudos de bienvenida. Sin embargo, las verjas y muros tienden a añadir y proteger el valor de la propiedad (KENNEDY, 1995: 766).

Varios estudios coinciden en que en las urbanizaciones 'encerradas' las tasas de delincuencia no disminuyen necesariamente. En ellas pueden reducirse la cantidad de tráfico de paso y de vendedores, pero proporciona algo parecido a una falsa sensación de seguridad a sus habitantes, propiciando así una relajación de la propia protección individual de sus viviendas. Los residentes descuidadamente pueden dejar abiertas sus puertas y ventanas, creando así ocasiones de más robos y otros delitos de los que habría sin las vallas. De hecho, muchos promotores no utilizan la seguridad como herramienta de *marketing* porque no quieren

<sup>48</sup> *Pruneyard Shopping Center vs. Robins*, 592 P.2d 341, at 345 (Cal. 1979).

<sup>49</sup> 326 U.S. 501 (1946); ver *supra* n. 42, y texto correspondiente.

<sup>50</sup> 407 U.S. 551 (1972).

<sup>51</sup> RISHIKOF & *alii* (1996: 547), cit. *Eastwood Mall, Inc. vs. Slanco*, 626 N.E.2d 59 (Ohio 1994).

<sup>52</sup> RISHIKOF & *alii* (1996: 548) cit. *Middle East vs. JMB Realty Corporation*, 650 A.2d 757 (N.J. 1994).

ser culpados por responsabilidades en el futuro (*cfr.* BLAKELY & *alii*, 1997a: 97, 98).

A veces, las propias reglamentaciones de las urbanizaciones de comunidad de propietarios, CID, crean situaciones peligrosas<sup>53</sup>. En una urbanización privada en California, una vivienda fue desvalijada y su propietaria solicitó varias veces que se instalaran más luces. Los CC&R de la urbanización disponían que la asociación de propietarios aprobara tal modificación, pero la asociación se negó. La propietaria, a pesar de todo, instaló las luces por su cuenta, pero la asociación la obligó a retirarlas, lo que implicaba que en el proceso ella tenía que apagar todas las otras luces exteriores que ya habían sido aprobadas. La noche siguiente a la que apagó todas las luces, la casa fue forzada y ella fue violada y robada. Se querelló contra la asociación de propietarios por negligencia. El Tribunal puso bajo custodia y vigilancia el caso tras apreciar que la asociación tenía el deber de cuidar de los dueños, proteger a los residentes contra la delincuencia y que la asociación podía haber sido negligente en ese deber<sup>54</sup>.

Una forma común de seguridad de las asociaciones de propietarios son las patrullas y guardias privados. Estas fuerzas de seguridad privada sobrepasan ya en número a las públicas y todavía no se ha decidido definitivamente si los guardias privados son agentes públicos de la autoridad y, por tanto, están sujetos a la garantía de la Cuarta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos contra registros y detenciones policiales ilegales. Aunque la mera adquisición de la vivienda en estas urbanizaciones privadas constituya un acto de consentimiento de la vigilancia privada, sus invitados y los trabajadores de la urbanización no lo han consentido (*cfr.* DAMSTRA, 2001: 540-41).

La principal función de las fuerzas de seguridad privada es garantizar la propiedad, no la aprehensión de delincuentes, ayudando así a las fuerzas de la policía pública. Incluso, esas mismas fuerzas de seguridad privada se anuncian «como la solución a la sobrecarga de trabajo de los Departamentos de policía que arrastran unos

tiempos de respuesta extremadamente lentos». A veces, los Departamentos de policía, realmente sobrecargados, solicitan la ayuda o colaboración de las agencias privadas. A algunos les preocupa que la imprecisión en la aplicación de la ley pública y privada «pueda vaciar de contenido la Cuarta Enmienda». (OWENS, 1997: 1139-1142).

## 9. URBANIZACIONES 'ENCERRADAS' Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Las asociaciones de propietarios al usar sus pactos y reglamentaciones internas se han comparado con la zonificación urbanística local (*cfr.* NELSON, 1999: 835). Ambas incluyen determinaciones en el diseño de las viviendas, densidades, estética y usos, una fuente de entorpecimiento considerable en su supervisión por los Consejos directivos de las asociaciones de propietarios, especialmente si siguen controladas por el promotor del proyecto inicial. Emparejado con un ilimitado poder de modificación o «variación» de las normas, los controles desenfrenados y las imposiciones vinculantes a menudo conducen a disputas acaloradas que estimulan a las urbanizaciones de copropietarios, CID, contra los propietarios individuales o contra pequeños grupos de propietarios en torno a la conformidad o no de un diseño particular de casa con relación a los que prevalecen en esa urbanización. Un estudioso del tema sugiere que a los promotores de la urbanización privada se les confieran facultades propias de zonificación urbanística, sin que se solapen con las autoridades locales urbanísticas o sin ninguna participación de la gente que no vaya a vivir en la urbanización<sup>55</sup>. Mientras la zonificación funciona generalmente como una herramienta de planificación para los municipios<sup>56</sup>, los fines de una urbanización privada a menudo implican una segregación de la municipalidad en general. La privatización de la facultad de zonificación de los usos del suelo sería un paso más para que el CID asumiera las funciones de un gobierno privatizado (*cfr.* MCKENZIE, 1998:397, 402).

<sup>53</sup> Ver, e.g., *Francis T. vs. Village Green Owners Association*, 229 Cal. Rptr. 456 (1986).

<sup>54</sup> 229 Cal. Rptr. at 497-499.

<sup>55</sup> 229 Cal. Rptr. at 497-499.

<sup>56</sup> 229 Cal. Rptr. at 837.

Sin embargo, el que cada urbanización «se zonificara» a sí misma, daría como resultado un planeamiento urbanístico descoordinado del área. Uno de los efectos bien pudiera ser que los impactos de tráfico se acumularían en todas las urbanizaciones vecinas. La calidad del aire, los valores de la propiedad, la conservación del medio ambiente, los servicios públicos eficientes, las escuelas bien localizadas, todo ello está mejor coordinado por un gobierno más regional que se haga responsable de los servicios públicos de la región (*cfr.* CASHIN, 2000: 1985, 2043).

## 10. RESPONSABILIDAD FISCAL

Las urbanizaciones 'encerradas' tienden a captar la riqueza extrayéndola de las ciudades «sifoneando los dólares de sus impuestos, su experiencia y participación y su sentido de identificación con la urbanización» creando básicamente una «secesión exitosa»<sup>57</sup>. Con suficientes urbanizaciones como éstas, las ciudades y condados circundantes podrían encontrarse privados de mucha de su población y recursos, de forma que «la ciudad podría hacerse económicamente insostenible para la mayoría y socialmente innecesaria para la minoría» (MCKENZIE, 1994: 186). Los críticos observan que al vivir en urbanizaciones 'encerradas' los residentes no mantienen los servicios públicos que han de sostenerse por la mayoría de la sociedad (*cfr.* BARON, 1998).

Algunas ciudades han decidido aprobar Ordenanzas que prohíban estas urbanizaciones. Cary y Carrboro, N.C., aprobaron tales Ordenanzas cuando los ciudadanos expresaron su preocupación porque las urbanizaciones 'encerradas' dentro de los límites de la ciudad podían retardar el tiempo de llegada de los vehículos de urgencia. Un teniente de alcalde explicó su aversión por los muros y vallas diciendo: «somos una comunidad de vecinos interconectados. Los muros son poco amistosos» (ZAGIER, 1998).

Los propietarios de una urbanización encerrada han de pagar también los impuestos locales sobre la propiedad con destino a los servicios locales municipales, utilicen o no tales servicios, e incluso aunque paguen un

extra por los servicios privados de su urbanización. Como grupo social, por tanto, son un bloque de votantes fácilmente movilizable que votarán para proteger los valores de la propiedad, menores impuestos sobre su propiedad y pretenderán una equidad impositiva (*cfr.* MCKENZIE, 1994: 188, 192-93). Considerando que más de 30 millones de estadounidenses viven en urbanizaciones privadas (*cfr.* STARK, 1998), con 8 millones en urbanizaciones 'encerradas', pueden ser un gran bloque social de votantes locales (*cfr.* DAMSTRA, 2001: 529).

Por eso, miembros de asociaciones de propietarios de las urbanizaciones encerradas han empezado a solicitar deducciones en sus impuestos por sus cuotas. Ellos ya pagan sus propios servicios públicos y no ven la necesidad de pagar también los de otros, especialmente si no comparten esos servicios, tales como recogida de basuras, mantenimiento de las calles, seguridad y recreo (*cfr.* STARK, 1998). Sin embargo, la gente que vive en urbanizaciones privadas usa ciertos servicios públicos y sería muy difícil determinar los porcentajes exactos de lo que cada propietario usa.

En California, donde la Proposición de Ley 13 limitó efectivamente la cantidad de servicios públicos prestados por las administraciones locales, los que buscaban ciertos servicios especiales se vieron obligados a autosuministrárselos. Las urbanizaciones privadas empezaron a incluir sus propias calles, alcantarillado, parques, instalaciones recreativas y semáforos. Donde las urbanizaciones no son 'encerradas', el público general tiene acceso a esas infraestructuras financiadas privatamente, por las cuales el público no pagó nada. Mientras, el municipio respectivo todavía cobra impuestos a los propietarios de la urbanización privada para proporcionar las mismas infraestructuras también al público en general. Obtener una rebaja por el suministro de su propio segmento de servicios públicos es uno de los objetivos políticos principales de la gente que vive en estas urbanizaciones. La oposición argumenta que uno no paga ordinariamente impuestos sólo por lo que usa o recibe. También cuando una urbanización privada presta algunos de sus propios servicios públicos, el ayuntamiento puede retirarse de esas zonas en un esfuerzo por ahorrar dinero y mano de obra (*cfr.* STARK, 1998), de esta forma rebajando de modo efectivo los costes de cada uno.

<sup>57</sup> MCKENZIE, (1994:23), cit. REICH (1991: 42).

## 11. GOBERNACIÓN INTERNA

Los Estatutos CC&R, a menudo, requieren que los propietarios voten entre ellos para elegir una junta directiva. Esto quiere decir que «los vecinos, tarde o temprano, controlarán las vidas de los demás, sin ningún requisito mínimo de educación, experiencia o capacidad profesional». Esta junta directiva, que sólo puede crearse por los propietarios<sup>58</sup>, debe obligar a cumplir los CC&R, gestionar cualquiera de los activos de la asociación y procurar el mantenimiento de las áreas comunes. La asociación puede incluso sancionar con multas a los que no cumplen con las normas de los CC&R<sup>59</sup>. A las asociaciones de propietarios se les permiten procesos de toma de decisiones de carácter quasi-administrativo o ejecutivo, en los que la junta formula y juzga los cargos sin un jurado imparcial.

«En la mayoría de los Estados, el hecho de no pagar una multa autoriza a la asociación a tratar las deudas mediante un derecho de retención sobre la propiedad individual y, en última instancia, vender la propiedad en subasta si la multa no se paga» (MCKENZIE, 1994: 128, 129).

La gente que decide vivir en estas urbanizaciones, al menos en parte, las escoge por las restricciones impuestas sobre sus vecinos (cfr. HALBERG, 2001: 6).

«Dan un gran valor a las restricciones y reglamentaciones, apreciando que la violación de la propia libertad de uno mismo es un precio muy bajo a pagar por la protección frente a un potencial delito del vecino» (MCKENZIE, 1994: 14).

Las urbanizaciones pueden ilegalizar mástiles, antenas parabólicas, anuncios, tendederos o ciertos colores en las casas, y los compradores potenciales deberán aceptar tales normas también en sus propiedades (cfr. GOLDSTEIN, 1991: 1; MCCULLOUGH, 1991: 1; SING, 1992: B4; UNITED PRESS INTERNATIONAL, 1987). Los promotores argumentan que, a pesar de lo draconianos que a los forasteros puedan parecerles, los

CC&R han sido libremente consensuados. No está claro hasta qué punto esto es así en un mundo donde la compra de una nueva casa significa, cada vez más, comprar en una urbanización privada y planificada (cfr. OWENS, 1997: 1135).

Algunas urbanizaciones 'encerradas' a veces llegan a ir tan lejos como para constituirse a sí mismas en ciudades corporativas cerradas e independientes. En tales casos la asociación de propietarios puede quedar completamente abandonada, transformada bien en una administración local o bien mantenida como una administración privada suplementaria de la pública. En este último caso, la administración pública se responsabiliza de las tareas de recogida de basuras, inspección de edificios y educación de adultos, mientras la administración privada continua con el mantenimiento de las áreas comunes. Parte de la lógica financiera incluye las deducciones fiscales federales y estatales valederas por los pagos del impuesto sobre la propiedad, que no se permitirían si aquellos pagos fueran hechos en la forma de cuotas (*dues*) a una asociación de propietarios privada. Mediante el pago de cuotas a la asociación de propietarios por sus servicios privados, sin embargo, los propietarios pueden mantener esa copropiedad privada en común (cfr. STARK, 1998).

## 12. RESPONSABILIDAD CIVIL

Algunas asociaciones de propietarios se han hallado responsables de los daños ocurridos en las áreas comunes de la urbanización. En tales situaciones las asociaciones son equiparadas a arrendadores y los propietarios a inquilinos que tienen una relación fiduciaria ante el arrendador<sup>60</sup>. En *Hilton Head*, S.C., un residente de una urbanización cerrada se querelló contra la asociación de propietarios porque había permitido que una acera se deteriorara y el residente se había roto la muñeca al caerse en un agujero de dicha acera<sup>61</sup>. El Tribunal falló que los 500 \$ de pagos anuales realizados por el residente

<sup>58</sup> Excepto durante el periodo de construcción de la propia urbanización, cuando el promotor o su equipo de diseñadores escogidos a dedo realizan las labores críticas, como la revisión del diseño de toda la urbanización. Por supuesto algunos CC&R permiten al promotor retener tal contrato años después de que todos los solares hayan sido vendidos e incluso algunas casas se

hayan construido, para consternación y frustración de propietarios y residentes.

<sup>59</sup> Ver también "Members Can Be at Mercy of Owners Group" [Los miembros pueden quedar a merced del grupo de propietarios], *San Diego Union*, March 11, 1990, at F3; UNITED PRESS INTERNATIONAL (1989: part 8, 21).

creaban una obligación contractual por la que la asociación debía mantener en un nivel de seguridad las áreas comunes de la urbanización.

En el aspecto de la seguridad, un tribunal consideró que un peligro previsible podía hacer a la asociación responsable ante los invitados de los residentes, tanto como frente a los residentes mismos<sup>62</sup>. Un Tribunal halló que una urbanización de Arizona podía haber tomado razonables medidas de precaución para impedir el disparo a un invitado cuando escapaba de una pandilla de un barrio contiguo.

El obtener una indemnización por daños de una asociación de propietarios es una cuestión diferente. Estas asociaciones raras veces disponen de muchos activos en sus reservas y casi nunca están totalmente aseguradas (cfr. HALBERG, 2001: 10). Si la asociación fue creada como una sociedad sin ánimo de lucro, sólo la propiedad de bienes directamente poseídos por parte de la asociación podría responder ante el querellante. De esta forma, los propietarios de las propiedades individuales quedan a salvo de querellas, de la misma manera que los accionistas individuales de una empresa o corporación. Si, por otro lado, la asociación no es societaria, los propietarios individuales pueden ser responsables civiles y estar obligados a pagar el resarcimiento al querellante. Cualquier cuota impagada, a menudo, se cobra imponiendo una traba (trabando, *placing a lien*) sobre todas las propiedades de la urbanización, incluso en algunos estatutos de comunidades de ciertos Estados se permite a los propietarios individuales pagar su parte alícuota y liberarse de la

traba de retención global (*blanket lien*) (cfr. HALBERG, 2001: 10).

En resumen, las urbanizaciones encerradas tanto copropiedades inmobiliarias (CIC) como urbanizaciones (CID) en comunidad de intereses son cada vez más una parte integral y crecientemente más común de las urbanizaciones residenciales en los Estados Unidos. Mientras muchas de sus características son comunes a todas las CIC (organización y gobernanza, propiedad común de calles y parques, cuotas o pagos de mantenimiento de la propiedad mancomunada, control del diseño, etc), la ubicua verja a la entrada se añade al sentido de exclusividad y segregación del resto de la sociedad. Mientras tal separación proporciona generalmente más seguridad a los residentes de las urbanizaciones 'encerradas', colabora muy poco por el sentido comunitario global que es la clave del éxito de la construcción general de una sociedad. La urbanización encerrada se añade al sentido de exclusión que perciben en general los que están fuera de una de estas comunidades de propietarios, CIC, las cuales se permiten seleccionar a sus moradores en función de ciertos criterios. Dentro de la urbanización los problemas de responsabilidad civil y de sus obligaciones a menudo surgen como consecuencia de la exclusividad que hace a las urbanizaciones 'encerradas' atractivas a sus moradores. Además, el acceso a espacios públicos, como playas y caminos, a veces queda clausurado por la interrupción del camino público por la verja de la urbanización y lejos del propio espacio natural. Estos problemas deben comportar un control continuo y más investigación futura. Las soluciones no son fáciles.

## BIBLIOGRAFÍA

- ATLAS, R. & W.G. LEBLANC (1994): «The Impact on Crime of Street Closures and Barricades: a Florida Case Study», *Security Journal* 5: 140-5.
- ASKIN F. (1998): «Free Speech, Private Space, and the Constitution», *Rutgers Law Journal* 29, summer.

BARON L. M. (1998): «The Great Gate Debate», *Builder* 21 March.

BENDER T. (1978) *Community and Social Change in America* Rutgers University Press, New Brunswick, New Jersey.

<sup>60</sup> *Francis T. vs. Village Green Owners Association*, 229 Cal. Rptr. 456 (1986); *Landry vs. Hilton Head Plantation Property Owners Association*, 317 S.C. 200 (S.C. Ct. App. 1994); *Martinez vs. Woodmar IV Condominium Homeowners Association, Inc.*, 941 P.2d 218 (Ariz. 1997).

<sup>61</sup> *Landry vs. Hilton Head Plantation Property Owners Association*, 317 S.C. 200 (S.C. Ct. App. 1994).

<sup>62</sup> *Martinez vs. Woodmar IV Condominium Homeowners Association, Inc.*, 941 P.2d 218 (Ariz. 1997).

- BENJAMIN M. (2000): «Hi, Neighbor, Want to Get Together? Let's Meet in Court!», *U.S. News & World Rep.*, 129 Oct.
- BIBLE D. S. & Ch. HSIEH (2001): «Gated Communities and Residential Property Values», *Appraisal J.* 69 (April).
- BLAKELY E. J. & M. G. SNYDER, (1997a): *Fortress America: Gated Communities in the United States* Brookings Press, Washington, D.C.
- (1997b): «Places to Hide», *American Demographics* 19 (May).
- (1998) «FORTING UP: Gated Communities in the United States», *J. Architectural & Planning Research*, 15.
- BROWER T. (1992): «Communities Within the Community: Consent, Constitutionalism, and Other Failures of Legal Theory in Residential Associations», *J. Land Use & Envtl. L.* 7.
- BURNHAM M. (2002): «Gated Homes A Trend, Expert Declares», *The Commercial Appeal*: 10 March.
- CAMPBELL B. (1992): «Subdivision Security Plan is Critiqued», *St. Petersburg Times*, March 11.
- CASHIN S. D. (2000): «Localism, Self-Interest, and the Tyranny of the Favored Quarter: Addressing the Barriers to New Regionalism», *Georgetown Law Journal*. 88.
- (2001): «Privatized Communities and the «Secession of the Successful»: Democracy and Fairness Beyond the Gate», *Fordham Urb. L. J.* 28.
- COCHRAN S. E. (1994): «Understanding and Enhancing Neighborhood Sense of Community», *J. Plan. Literature* 9.
- CHRISTIAN E. (1995): «Tiny Rosemont Puts Its Guard Up: Gated Enclaves Stir Controversy», *Chicago Tribune*, June 23.
- DAMSTRA R. (2001): «Don't Fence Us Out: The Municipal Power to Ban Gated Communities and the Federal Takings Clause», *Valparaiso University Law Review*. 35.
- DAVIS K. & C. ELMORE (1994): «Behind the Walls: Crime Hits as Hard», *Sun Sentinel* (Ft. Lauderdale), Aug. 28.
- DILLON D. (1994a): «Security for Sale: Gated Communities Prosper in Fearful Society; Critics Say They Foster Segregation, Isolationism», *Dallas Morning News*, June 19.
- (1994b): «Fortress America: More and More of Us Are Living Behind Locked Gates», *Planning* 8, June.
- DREWES D. C. (2001): «Putting the Community Back in Common Interest Communities: A Proposal for Participation-Enhancing Procedural Review», *Columbus Law Rev.* 101.
- ELLIKSON R. C. (1998): «New Institutions for Old Neighborhoods», *Law Journal Duke*, 48.
- FEIGHAN M. (2000): «Fight Over Rights Gets Unneighborly, Lawsuits Grow As Homeowner Groups Enforce Rules», *Detroit News*, Dec. 22.
- FISHMAN R. (1987): *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia* NY: Basic Books.
- FRANZESE, P. A. (2000): «Common Interest Communities: Standards of Review and Review of Standards», *Washington University Journal of Law & Policy* 3.
- (2002): «Does It Take a Village? Privatization, Patterns of Restrictiveness and the Demise of Community», *Villanova Law Review* 47.
- FRENCH S. F. (1992): «The Constitution of a Private Residential Government Should Include a Bill of Rights», *Wake Forest Law Rev.* 27.
- GOLDSTEIN S. (1991): «Don't even think about pink flamingos», *Philadelphia Inquirer*, Oct. 27.
- GOUDY, W. J. (1990) «The Ideal and the Actual Community: Evaluations from Small Town Residents», *American Journal of Community Psychol.* 18.
- HALBERG M. (2001): «Gated Communities: Do They Raise Residents' Expectations and Increase Liability for Associations?», CAI's *Journal of Community Association Law*, 4: 5, 6.
- HELLER M. A. (1999): «The Boundaries of Private Property», *108 Yale L. J.*
- HYATT W. S. (1981): *Condominium and Homeowner Association Practice. Community Association Law* Ali Aba Pub.
- (1988): *Condominium and Homeowner Association Practice: Community Association Law*, 2<sup>a</sup> ed.) Ali Aba Pub.
- & A. P. STUBBLEFIELD (1993): «The Identity Crisis of Community Associations: In Search of the Appropriate Analogy», *Real Prop. Prob. & Trust J.* 27.
- JAFFE I. (1992): «Gated Communities Controversy in Los Angeles, All Things Considered», *National Public Radio*, Aug. 11.
- JUDD D. R. (1995): «The Rise of the New Walled Cities», in Helen LIGGETT & David C. PERRY (eds.,) *Spatial Practices Critical Explorations in Social / Spatial Theory* Thousand Oaks: Sage.
- KENNEDY D. J. (1995): «Residential Association as State Actors: Regulating the Impact of Gated Communities on Nonmembers», *Yale L. J.* 105.

- KORNGOLD G. (1990): *Private Land Use Arrangements: Easements, Real Covenants, and Equitable Servitudes*. McGraw-Hill.
- LANG R. E. & K. A. DANIELSON, (1997): «Gated Communities in America: Walling Out the World?», *Housing Policy Debate*, 8.
- LEAVENWORTH, S. (1999:B1): «Fenced Towns: Security, Exclusivity, and Now Taxing Power», *The News and Observer*, May 30, disponible en 1999 WL 2753421.
- MCCULLOUGH M. (1991): «It's a swingset! There goes the neighborhood», *Philadelphia Inquirer*, Oct. 9.
- MCMILLAN D. W. & D. M. CHAVIS, (1986): «Sense of Community: A Definition and Theory», *American JOURNAL Community Psychology* 14.
- MCKENZIE E. (1994): *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, Yale University Press, New Haven.
- (1998) «Reinventing Common Interest Developments: Reflections on a Policy Role for the Judiciary», *J. Marshall L. Rev.* 31.
- MIRABELLA L. (1994): «Fear of Crime Boosts Sales of Gated Complexes Selling Security», *Baltimore Sun*, Dec. 11.
- NELSON R. H. (1999): «Privatizing the Neighborhood: A Proposal to Replace Zonificación with Private Collective Property Rights to Existing Neighborhoods», *George Mason L. Rev.* 7.
- OWENS, J. B. (1997): «Westec Story: Gated Communities and the Fourth Amendment», *AM. Crim. L. Rev.* 34.
- PESCE C. (1994), «Minnesota Community Joins Others in Fencing Out Crime», *USA Today*, 30, Sept.
- PFEIFFER S. (1998): «Fence Called a Barrier to Community», *Boston Globe*, 8, Nov.
- PRIEST G. L. (1988): «Introduction: The Aims of Privatization», *Yale L. & Policy Rev.* 6.
- REICH, R. (1991): «Secession of the Successful», *New York Times Magazine*, Jan. 20.
- RICE H. (2000): «Flurry of Lawsuits Divides Carriage Hill Neighbors», *Hous. Chron.*, 3, Sept.
- RISHIKOF H. & A. WOHL (1996): «Private Communities or Public Governments: The State Will Make the Call», *Vaparaiso University Law Review*: 30.
- ROHAN P. H. & M. A. RESKIN, (2001). *Cooperative Housing Law and Practice* §§ 9.01, 9.01.
- SCHWARTZ R. J. (1997): «Public Gated Residential Communities: The Rosemont, Illinois Approach and Its Constitutional Implications», *Urb. Law.* 29.
- SIEGEL S. (1998) «The Constitution and Private Government: Toward the Recognition of Constitutional Rights in Private Residential Communities Fifty Years After *Marsh vs. Alabama*», *Wm. & Mary Bill Rts. J.* 6.
- SING J. (1992): «Fat dog isn't welcome in the land of fat cats», *Orlando Sentinel Tribune*, March 12.
- SPIVAK A. (1994): «Gated Suburbs Reach Area: Desire for Security Pushes Querell», *Kansas City Star*, Sept. 22.
- STARK A. (1998) «America, The Gated?», *Wilson Q.* 22:58, disponible en 1998 WL 10985356.
- TRAUB, A. M. (2000): «The Wall Is Down, Now We Build More: The Exclusionary Effects of Gated Communities Querell Stricter Burdens Under the FHA», *J. Marshall L. Rev.* 34, *cita U.S. Department of Commerce, Bureau of the Census, 1990 Census of Population and Housing.*
- TUCKER C. (1998): «Gated Communities: The Barriers Go Up», *Public Management* 80 (May).
- UNITED PRESS INTERNATIONAL (1987), «Court finds wife too young for retirement condo», *San Diego Daily Transcript*, Dec. 11.
- (1989), «Couple Sues to Lift Ban on Condo Door», *Los Angeles Times*, Oct. 8.
- VANDERPOOL T. (1999): «But Isn't This My Yard? Revolt Against Neighborhood Rules», *Christian Sci. Monitor*, Aug. 18.
- WARD T. (1995): «neighborhoods Are Shutting Gates on Crime» *St. Petersburg Times*, Aug. 27.
- WILKENS G., (1999): «Attempted Rape of Jogger Shakes Suburban Security», *Tampa Tribune*, Feb. 13.
- WINOKUR, J. L. (1998): «Critical Assessment: The Financial Role of Community Associations», *Santa Clara Law Rev.* 38: 1135, 1138.
- WILSON-DOENGES G. (2000), «An Exploration of Sense of Community and Fear of Crime in Gated Communities», *32 Environment & Behavior* 597 (Sept.).
- ZAGIER, A. S. (1998:A1): «'Gated' Living Inspires Debate», *The News and Observer*, June 7, disponible en 1998 WL 6141834.

Traducción revis. del inglés JGB. PRG.

# Urbanismo y arquitectura del miedo. Reflexiones sobre los fraccionamientos residenciales cerrados en México

Eloy MÉNDEZ SÁINZ

Profesor investigador, Universidad de Sonora y El Colegio de Sonora, Hermosillo, México

**RESUMEN:** La segregación socioespacial tiene en las ciudades mexicanas una larga historia que por lo menos se remonta a los núcleos fundacionales de la Nueva España. A partir de ahí se han registrado importantes cambios estructurales en la sociedad y en el espacio habitado, cuyo seguimiento histórico revela las transformaciones en la morfología urbana. El continuismo en la experiencia del urbanismo separatista ingenierado mediante la elaboración de fronteras interiores enmarca la reciente proliferación de unidades residenciales bardeadas, pertrechadas ostentosamente en amplias periferias de pobreza creciente. La utopía comunitaria a la medida de las élites, y por extensión de las clases medias, está acompañada de intervenciones tales como megaproyectos y centros comerciales, observando la misma tendencia de privatización del espacio público al tiempo que redefinen la articulación del tejido urbano. Estas reflexiones sugieren interrogantes y líneas de trabajo con la intención de indagar formas urbanísticas abiertas, amables, incluyentes, ambientalmente racionales.

**Descriptores:** Ciudades cerradas. Urbanizaciones privatizadas. Segregación social. Espacio público. México.

## I. INTRODUCCIÓN

Las prácticas urbanísticas dirigidas a la construcción de conjuntos residenciales de las últimas décadas del siglo XX y primeros años del XXI suelen responder en México al rasgo común del amurallamiento y cierre evidente respecto a la ciudad preexistente. También es un fenómeno sumamente difundido en los Estados Unidos de Norteamérica, de donde procede la matriz conceptual de estos conjuntos para Latinoamérica. La arquitectura que integra las unidades llamadas «fraccionamientos residenciales» observa características

similares de encierro, de encapsulamiento en relación al entorno construido.

Tanto la vivienda individual «blindada» como los núcleos colectivos con ella conformados materializan la novedosa ideología de un modo de vida privilegiado, erigido emblemáticamente en distintivo social de grupos reducidos de población, si bien cada vez más abundantes. Son grupos que vedan al resto de la sociedad el uso o apropiación de las tramas viales y plazas locales y con ello los equipamientos ahí ubicados. Aunque es una actitud anómala en virtud del derecho establecido y de los usos y costumbres, es sin embargo más o menos tolerada por las autoridades locales, sugiriendo por tanto no pocas interrogantes ¿es un urbanismo y una arquitectura que llegaron para quedarse? ¿De

Recibido: 27.08.02  
e-mail: emendez@colson.edu.mx

qué manera afectan estas prácticas al resto de la sociedad aglomerada en los núcleos urbanos? ¿Responden a concepciones y prácticas aisladas, o forman parte de un urbanismo más ambicioso? ¿Qué tipo de ciudad ha de construirse si la anomalía deviene una forma común de construir?

Basado en la incipiente experiencia empírica del norte del país, en especial de la frontera México-Estados Unidos, así como en fuentes referidas a otras naciones, hilvanaré algunas reflexiones sobre el tema encaminadas, primero, a ubicar la manifestación particular en un proceso histórico más amplio que le imprime complejidad a la vez que le da sentido; segundo, a entrever las causas propiciatorias del espacio del ostracismo; tercero, evaluar las reales posibilidades de sostener esta práctica como medida alternativa y, por último, atisbar en otras opciones de construcción social del espacio urbano. De tal manera que acaso rozaré las preguntas enunciadas y seguramente obtendré materiales para detectar mayor cantidad de incógnitas.

## 2. MORFOLOGÍA DE LAS FRONTERAS INTERIORES

«Frontera» se forjó del latín *fines*, *finis*, *finium*, es decir, límite, término, territorio (PIMENTEL, 1999), congruente con la reciente definición de (LATTIMORE, 1968: 374-386), «una frontera se crea cuando una comunidad ocupa un territorio. De aquí en adelante la frontera es cambiada y modelada por la actividad y el crecimiento de la comunidad o por el impacto sobre ella de otra comunidad», retomada por (FÁBREGAS, 1990: 65-76) en el contexto del debate por el significado histórico de la línea fronteriza en la constitución de las naciones. Para el caso mexicano, concluye (FÁBREGAS, 1990: 76), «la frontera norte se transformó en un espacio de separación, en contraste con la frontera sur que resultó en un punto preciso de concurrencias multinacionales», mostrando que la historia singular provee de significados distintos al mismo vocablo empleado en ambos extremos de la nación.

Historia y significados se recombinan de múltiples maneras en los linderos de tierra adentro para la división de estados, municipios y regiones. En los dos primeros la demarcación se traduce en líneas referidas a

mojoneras, mientras en las terceras se trata de una distribución convencional sujeta a indicadores socioeconómicos, históricos, ecológicos o culturales. Se trata de fronteras interiores remitidas a cotos de poder que se ensanchan o encogen. Son «fronteras sociales» (SVAMPA, 2001: 207 y ss.) antes que jurídicas o culturales, franjas de espacio más o menos angostas donde las relaciones sociales se interrumpen abruptamente para señalar el «adentro» y el «afuera».

Las fronteras interiores de las ciudades mexicanas no se refieren sólo a prescripciones jurídicas, abarca al conjunto de factores culturales de la vida social que confluyen para marcar líneas (invisibles o no) de separación espacial de los grupos sociales. Estas demarcaciones (oficiales o no, legales o no) son fronteras que señalan a la vez diferencias y jerarquías sociales del grupo o comunidad así auto segregado respecto a los grupos o comunidades adyacentes. Formas y mecanismos de separación han cambiado en la historia, presentando características diferentes por lo menos en cuatro momentos sucesivos, la Colonia (siglos XVI-XVIII), la República independiente (siglo XIX-primeras décadas del XX), el México de la postrevolución (1915-1962) y el México contemporáneo (desde el último tercio del siglo XX). En todo ellos se (re)formula e impulsa un proyecto determinado de ciudad.

La morfología de la ciudad novohispana se estructuró en dos sistemas social-territoriales entreverados: versión urbana de las repúblicas de indios y de blancos reproducida en virtud de la polarización estamentaria (MÉNDEZ, 1988: 116). Plasmado en varios tipos, el modelo de ciudad se estableció en la práctica como un núcleo de forma cuadruplicada cuya regularidad se difuminaba en los márgenes ribereños. Tras éstos y tras los linderos del fundo legal se ubicaron los asentamientos de indios avecindados en la ciudad. El núcleo urbano estaba conformado entonces por un área central ocupada por españoles, era la traza o ciudad; la periferia, de trazo generalmente irregular, era ocupada por los barrios de indios. Las fronteras entre éstos y la ciudad se establecían en bases jurídicas que diferenciaban los usos y destinos del suelo en franjas envolventes de la traza, los ejidos, dehesas y propiedades agrícolas individuales. Esto era reforzado por reglamentos de acceso, ocupación y

permanencia de los no españoles en los límites de la ciudad (ordenanzas). Asimismo, los accidentes topográficos naturales, las acequias y la compleja estructura institucional y simbólica reiteraban la nítida separación de las castas en el espacio.

No era suficiente el acotamiento jurídico y cartográfico, era necesario darle cuerpo a las diferencias sociales mediante la arquitectura de los poderes religiosos y civiles. La centralidad de la ciudad se integraba en torno a la plaza mayor con una trama de edificios correspondientes a varias instituciones entre las que resaltaba siempre la iglesia mayor o catedral, así como el palacio del ayuntamiento. Alrededor del conjunto concebido como fortín para eventuales ataques de los «gentiles», se establecían los vecinos de mayor grado, alcurnia o prestigio, para en una siguiente franja envolvente asentar a quienes les seguían en mérito, y así. En los barrios el esquema se repetía en torno a una pequeña plaza dotada del templo dedicado al santo patrón o patrona de la comunidad, generalmente acompañado de una plazuela. Los edificios eran revestidos de acuerdo a su categoría por los materiales de construcción y elementos de diseño con manejo simbólico, como la simetría, alturas, ritmos y proporciones reforzados con las puertas principales, balcones, ventanas, molduras, nichos, escudos de armas, detalles escultóricos y hasta la narración metafórica de historias mediante altorrelieves en fachada (MÉNDEZ, 1988). Con las más diversas soluciones de diseño se terminaban de consagrar los espacios menudos, complejos arquitectónicos y aún franjas del territorio, estableciendo umbrales insoslayables.

Durante el último cuarto del siglo XIX y primera década del XX en el México independiente se consolida el proyecto nacional de carácter burgués y se continúa con la centralización de poderes y equipamientos en la antigua cabecera virreinal. Sin embargo emerge un sistema urbano integrado por ciudades capitales estatales y algunos núcleos menores, referido ahora a la estructuración republicana del territorio. La legislación decimonónica desmanteló la división social de castas y la clausura de la ciudad hacia los barrios. Con la desamortización de los bienes del clero impulsada por la Reforma, se disolvieron

algunos obstáculos al crecimiento urbano fluido y funcional en las ciudades heredadas, donde se erigían grandes complejos religiosos (TOVAR, 1990; MÉNDEZ, 1990 y 1991), con notorias manifestaciones de preeminencia, como la interrupción de calles ante los masivos muros de templos y conventos. Continuando la modernización iniciada por los Borbones al fin del virreinato (MORENO TOSCANO & FLORESCANO, 1977; LOMBARDO, 1987: 103-25 y MÉNDEZ, 2000a), las ciudades mexicanas son resignificadas a través de la descarga de edificios y símbolos religiosos, trazo de paseos, jardines botánicos y alamedas, erección de monumentos a los héroes de la Independencia y la Reforma, nuevos nombres de calles y espacios públicos, construcción de nuevos equipamientos educativos laicos, penitenciarios y de la salud empleando la innovación del esquema panóptico. Los nuevos límites interpuestos por la segregación social provinieron de las «colonias» o comunidades de extranjeros avecindados en las principales urbes y centros mineros, entre las que menudearon las de norteamericanos, ingleses y franceses, en ocasiones resguardadas por bardas y acceso único controlado.

El proyecto de ciudad enarbolado por la burguesía criolla, según se advierte, fue también suficientemente materializado en arquitecturas que proliferaron tanto en los espacios del poder como en las colonias y en la periferia de los núcleos urbanos preexistentes. La deconstrucción arquitectónica de los espacios centrales estuvo sobre todo a cargo de los nuevos palacios que albergarían en las nuevas capitales provincianas a los poderes locales emergentes, en ocasiones sobrepuertos a edificaciones previas, fenómeno frecuente también en viejas residencias coloniales con patios interiores, maquilladas en fachada con variantes del eclecticismo predominante, y hasta modificadas por la introducción de instalaciones sanitarias, escaleras metálicas, columnas de hierro fundido y lámina para cubiertas, pero sobre todo por los cambios de programa (BOILS, 1982; BLANCO, 1983; MARTÍNEZ, 2000; MÉNDEZ, 1999). El partido novedoso consistió por tanto en la expulsión del patio hacia el exterior, el consecuente remetimiento del paramento y la simetría axial en planta combinada en volumen con fachada en cada costado, difundida a manera

de quintas, eran residencias periféricas justificadas como casas de campo rodeadas de huertas, simultáneas a las construidas en áreas urbanas más compactas con presentación de chalet. Así pues, las élites inspiradas en el afrancesamiento cultural se identificaron con espacios diferenciados de los espacios previos, se reservaron en la distancia y hasta interpusieron vallas en las colonias de los ejecutivos y técnicos enclavadas en los asentamientos mineros.

En el período de los régimen proclamados de la revolución mexicana se rompieron lanzas contra el antiguo régimen y se lanzó, en consonancia con el espíritu latinoamericano de la época, la línea de beber en las fuentes del nacionalismo contenido en el barroco colonial, epítome de la cultura del mestizaje y antídoto natural del europeísmo (LÓPEZ, 1984; MÉNDEZ, 2002). Las colonias de extranjeros pervivieron en algunos enclaves mineros, mientras en las grandes ciudades palidecieron, se volvieron más discretas y elitistas. Con el crecimiento explosivo de las principales ciudades proliferaron las colonias populares que, sumadas a los barrios antiguos, constituyeron las cada vez más amplias, heterogéneas y dispersas periferias, empezando a obtener rasgos metropolitanos en ciudades como las de México, Guadalajara y Monterrey, donde la morfología tradicional de ciudad compacta, aislada y monocéntrica ya no fue el referente privilegiado de la vida urbana. Luego, las colonias residenciales debieron emplear nuevos mecanismos de distinción, como la ocupación de cerros visibles en la periferia, a la manera de Beverly Hills, abandonando en definitiva los viejos cascos históricos a la especulación, el uso incompatible con el diseño original, la contaminación y el deterioro. La clase política y económica del período deconstruyó precipitadamente la ciudad heredada mediante la demolición o la interrupción de los grandes proyectos inacabados. Sobre ellos se elevaron nuevos ejes viales cuya eje del poder recargados de monumentos conmemorativos, que de alguna forma enlazaron las colonias de nuevos ricos y funcionarios con la ciudad central. En algunos casos se retomó el diseño de la ciudad jardín y en las ciudades del norte se adoptó muchas veces el trazo de la

cuadrícula norteamericana con bulevares y callejones de servicio (MÉNDEZ, 2000b).

En un primer lapso, el envío nacionalista justificó abundantes experiencias de arquitectura neocolonial y luego californiana, en sintonía con las nuevas prácticas urbanísticas. Pero la influencia del movimiento moderno en la formación de los nuevos arquitectos en las aulas universitarias y políticas, así como la difusión internacional de las imágenes de la arquitectura generada por la escuela racionalista (de la que provenían varios maestros locales) y los nuevos materiales de la construcción, no tardaron en dejar su impronta en el ambiente. Además, la vanguardia modernista postulaba cuestiones como la solución de la vivienda para los asalariados de las ciudades, asunto por demás sensible al régimen revolucionario de origen popular. Por si fuera poco, el empleo masivo de materiales industrializados en la construcción era conciliable con la edificación en serie, y oportuno a la incipiente industrialización en que se comprometían las políticas del desarrollo. Así, la arquitectura internacionalista terminó siendo adoptada en las nuevas colonias residenciales y en unidades habitacionales populares del mismo modo que en los equipamientos de la obra pública (hospitales, escuelas, museos, bibliotecas y casas del pueblo, principalmente). Lo que podría advertirse como un signo de homogenización del hábitat es anulado por la restricción normativa de la vivienda popular a las denominadas áreas «mínimas», con tendencia sostenida a la merma de las cuotas de referencia.

El proyecto urbano que propicia el perfil de la ciudad contemporánea se configura en las últimas décadas del siglo XX, prohijado por regímenes cada vez más alejados del discurso de la revolución al tiempo que afines a las políticas del neoliberalismo y la globalización. Del recelo económico y cultural hacia Norteamérica se pasó a la invitación cordial para las inversiones en suelo mexicano, empezando por la franja fronteriza, en los albores de la década de 1960. Coincidientemente, en los años '60-'70's se promovieron experiencias asociadas con las imágenes del modelo de la ciudad jardín anglosajón, concebidas o convertidas sobre la marcha en satélites o ciudades dormitorio dependientes de las ciudades centrales. Eran

grandes conjuntos habitacionales destinados a observar acentuada homogeneidad social (estratos superiores de las clases medias y clase alta) y distanciamiento físico de la ciudad central, pero lo suficientemente cercanos para garantizar los movimientos pendulares cotidianos. Símbolos de la modernidad americanizada y de la ciudad funcionalista, se pretendió anclarlos en el lugar a través de núcleos comerciales y de servicios (el centro comercial, émulo del mall estadounidense) y fronteras metafóricas, como las masivas torres-esculturas de concreto armado dispuestas en el acceso de ciudad Satélite, diseñadas por Luis Barragán y Matías Goeritz, que conectan y separan el conjunto de casas unifamiliares solventes, con armónico entorno verde, del caos metropolitano de la ciudad de México. Hacia los años noventa, las barreras etéreas de los casos aislados habían evolucionado para convertirse en ubicuos e inaccesibles muros perimetrales y edulcorados portones de hierro, resguardados por casetas de vigilancia, videocámaras persistentes en el panoptismo y sofisticados sistemas de alarma.

De los conjuntos residenciales diseñados de acuerdo al estilo internacional, esto es, caserones de marcos rígidos de concreto armado, ventanales horizontales, losas planas, piedra aparente, jardinerías en terrazas pergoladas, eventual levantamiento sobre columnas esbeltas y verdes prados, audaces volados que abundaron en anécdotas de pruebas de resistencia, colores discretos, austerioridad ornamental, las élites pasaron a adoptar el gusto por lo añejo, lo tradicional, pintoresco y rústico. De la forma ajustada a las estructuras y cascarones funcionales, se transitó al recargamiento formal y simbólico sin mayores pretensiones funcionales. Son casas con vigilancia perpetua, diseñadas y fabricadas a la manera de cajas fuertes herméticas, dotadas con mecanismos de seguridad en las bardas individuales, azoteas, puertas y ventanas, en toda línea y orificio que no deba ser violentado. En el interior suelen poseer cuartos de seguridad que repiten la dosis que abate la sensación de inseguridad. El amplio abanico de las tipologías arquitectónicas de los fraccionamientos cerrados de finales del siglo XX y primeros años del XXI se resume en el historicismo y el contextualismo.

En suma, de los mencionados proyectos de ciudad y arquitecturas erigidas en la historia de México desde la Colonia, pueden inicialmente observarse algunos elementos comunes: a) la segregación socioespacial es uno de los rasgos sostenidos, si bien con características cambiantes, algunas de las cuales traspasan más de un proyecto o época; b) hay relaciones directas entre las formas de establecer jerarquías sociales y las disposiciones espaciales; c) la relación entre morfología urbana y tipología arquitectónica cambia simultáneamente de un proyecto o momento al siguiente, y d) el temor y la inseguridad del grupo autosegregado hacia los que deja «fuera» propicia la legitimación del espacio propio mediante mecanismos palaciegos, presencias físicas simbólicas de solución estética. Vale ahora preguntarse si la forma urbana del fraccionamiento bardeado va acompañada de otras formas de autoprotección, en la medida que es harto sabido que la zonificación del suelo por franjas de uso especializado, en este caso residencial, no completa el modo de vida urbano.

### 3. CIERRE Y PRIVATIZACIÓN

A partir de las nuevas dimensiones y complejidad de las urbes desarrolladas, los planificadores de la ciudad han perdido el control de los hilos del ordenamiento de la vida social en el espacio, a la vez que la creciente participación ciudadana se inclina por nuevas formas constructivas del hábitat, a identificar más el entorno artificial con las formas humanas habitables que con la inercia moderna de la «máquina para vivir» aludida por Le Corbusier.

El equilibrio simple implantado por el funcionalismo a través del *zoning* mostró severas limitaciones para la vida colectiva, así como para la integración a la ciudad preexistente, más aún cuando se interpuso la frontera de la verticalidad del rascacielos, como en el conjunto habitacional Tlatelolco, adyacente al centro urbano de la ciudad de México, cuya catástrofe debida al sismo de 1985 advirtió el colapso del funcionalismo en la arquitectura. Se refuerza entonces en las últimas décadas del siglo pasado el surgimiento de los fraccionamientos evidentemente cerrados que privilegian la residencia unifamiliar, con diseño urbano

dotado generosamente de áreas verdes, banquetas, andadores peatonales y, paradójicamente, espacios abiertos. El trazo del partido se remite al esquema de *clusters*, pequeñas privadas de una sola calle con retorno, para formar racimos adosados a calles colectoras siguiendo la distribución de acuerdo al esquema de *cul de sac*, que forma tipos variados de la retícula, el peine, espina de pescado, o trazos orgánicos en función de la topografía. Las propuestas más acabadas obedecen a los principios de diseño urbano compendiados por el autodenominado «nuevo urbanismo»: a) las propuestas locales se dislocan de la trama vial del entorno urbano, simulando una pequeña comunidad con centro propio; b) retoma con frecuencia los trazos de pequeñas comunidades tradicionales, identificables con algún periodo histórico más o menos remoto e idealizado, o criterios empleados en experiencias emblemáticas (como las intervenciones de Haussmann en París), y c) la arquitectura de la vivienda por lo general alude a ejemplos tradicionales, incluyendo la copia facsimilar de modelos históricos (californiano, colonial del Bajío, victoriano).

El nuevo urbanismo se emplea para resolver condiciones de habitabilidad a través de núcleos reducidos (si se les compara con la ciudad en que se insertan, pero no es extraño que rebasen superficies de varios miles de hectáreas), intentando emular las agradables experiencias de los pueblos trabados en relaciones simples y fluidas. La implementación arquitectónica está inspirada en imágenes desprendidas de la lectura conservadora y complaciente del pasado. El nuevo urbanismo se propone como alternativa del urbanismo moderno: supera la zonificación para crear conjuntos con usos mixtos del suelo (en una posición moderadamente multiclassista, pues incluye población de estratos sociales diferentes, a la manera de los vecindarios premodernos, muchos de los cuales aún subsisten), elude la ciudad de masas para actuar en pequeñas comunidades de extensión limitada, preserva la arquitectura y espacios urbanos de valor histórico, respeta el entorno natural, integra en el diseño las condicionantes medioambientales y la cultura local, prioriza las distancias y vialidades peatonales, así como la convivencia segura y saludable de niños y ancianos, renuncia a la

transformación de la sociedad a través de la arquitectura y el urbanismo, al tiempo que se afirma en su capacidad de brindar mejores condiciones de habitabilidad a una mejor sociedad. Pero sobre todo, se basa en la privatización de la calle y la plaza.

De ahí su influencia, primero, en las obras pertenecientes a este tipo de iniciativa o a los géneros arquitectónicos relacionados con las actividades del entretenimiento, intentando formular paradigmas regionales, luego se han difundido a otros géneros ubicados en las mismas áreas de construcción y, en un tercer momento se han diluido en las más diversas experiencias culturales.

Según los planteamientos indicativos de la planificación de los regímenes de la postrevolución, el funcionamiento armónico de los espacios urbanos debía instrumentarse con las políticas del bienestar social de los trabajadores. Asimismo, las obras destinadas al consumo colectivo se identificaron como obras orientadas al beneficio público, pretendiendo borrar en el lenguaje las diferencias sociales, así como la real apropiación privada de muchas de las obras destinadas al bien común. Sin embargo, el giro del estado de bienestar hacia el empleo de criterios comerciales especulativos en torno a la ciudad se introdujo desde los primeros años noventa. Si bien se incorporaron enunciados familiarizados con el desarrollo sustentable, queda clara la primacía de la búsqueda de la competitividad de la localización de las ciudades en lo individual, lejos de su pertenencia a una región determinada.

#### 4. MEGAPROYECTOS

En el discurso y la práctica urbanística gubernamental de las principales ciudades del norte mexicano (Tijuana, Culiacán, Hermosillo, Monterrey), se ha empleado la planeación de beneficio privado a través de las intervenciones más ambiciosas del nuevo urbanismo, los «megaproyectos», ilustrativos del abandono de la planeación de la ciudad como totalidad para centrarse en áreas estratégicas. Es una figura erigida con un pie en la creciente interdependencia económica y cultural de los países y con otro en las expectativas provocadas por el proceso de inserción de los espacios locales en las

fuerzas globales. Son proyectos de alto costo a materializar a largo plazo, dirigidos al nuevo desarrollo de grandes áreas a través de la renovación de usos del suelo para infraestructura, comercio, habitación, industria y recreación.

Los grandes proyectos son verdaderos goznes materiales de la interacción e interrelación de firmas transnacionales y capitales locales, lo cual se refleja en la relativa homogeneización de las ciudades de acuerdo a patrones internacionales de representación combinados con formulaciones que intentan mostrar la alternativa de la identidad local dentro del nuevo modernismo.

Por otro lado, con la nueva estrategia de expansión de la empresa Walt Disney, dirigida por Michael Eisner desde mediados de los años ochenta, se ha incorporado la arquitectura como instrumento básico de publicidad, integrada como parte esencial de su imagen de empresa cultural para las masas. Para (STERN, 1992: 61), uno de los arquitectos contratados por Eisner, en sólo seis años la transnacional de los filmes y comics infantiles se convirtió en una referencia obligada en la construcción de parques temáticos y en una de las más ambiciosas propuestas de arquitectura seria.

Disneylandia de Anaheim, Tokio, París y Orlando invoca al urbanismo utópico pero no crea ciudad, pues la millonaria cantidad de ciudadanos virtuales que tiene no residen en los lugares de operación, son sólo consumidores de «un lugar donde cada quien apenas cruza. Éste es el mensaje para la ciudad futura, un lugar de cualquier lugar y en ningún lugar, sólo ensamblados a través del constante movimiento (SORKIN, 1996: 413). El sustento del tiempo libre es posible por el trabajo de miles de empleados cuya actividad se orienta a la diversión, convirtiéndose para ellos la festividad constante en la rutina mecánica y precisa del trabajo. Queda claro que los neourbanistas dirigen su atención selectiva a segmentos específicos de la ciudad, tratados como burbujas ejemplares aisladas del entorno caótico.

Algo similar se pretende en la vega de los ríos y las costas del norte mexicano, donde pretende venderse la imagen de la arquitectura multicultural, que reúne hibrideces tropical-californianas, barroco

mesoamericano, panopticismo decimonónico, o monumentalidades de la Ilustración francesa. Es un urbanismo que no ha creado la pretendida ciudad paradigmática dentro de la ciudad, limitándose a las actividades de recreación, consumo y gestión. Y en esto revela la otra influencia decisiva, que bien exemplifica otro modelo de ciudad norteamericano, Las Vegas. Es decir, se asume el urbanismo del espectáculo, de la simulación escenográfica y la ilusión competitiva, pero en un contexto de intervención para crear áreas delimitadas, diferenciadas y aún cerradas en el interior del tejido urbano. Las casas están normadas por tipos arquitectónicos establecidos en los reglamentos internos. Son diseños que obedecen a rasgos culturales híbridos adecuados a las más disímilas nostalgias, combinados con fragmentarios reclamos de la inaprehendida modernidad que transcurrió fugaz y ahora se confunde con los espasmos del modernismo precozmente transpuesto y saldado mediante la línea expresiva del postmodernismo; sin embargo, los residentes suelen rehusarse a observar las normas. Aquí los símbolos representativos de la tranquilidad familiar han sido soslayados por los emblemas de la modernidad, véase por ejemplo el fraccionamiento *Los Lagos*, ubicado en el desértico Hermosillo, organizado en torno a siete lagos artificiales y una casa club montada en palafitos.

En las ciudades del norte mexicano, el proyecto de fin del siglo XX es ante todo inacabable, desde el momento en que «cancela» la ciudad preexistente, dejada a manera de reducto o ciudad central erigida en ordenadora de franjas de ocupación tanto recientes como futuras, en adelante confundidas en la periferia interminable. Los megaproyectos promueven el desarrollo de áreas exclusivas delimitadas nítidamente, aún en el corazón de las ciudades, con el propósito de aparecer con ventaja en la fotografía de la globalización. Este mecanismo crea un banco de suelo inagotado, un umbral abierto sin término sobre territorio público en privatización acelerada; se expande también sobre montañas desacralizadas y aplanadas, o en suelos ejidales privatizados, o en insalubres basureros luego removidos y hasta comercializados. No es un obstáculo la escasez de agua, que sería trasladada desde

las cambiantes fronteras regionales de la ciudad sin fin.

Los megaproyectos aparecen como fórmulas de múltiples propósitos: coordinar con eficiencia las inversiones privadas y el apoyo gubernamental, asegurar los servicios en grandes ofertas de suelo estratégicamente ubicadas, incorporar áreas depreciadas al mercado inmobiliario de realización a corto plazo, brindar una imagen urbana solvente a través de arquitectura contextualizada. En realidad se ha logrado la privatización de suelos públicos a un alto costo de inversión en infraestructura, así como la imagen física del colapso económico y el desencuentro con la postmodernidad arquitectónica. Se siguió la táctica de regir franjas de ciudad de acuerdo con estándares internacionales para montar cuadros escénicos de vigencia efímera (MÉNDEZ, 2002: 65 y ss.).

## 5. CENTROS COMERCIALES

Los centros comerciales o *shopping malls* representan otra línea de intervenciones urbanas orientadas a crear cotos privados excluyentes, incorporando, de nuevo, las funciones públicas de la plaza y la calle. Son espacios arquitectónicos con características de hechos urbanos integradores de funciones comerciales, de servicios, esparcimiento y a veces de residencia. A su manera, tienden barreras infranqueables entre consumidores.

El impacto cultural de estos contenedores de actividades guarda cierta similitud con los palacios de cristal de las exposiciones internacionales promovidos por la revolución industrial, en los que se expresaría la cultura anclada en el intercambio y la especulación comercial de la era moderna (EWEN, 1991: 191).

Los centro comerciales de influencia regional o metropolitana responden a una tipología espacial amplia, en la que suelen predominar los rasgos siguientes: a) acuden a la plaza o patio central como elemento organizador del conjunto; b) las grandes tiendas departamentales están presentes como aglutinantes secundarios de los flujos visuales y ambulatorios de los visitantes, articulan a los pequeños expendios especializados de marca y a los servicios; c) el diseño arquitectónico compagina sin ambages lo complejo y lo contradictorio con lo simple y

lo vacuo, a manera de regla básica a seguir, como un arma privilegiada a explotar sin complejos, como la fórmula garantizada para articular fachadas externas homogéneas y simples con fachadas distintas y aún complejas en el interior; d) son una plétora de signos que, en lo individual (definido por cada tienda) son congruentes, pero en conjunto reúnen diferentes corrientes, estilos, lenguajes y tiempos con criterios historicistas que les identifican con la arquitectura postmoderna, tardomoderna y aún moderna, constituyendo edificaciones en las que se compactan tiempo y espacio, y e) son construcciones antimodernas, en el sentido de que renuncian a la actitud solemne, ortodoxa y hasta épica del modernismo y se abandonan con disposición lúdica en un aparente desparpajo de propuestas a cuál más seductora y útil.

Véase, por ejemplo, el centro comercial «Pueblito mexicano», en la fronteriza Ciudad Juárez, un espacio cerrado resuelto como una gran nave o bodega industrial. El interior está organizado en función de un patio central cuyo centro ocupa un kiosco pueblerino acompañado de arbotantes, mesas y sillas sobre piso de barro. La franja envolvente son tiendas que forman una fachada continua cargada con buena cantidad de datos de pueblos coloniales del sur del país; hasta una fachada de iglesia es expendio comercial sin conflicto. En el muro testero sur se observa un vitral paisajístico del valle de México; en el norte, otro vitral destaca elementos emblemáticos de Ciudad Juárez.

Otra experiencia parecida es «Pueblo amigo», en la también fronteriza Tijuana. El conjunto simula un idílico pueblo mexicano colonial, dotado de plaza-kiosco y calles, en este caso a cielo abierto. Las construcciones son tiendas, bares, casinos, discotecas, cafés y peñas. Ambos ejemplos llevan al extremo las alusiones historicistas y contextualistas, caricaturizan lo «auténtico» para el consumo instantáneo. Es también la práctica de la simulación de la ciudad entendida como *collage* (ELLIN, 1999).

## 6. CAMINOS A EXPLORAR

Se han esbozado experiencias características de finales del siglo XX e

inicios del actual: mini ciudades del nuevo urbanismo, fraccionamientos cerrados, centros comerciales y megaproyectos, a los que podríamos agregar las grandes arquitecturas propias del desarrollo metropolitano, tales como los equipamientos del entretenimiento, aeropuertos, los gigantescos contenedores de la gestión, o de las concentraciones masivas y hasta ciudades del ocio y del descanso. Todas tienen en común el distanciamiento de la ciudad preexistente y aún las explosivas periferias populares de las crecientes aglomeraciones metropolitanas.

El espacio cerrado de acuerdo a los mecanismos panópticos es cada vez más habitable al ser vigilado y controlado, para que la vida en el interior sea ordenada, armónica, placentera, segura y complaciente. Así, las condiciones de escasez en los espacios públicos e individuales de la ciudad se condensan intramuros, para ser apropiadas por franjas sociales reducidas, donde el roce y la coexistencia colectiva no son inciertos. Por eso los muros envolventes están destinados a no mostrar el interior y termina de aislar del entorno caótico, hostil, empobrecido.

Con los elementos hasta aquí aportados puede advertirse que los fraccionamientos cerrados son un fenómeno polivalente inserto en sistemas urbanos complejos y por tanto quedan en el tintero varias pistas de investigación que enseguida recorremos rápidamente para terminar.

**6.1.** La primera de ellas tiene que ver con la desigual distribución de la riqueza social y el delito provocadores del ambiente de inseguridad y miedo. Entre las cifras más recientes de medición de la pobreza en México, J. Boltvinik destaca la existencia de 65 millones de habitantes ubicados debajo de la línea de la pobreza, dos tercios de la población total; de éstos, 1 millón 300 mil se incorporaron en el año 2001. Esta población es pobre porque carece de los servicios domiciliarios básicos y, sobre todo de acceso a la vivienda; de ella, dos tercios se concentra en las ciudades (*La Jornada*, 14 de agosto de 2002).

En este contexto adquiere una triste lógica el hecho de que para el año 2001, presuntamente 4,2 millones de mexicanos hayan sido víctimas de algún delito en el

país, de los cuales no se reportó el 71% ante las autoridades. Al mismo tiempo, sucede que en el Distrito Federal se presentó un promedio de 66 robos diarios a transeúntes durante los primeros cuatro meses del año 2002. Para el mismo período se registró un promedio diario de 2.2 homicidios dolosos, 100 robos de vehículos, 24 robos a casa habitación y 35 robos a negocios (SARMIENTO, agosto de 2002: 28-30). Ahora, la ciudad de México compite con Nueva York en índice de inseguridad, observando diferencias importantes. Mientras en la metrópoli estadounidense los crímenes se registran en zonas de alto grado de marginación y tráfico de drogas, como el Bronx, en nuestra capital, se presentan en toda la ciudad, incluyendo zonas residenciales (Ibid: 30).

Esta vertiente advierte al menos dos situaciones: la profundización del abismo entre pobres y ricos concentrados en las ciudades, y el crecimiento simultáneo de impunidad y delito. Por lo mismo, no es difícil suponer que esto propicia el reforzamiento de la segregación voluntaria de los pocos que tienen respecto a los muchos que no tienen.

Lo anterior es a su vez acompañado del fenómeno migratorio, pues los fraccionamientos cerrados se establecen principalmente en ciudades con crecimiento poblacional acelerado que proviene principalmente de la inmigración. La demanda súbita de cantidades masivas de vivienda por los recién llegados se engrosa con el acomodo espacial de quienes se cohesionan ante los «otros».

Para tener una idea al respecto, puede observarse (CONAPO, 1987) el monto significativo de la población recién llegada en las grandes ciudades. En el grupo de ciudades donde la inmigración es «alta» (con 35% y más de población inmigrante) destacan cuatro ciudades del norte del país, distinguidas por el establecimiento de empresas maquiladoras y por estar en las rutas de migración hacia Estados Unidos: Tijuana (46,9%), Ciudad Juárez (40,8%), Matamoros (37,1%) y Chihuahua (35,1%), además de Veracruz (40,0%). En el grupo de siete ciudades con captación migratoria «media» (25-35% de población inmigrante), destacan nuevamente tres norteñas: Nuevo Laredo (33%), Tampico (31,5%) y Monterrey (30,7%).

Las ciudades se «atraviesan» como receptáculos de los flujos migratorios

generando la imagen de los «otros» desconocidos que buscan empleo, servicios, vivienda. Es una franja de población segregada involuntariamente en los resquicios del tejido urbano y en las crecientes periferias. El hecho de que las ciudades crezcan de esta manera genera sin duda una diversificación sorpresiva, cuya asimilación no termina cuando llega la nueva oleada de emigrantes. Esto introduce el factor de cambios persistentes al crecimiento, y con ello la incertidumbre al espacio social, pues el orden y la estabilidad de las relaciones se convierten en referentes huidizos y postergados.

**6.2.** El urbanismo aplicado a la ciudad postmoderna supone intervenciones puntuales en la ciudad inmanejable, dirigidas a simular ambientes seguros, culturas exóticas, escenarios fascinantes, referentes históricos domesticados. Los fraccionamientos cerrados no escapan a dicha disposición: a) el contextualismo y el historicismo contribuyen a idealizar experiencias de espacios nunca existentes, o carentes de las virtudes

## BIBLIOGRAFÍA

- BLANCO, J. J., (1983): *Empezaba el siglo en la ciudad de México*, MC-SEP, México.
- BOILS, G., (1982): *Las casas campesinas en el porfiriato*, MC-SEP, México.
- CONSEJO NACIONAL DE POBLACIÓN, CONAPO, (1987): *Características principales de la migración en las grandes ciudades del país. Resultados preliminares de la encuesta nacional de migración en áreas urbanas (ENMAU)*, Conapo, 1987, México.
- ELLIN, N., (1999): *Postmodern Urbanism*, edición revisada [1996], Princeton Architectural Press, Nueva York.
- FÁBREGAS, A., (1990): «Teoría y práctica del concepto de frontera: el caso de México», en A. F. Buenrostro (ed.), *Fronteras en Iberoamérica ayer y hoy*, t. I, Universidad Autónoma de Baja California, Mexicali.
- LA JORNADA, 14 de agosto de 2002.
- LATTIMORE, O. (1968): «The frontier in history», en R. A. MANNERS & D. KAPLAN (eds.), *Theory in Anthropology, a sourcebook* Aldine, Atherton/Chicago y New York.
- adjudicadas, o, paradójicamente, son descargados de sus posibilidades efectivas mediante el proceso de descontextualización; b) las comunidades reales no se logran como consecuencia mecánica de montajes espaciales comunitarios, cuando prevalecen el individualismo, la competencia, la exhibición del consumo para celebrar la diferencia, que incluye por supuesto el hábitat, y c) los espacios privilegiados de la seguridad no son impermeables, muy a su pesar, de la inseguridad, ya que el delito no queda suspendido tras las puertas de acceso exclusivo.
- Los complejos arquitectónicos de la simulación sostienen una difícil relación con el espacio urbano, pues todo se subordina a la implantación del símbolo. Son conjuntos concebidos para captar el consumo del imaginario por el «otro» y están resueltos a la manera de monumentos, de elementos primarios, de megaestructuras erigidas para el ordenamiento del entorno. Los espacios interiores inducen patrones de comportamiento fáciles de aprender por el simplismo de los códigos y difíciles de eludir porque se encuadran sutilmente a partir de la presencia del consumidor en movimiento.
- LOMBARDO, S., (1987): «La reforma urbana en la ciudad de México del siglo XVIII», en *La ciudad, concepto y obra*, UNAM, México.
- MARTÍNEZ, C. de J., (2000): «La vivienda en el siglo XIX. Influencias y transformaciones», Tesis de Maestría, División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura de la UNAM, México, 180 págs.
- MÉNDEZ, E., (1988): *Urbanismo y morfología de las ciudades novohispanas. El diseño de Puebla*, UNAM-UAP, México.
- (1990): «El urbanismo del porfiriato en Puebla. Arquitectura y ciudad entre siglos», en *Pem*, boletín bimestral de difusión del Programa de Estudios Municipales, 00, noviembre, 3-5 y 1.
- (1991): «El urbanismo del porfiriato en Puebla. Arquitectura y ciudad entre siglos», en *Pem*, boletín bimestral de difusión del Programa de Estudios Municipales, 1, mayo, 11-15, UAP, Puebla.
- (1999): *Casa de tiempo y sol*, El Colegio de Sonora-Fundación Cultural José S. Healy-Universidad de Sonora, Hermosillo.

- (2000a): *Hermosillo en el siglo XX. Urbanismos incompletos y arquitecturas emblemáticas*, El Colegio de Sonora-Universidad de Sonora-Instituto Sonorense de Cultura, Hermosillo.
- (2000b): «Ciudades y arquitectura del noroeste mexicano», en *Región y sociedad*, Revista de El Colegio de Sonora, 20, 3-42.
- (2002a), «Espacios de la simulación», en *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, de F. CABRALES (coord.), Universidad de Guadalajara-UNESCO, Guadalajara.
- (2002b): «Arquitectura de la Revolución. Simbolismo de las ciudades y obra pública (1915-1962)», en *Región y Sociedad*, Revista de El Colegio de Sonora, Núm. 24, mayo-agosto, 3-40.
- MORENO TOSCANO, A. & E., FLORESCANO, (1977): *El sector externo y la organización espacial y regional de México (1521-1910)*, UAP, México.
- LÓPEZ, R., (1986):, *Diego Rivera y la arquitectura mexicana*, SEP, México.
- PIMENTEL, J., (1999): *Breve diccionario latín-español, español-latín*, Porrúa, México.
- SARMIENTO, S., (2002): «Vivir y morir en el D.F.», en *Letras Libres*, año IV, 44: agosto: 28-30, D.F. *La ciudad imposible*.
- SORKIN, M., (1996): «See You in Disneyland», en S. FAINSTEIN & S. CAMPBELL (eds.), *Readings in Urban Theory*: 392-412 Blackwell Publisher.
- STERN, R., (1992): «Space Euro Disney, Villiers-Sur-Name», en *Architectural Design: Pop Architecture*, julio-agosto: 49.
- SVAMPA, M., (2001): *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*, Biblos, Buenos Aires.
- TOVAR, G., (1990): *La Ciudad de los Palacios: crónica de un patrimonio perdido*, tomos I y II, Espejo de Obsidiana, México.

# «Urbanizaciones exclusivas» en Buenos Aires

Nora CLICHEVSKY

Investigadora del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas-CONICET- Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires, FFyL-UBA

**RESUMEN:** El objetivo de este artículo es mostrar cómo la construcción de una gran cantidad de «urbanizaciones exclusivas» han modificado el espacio metropolitano —siendo uno de los elementos de mayor segregación y exclusión urbana— y las nuevas formas de vida que se generan, brindando algunos elementos que ayudan a explicar el fenómeno, desde las políticas del Estado, la organización empresarial y la existencia de financiamiento. El mismo se ha elaborado a partir de información recolectada en trabajos de investigación, libros, artículos, diarios y guías especializadas. Las principales conclusiones se refieren a la magnitud que poseen las urbanizaciones exclusivas: clubes de campo, barrios cerrados, ciudades privadas y chacras; la adopción de este tipo de urbanizaciones para vivienda permanente o fin de semana, por el estilo de vida que implican y en especial por la seguridad, las modificaciones territoriales que significan y los escenarios futuros que se plantean a la luz de la gran crisis argentina actual.

**Descriptores:** Urbanizaciones privatizadas. Área Metropolitana de Buenos Aires. Urbanizaciones 'encerradas'. Ciudades cerradas. Mercado inmobiliario. Segregación social. Buenos Aires (Argentina).

## I. INTRODUCCIÓN

### I.I. Objetivo

El objetivo de este artículo es mostrar cómo la construcción de una gran cantidad de «urbanizaciones exclusivas» —UE—<sup>1</sup> han modificado el espacio metropolitano —siendo uno de los elementos de mayor segregación y exclusión urbana— y las nuevas formas de vida que se generan, brindando algunos elementos que ayudan a explicar el fenómeno, desde las políticas del Estado, la organización empresarial y la existencia de financiamiento.

Recibido: 12.05.02

e-mail: noraclic@satlink.com

<sup>1</sup> Llamadas también «nuevas urbanizaciones» o «desarrollos suburbanos» (este último término en general es usado por el sector inmobiliario). Incluyen clubes de campo y náuticos, barrios cerrados, chacras y ciudades privadas.

### I.2. Nuevo espacio metropolitano y sector inmobiliario

La ciudad metropolitana de Buenos Aires (ver FIGS. 1 y 2) considerada en una de sus dimensiones: como soporte físico de las actividades urbanas, ha sufrido importantes cambios en su configuración, vinculados a su historia particular, a los profundos procesos de cambios políticos y económicos a nivel mundial y local<sup>2</sup>, los cuales han definido inversiones diferenciadas en las áreas urbanas; y a la reestructuración del Estado, que significaron cambios en su accionar respecto al espacio

<sup>2</sup> Agudizando la polarización social, que tiene consecuencias espaciales, construyendo una ciudad más segregada, con inclusiones y exclusiones diversas. Para este tema, ver CLICHEVSKY, Nora: territorios en Pugna: las villas de Buenos Aires, en un número inmediato de esta misma Revista.

**FIG. I. AMBA. Población, crecimiento intercensal y densidad, 1991**

Jurisdicciones administrativas*	Población total 1991	% anual de crec. 1980-1991	Densidad (hab/Ha)
Ciudad de Buenos Aires	2.967.608	0,14	148,38
Alte Brown	449.698	2,82	36,94
Avellaneda	344.991	0,29	62,72
Berazategui	244.929	1,77	13,02
Esteban Echeverría	275.793	3,50	7,31
Florencio Varela	254.997	3,57	12,37
Gral San Martín	406.809	0,49	72,64
Gral Sarmiento	652.969	2,40	33,31
La Matanza	1.121.298	1,52	34,71
Lanus	468.561	0,03	104,12
Lomas De Zamora	574.330	1,08	64,53
Merlo	390.858	2,67	22,99
Moreno	287.715	3,63	15,98
Morón	643.553	0,66	49,12
Quilmes	511.234	1,24	40,89
San Fernando	144.763	0,73	1,56
San Isidro	299.023	0,31	62,29
Tigre	257.922	2,05	7,16
Tres de Febrero	349.376	0,10	75,95
Vicente López	289.505	-0,05	74,23
<b>Total AGBA Tradicional</b>	<b>10.935.932</b>	<b>1,43</b>	<b>21,60</b>
Cañuelas	31.012	1,91	0,25
Escobar	128.651	4,43	5,56
General Rodríguez	48.358	3,97	1,34
Marcos Paz	29.101	3,50	0,61
Pilar	130.177	4,18	3,69
San Vicente	74.890	2,82	1,01
<b>Subtotal Nuevos Partidos de la AGBA</b>	<b>442.189</b>	<b>3,76</b>	<b>1,30</b>
<b>Total AGBA</b>	<b>11.378.121</b>		

(\*) Con anterioridad a la subdivisión de Municipios en 1994

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, 1991 y 1993

urbano y las relaciones público-privado. Los agentes que construyen la ciudad son múltiples, perteneciendo a los sectores más disímiles de la sociedad, pudiendo identificarse desde los autoconstructores, los agentes «informales» del sector construcción y mercado de tierras, hasta las grandes corporaciones

internacionales, que, por lo menos en la Argentina, comienzan a actuar desde fines de los ochenta del siglo XX y en los noventa acentúan sus inversiones (CLICHEVSKY, 2001).

Éstas generan una nueva dinámica inmobiliaria; se producen cambios en las



**FIG. 2. Plano del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA).**

Fuente: Plan Urbano Ambiental de la ciudad de Buenos Aires, 2001.

tipologías residenciales; se realizan importantes emprendimientos en sectores que antes poseían escaso peso relativo en Buenos Aires, como los grandes equipamientos de consumo, ocio, espectáculo y turismo; consecuentemente, se amplían las necesidades espaciales referidas a las formas diferenciales de gestión empresarial. Las profundas transformaciones que se han operado en el territorio del Área Metropolitana de Buenos Aires —AMBA— y

la totalidad de la Región Metropolitana<sup>3</sup>, en especial desde principios de la última década, se deben, en gran parte, a las UE, cuando la producción de clubes de campo se expande —ya que los mismos existían desde inicios de los años treinta— y, en especial, se inicia la construcción de barrios cerrados, chacras y hasta ciudades privadas (algunas con proyectos desde hace décadas, como Nordelta)<sup>4</sup>. El espacio metropolitano se redefine en relación a décadas anteriores y la

<sup>3</sup> A los fines de este trabajo, integran la misma todos los municipios del AMBA más los de Campana, Exaltación de la Cruz, Luján y Zárate.

<sup>4</sup> En esta década se realizan, también, una importante cantidad de hipermercados, centros de compras, de recreación y de distribución de mercaderías, hoteles y edificios inteligentes destinados a oficinas.

segregación socio-urbana cambia su entorno y sus dimensiones relativas, dado que barrios «cerrados» y clubes de campo se localizan, en muchas zonas, cercanos a barrios donde vive población muy pobre e, incluso asentamientos y «villas» (CLICHEVSKY, 2002).

Debido a la baja de las tasas de interés a nivel internacional, el capital comienza a explorar opciones de mejor rentabilidad, pasando del circuito financiero al de producción de bienes de consumo durable y de construcción. En ese contexto internacional, la Argentina se convierte, a partir de la implementación del Plan de Convertibilidad en 1991 —que finaliza en enero de 2002— y la consecuente estabilidad monetaria, en uno de los países posibles de ubicar las nuevas formas de inversión, en especial en el sector inmobiliario, que se articula a las exigencias de la demanda y la rentabilidad que aquí se brinda (mayor que en otros países, incluido USA) en, por lo menos, una porción significativa de la década pasada. Paralelamente, se reinicia el crédito para la compra de propiedades, se incorporan tierras fiscales al mercado (CLICHEVSKY, 2001) y se flexibilizan las normas urbanísticas, cambiando las escalas de inversión en la producción de la ciudad<sup>5</sup>. Los agentes tradicionales del sector inmobiliario que pudieron seguir actuando en los diferentes submercados<sup>6</sup>, hicieron negocios con muy alta rentabilidad, con niveles de hasta el 20% anual<sup>7</sup>, debido al tipo y cantidad de demanda, dado el estancamiento del sector inmobiliario desde hacía muchos años.

De 1991 a 1994, se produce un alza significativa de las construcciones, tanto en cantidad de metros construidos como en precios, así como una demanda muy importante de terrenos; pero en 1995, sufre una gran baja debido al llamado *Efecto Tequila*, del cual se repone en 1997 por un corto plazo, (LA NACIÓN, 21/8/97) dado que en enero de 1998 comienza otra crisis, producto de la devaluación de la moneda brasileña en

alrededor del 20% ( LA NACIÓN, 16/1/98), de la cual nunca se ha recuperado sino que, incluso, desde fines del 2001 se ha agravado la situación, debido a la crisis económico política por la que atraviesa la Argentina. La retracción hizo que, durante el año 2000 no se produjera ningún inicio de obra importante y que varios proyectos quedaran postergados. La falta de seguridad laboral fue uno de los factores que influyó en la caída de las ventas de todos los tipos de nuevas urbanizaciones durante el 2000, ya que en general los compradores son jóvenes que no quieren tomar el riesgo de endeudarse (REVISTA APERTURA, octubre de 2000).

## 2. LAS POLÍTICAS DEL ESTADO

### 2.1. La regulación al sector privado

La regulación del Estado al sector privado ha definido, en parte, las posibilidades de producir las nuevas formas de urbanización, por las facilidades que el mismo ha dado para dichas localizaciones. Hasta 1977, no existían en los Municipios del AMBA normas sobre las características que debían poseer las mismas. El Decreto-Ley N° 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires<sup>8</sup> es el primer instrumento que legisla sobre «clubes de campo»<sup>9</sup>, pero cuando ya la existencia de los mismos había adquirido cierta relevancia<sup>10</sup>. A partir de la aplicación del mencionado Decreto-Ley, los mismos deben tener un área común recreativa, inescindible funcional y jurídicamente del sector residencial; los lotes debían poseer una superficie mínima de 600 m<sup>2</sup>; y, quizás lo más importante, definía su localización respecto de otros usos. Por la época de su aprobación, no posee ninguna regulación sobre los barrios cerrados, chacras y ciudades privadas, dado que estas tipologías no existían hasta los años noventa.

En los Municipios, las modificaciones de las normas o la elaboración y aprobación de

<sup>5</sup> Los costos de producción y precios de venta fueron aun bajos en relación a los precios internacionales; el metro cuadrado de la mejor construcción en la ciudad de Buenos Aires se vendía a 3.000 dólares, contra 7.000 en Nueva York.

<sup>6</sup> Dado que muchos pequeños agentes quedaron afuera

<sup>7</sup> Contra un 8% anual que se podía obtener en la mejor localización de Manhattan.

<sup>8</sup> Según la Constitución Provincial, la Provincia da las pautas generales sobre el suelo urbano y rural, y los municipios

solo especifican las normas —en especial la zonificación— en función de las particularidades de cada municipio.

<sup>9</sup> Además de prohibir loteos sin la realización de obras de infraestructura.

<sup>10</sup> Y producidos impactos no deseados desde el punto de vista del espacio urbano; algunos no poseían la infraestructura mínima o estaban localizados en áreas inundables, o cerca de usos urbanos incompatibles. Los clubes náuticos (que se iniciaron a construir en los años ochenta del siglo pasado) se rigen por igual norma.

nuevas se centran, en la pasada década, en permitir la localización de los diferentes tipos de nuevas urbanizaciones, redefiniendo zonificaciones residenciales, que habían sido elaboradas a partir de 1977, en el marco general dado por el citado Decreto-Ley 8912/77. En Moreno (ver FIG. 2), por ejemplo, las autoridades municipales implementaron una norma especial de barrios privados para que su aprobación no tuviera que ser hecha el Concejo Deliberante sino por el Poder Ejecutivo, dando más rapidez al trámite; también modificaron la zonificación, para apoyar al sector privado que quisiera invertir en el Municipio<sup>11</sup> y, al mismo tiempo, aumentar el espacio público en tierra localizada en otras áreas del Partido, a partir de la donación que deben realizar los propietarios de dichos barrios (LA NACION, 11/7/98).

El Municipio de Quilmes ha modificado la Ordenanza de Zonificación para la creación de clubes de campo, en paralelo a la constitución de una reserva ecológica y áreas de esparcimiento. En Luján, las autoridades establecieron un mínimo de 2000 m<sup>2</sup> por lote, en procura de mantener el estilo rural que aun predomina en dicho municipio. En otros solamente se ha cambiado la zonificación en función de los requerimientos del sector privado; en muchas ocasiones no se han realizado diagnósticos para definir dichos cambios, sino que las autoridades locales operan como reacción a la solicitud de los inversores, dado que se visualiza la localización de estos emprendimientos como una posibilidad de desarrollo del municipio: mayor recaudación impositiva, generación de empleos y, en algunos casos mayores servicios. En otros municipios, se han otorgado excepciones, como en Pilar, donde el Concejo Deliberante permitió construir 6 edificios de 5 pisos en un barrio privado, localizado en un área donde el Código municipal sólo permitía construir unidades de vivienda individuales.

Los barrios privados no poseían una legislación provincial específica —dado que los municipios sólo rezonificaban para que se puedan localizar en ellos— hasta avanzada la década del noventa del siglo XX, cuando ya se habían construido la mayoría de ellos, lo cual había generado una serie importante de

problemas, como los diarios de la época colocaban. «En muchos casos llegan a apropiarse de calles públicas para uso exclusivo [...] generando una pluralidad de problemas en el cumplimiento de trámites de aprobación de planos y obras, así como en la asignación de espacios propios y comunes. [...] Además, el cercamiento de grandes predios, sumado a un descontrolado uso de vigilancia armada privada, altera las condiciones de vida de toda una localidad» (CLARÍN, 19/10/96). En muchas publicidades de estos barrios, aparece la FIG. «aprobado por las autoridades municipales» sin dar mayores precisiones<sup>12</sup>. Además, había serias dificultades para escriturar los lotes, pues no poseían la subdivisión parcelaria aprobada por las autoridades correspondientes.

Cuando el número de barrios privados ya era muy importante, la Resolución N° 74/97 de la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires y su Decreto reglamentario 27/98, establece las normas que deben cumplir los desarrolladores para la aprobación de los proyectos, tratando de dar mayor transparencia a las operaciones. Los barrios pueden localizarse en las áreas Urbana y Complementaria, según la zonificación vigente en cada Municipio; o en área Rural, siempre que se realice el cambio normativo correspondiente, mediante estudios particularizados; se exige la ejecución de las obras de infraestructura —específicando condiciones para el abastecimiento de agua potable y las características hidráulicas de los terrenos— y forestación. Se establece la obligatoriedad del estudio de impacto ambiental. El emprendimiento no podrá publicitarse ni venderse en parcelas sin la aprobación de prefactibilidad, efectuada por la Secretaría de Tierras y Urbanismo. Con esta normativa se trata de eliminar los riesgos para el comprador, dado que, hasta 1997, muchas operaciones se realizaban sin tomar recaudos sobre situaciones problemáticas ambientales, además de jurídicas.

Hasta 1998, pues, la forma legal que adoptaban los barrios cerrados era la de PH, es decir se subdividen bajo la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512 (puesto que no existe en la legislación argentina algún

<sup>11</sup> Entrevista al Secretario de Planeamiento del Municipio de Moreno, septiembre de 1999.

<sup>12</sup> Es que la ilegalidad ha impregnado a este tipo de «soluciones habitacionales» para los sectores de ingresos altos/medio-altos.

instrumento que contemple esta nueva forma de propiedad colectiva de uso urbano). De esta manera se permitía la división de la tierra en «Unidades Funcionales» «a construir», que en la realidad física eran los lotes de terreno que integraban el barrio. En este caso los «Espacios comunes» que formaban parte del fraccionamiento, o sea sus calles interiores, eran de propiedad de los consorcistas. El titular del dominio era una Sociedad Anónima o cooperativa.

Actualmente, a partir de la nueva legislación, existen varias etapas hasta que el proyecto de barrio cerrado logre su aprobación final. El cambio de zonificación —si éste es necesario— se convirtió en uno de los más complejos<sup>13</sup> junto con los estudios de hidráulica, que analizan la aptitud de la tierra, definen la prefactibilidad. Para la factibilidad es necesario la aprobación de obras de hidráulica o saneamiento; proyecto de obras para la provisión de agua potable; cloacas; energía eléctrica; forestación; proyecto urbanístico definitivo y plano de subdivisión. Las chacras y las ciudades privadas no poseen una legislación especial.

## 2.2. Las inversiones en infraestructura de transportes

Durante la década pasada, la mayor parte de las inversiones en transporte correspondieron a vías de acceso rápido entre la ciudad de Buenos Aires y los Municipios de la Región. La política implementada privilegió la solución de algunas de las dificultades derivadas del fuerte incremento de la demanda de transporte individual —dado el aumento del número de vehículos, paralelamente a la expansión de la industria automotriz e incluso, a la importación, debido a la apertura económica de la década pasada—. Las obras se realizaron sin encuadrarse en un plan orgánico que atendiesen, sobre la base de un enfoque adecuadamente abarcador, los problemas actuales y los que se prevén para el futuro en la ciudad metropolitana (BATALLA *et al.*, 1999).

<sup>13</sup> Puesto que tiene que tener el visto bueno del Municipio respectivo, la Secretaría de Tierras, la Secretaría de Asuntos Municipales, la Asesoría General de la Gobernación y finalmente, se expide con un Decreto del Gobernador.

Las nuevas inversiones implicaron la transformación de la estructuración de accesibilidad a favor del sistema vial y de sus componentes radiales; ello ha privilegiado las tendencias a la desconcentración de actividades urbanas residenciales, de producción y consumo. Es de destacar las fechas de las inauguraciones de los accesos a la ciudad de Buenos Aires, coincidentes con las grandes inversiones en el sector inmobiliario. Así, una parte de la Autopista La Plata – Buenos Aires, que da acceso a los municipios de Quilmes y Berazategui, es inaugurada en julio de 1995, y otra a finales del mismo año; en 1996, finaliza la ampliación de 40 km de la Autopista Panamericana (o Acceso Norte) hacia el Norte y 13 km. de la Avda. Gral. Paz, entre los Accesos Norte y Oeste; en 1998 finaliza un tramo importante del Acceso Oeste (cerca de 9 km desde la Avda. Gral. Paz). También en ese año se inaugura el ensanche del Acceso Norte entre Pilar y Campana y en 1999 finaliza la construcción de la autopista a Cañuelas. Paralelamente, se construyen grandes playas de estacionamiento en las terminales de dichos accesos, en la ciudad de Buenos Aires, para posibilitar que mayor cantidad de población residente permanente de las nuevas urbanizaciones tenga facilidades de dejar su automóvil durante las horas diarias de trabajo.

## 3. EL MERCADO DE LAS URBANIZACIONES EXCLUSIVAS

### 3.1. Organización empresaria y crédito

Hasta fines de los años ochenta, los agentes inmobiliarios que se dedicaban a la producción de las urbanizaciones eran similares, en su organización, a los dedicados a otros submercados residenciales. A partir de esa fecha, los desarrolladores o promotores se constituyeron en un nuevo tipo de agente inmobiliario en Argentina y en el AMBA en particular; es que la organización empresarial que actuaba aquí hasta los años setenta en el mercado inmobiliario y la gran retracción del sector hasta inicios de los noventa, definió que los mismos comenzasen a actuar recién durante el inicio del último período de expansión de la construcción.

Estos desarrolladores son «buscadores de oportunidades», quienes agregan valor a un

terreno por el solo hecho de encontrarle una utilidad en la que, hasta ese momento, nadie había reparado. Es decir que valorizan, a partir de la idea de un emprendimiento, una parcela de suelo sobre el cual han definido realizar el mismo; esto permite, en determinados contextos, un rápido crecimiento de las áreas adyacentes, a la vez que genera alianzas con otras actividades económicas. Generalmente, están formados por un grupo integral que posee capacidad técnica, administrativa y comercial para detectar, diseñar y producir un producto comercial. Han comenzado a trabajar asociados a las grandes empresas constructoras argentinas o extranjeras, o con asociación de ambas y de capital financiero (CLICHEVSKY, 2001).

Pero no se puede unificar al sector empresario que ha realizado la cantidad de emprendimientos de muy distinto tipo. No es lo mismo «urbanizar» 1000 ha o más de una ciudad privada, que sólo de 1,5 ha de un barrio cerrado. Estos pueden ser realizados por un empresario medio, que reúne a ahorristas para construirlo, dentro de un área consolidada de la región. Mientras que se requieren grandes capitales y compleja organización empresarial para poder implementar un megaproyecto.

También en la última década cambian sustancialmente las estrategias de venta. Para el mercado residencial, el *marketing* fue focalizado en la familia, una estrategia que se repensa en su totalidad: incorporación de tecnologías, nuevo enfoque de las necesidades habitacionales asociadas con la calidad de la vivienda y nuevos estilos de vida, mayor segmentación de acuerdo con las necesidades familiares y las posibilidades socioeconómicas. Antes, el constructor hacía un producto terminado y lo llevaba a vender a las inmobiliarias. En los noventa, cualquier emprendimiento requería del trabajo conjunto del arquitecto, el comercializador y el desarrollador, para pensar el producto en relación a dar respuesta a las necesidades concretas de la demanda (LA NACIÓN, 7/6/99). Las formas de *marketing* fueron apoyadas por los grandes medios periodísticos gráficos, dado

que desde mediados de los noventa, los dos mayores diarios de Buenos Aires —*La Nación* y *Clarín*— comienzan a producir, todos los días sábado, suplementos especiales dedicados a las UE. También hay varias revistas y guías especializadas. Pero hacia fines de dicha década, la crisis se avecinaba. «Vemos que el de los clubes de campo y los barrios cerrados es un sector bastante estancado actualmente, por dos causas: incertidumbre y sobreoferta», dice Mario Gómez, Director de Toribio Achaval (LA NACIÓN, 6/11/99)<sup>14</sup>.

Paralelamente a los cambios en el sector empresarial, las modificaciones en la financiación, en especial la expansión del crédito hipotecario se convirtió en uno de los elementos que posibilitó el aumento de la actividad de la construcción. Los créditos en dólares fueron aumentando a medida que fue consolidándose la confianza en el Plan de Convertibilidad, desde 1991 y a partir de la recuperación de la economía *post Tequila*, en 1996/97, el mercado hipotecario empezó a tomar un ritmo altamente expansivo, con el mayor crecimiento operado en los créditos tomados en dólares a tasa variable; ello ocurre hasta 1999, cuando comienza la crisis en el sector. Y se paraliza definitivamente desde enero de 2002, cuando es derogada la Ley de Convertibilidad y se modifica todo el sistema financiero.

### 3.2. El pasaje de tierra rural a las urbanizaciones exclusivas

Una de las claves para la comprensión del fenómeno de la localización de las grandes inversiones es la cantidad de tierra existente no sólo en la periferia de la ciudad metropolitana, sino en sus intersticios (fracciones utilizadas en actividades rurales extensivas, o sin uso, a la espera de valorización). Sus propietarios originales, en muchos casos, vendieron grandes fracciones a bajo precio, lo que permitió que los agentes que invirtieron en construcción, pudieran realizar grandes ganancias —dado que el costo del terreno tuvo muy baja incidencia en el costo

<sup>14</sup> Frente a la multiplicación de la oferta de barrios privados en los alrededores de la Capital, un grupo de desarrolladores —entre ellos, Eduardo Gutiérrez (Grupo Farallón), Mario Melamed (Compañía Panamericana del Oeste SA), Julián R. Ganzabal

(Estancias del Pilar) y I.S. Kipersmid (Eurofin de Inversiones SA)— han impulsado la creación de una cámara que los represente, debido a la complejidad de los trámites y estudios técnicos y las condiciones que deben reunir estas urbanizaciones (LA NACIÓN, 6/11/99).

total de producción— (CLICHEVSKY, 2002). En otros casos, los antiguos propietarios de tierras en las cuales se desarrollaban actividades agropecuarias o ya estaban sin uso, esperando ser «urbanas», se convirtieron en socios de los nuevos emprendimientos.

Es que justamente, en coincidencia con la dinamización y/o apertura de mercados —de clubes de campo, barrios privados, etc.— aparecen nuevas estrategias en relación a la «producción» de suelo, pues para estos emprendimientos son usadas tierras anteriormente no utilizadas por ser bajas, en su mayoría inundables y escasamente accesibles en años anteriores. Las mejoras locacionales dadas por la construcción y/o ampliación de autopistas, sumado a las inversiones extranjeras, que ha posibilitado, incluso, el cambio en la tecnología de construcción, permitiendo hacer grandes movimientos de tierra e importantes espacios bombeados artificialmente, ha posibilitado la «urbanización» de dicha tierra.

Es el caso de Puerto Trinidad, en Berazategui, y Nordelta, en Tigre, entre otros. «Lo menos que me decían es que estaba demente, y que las casas se iban a hundir. La zona era un pantano, una selva donde incluso vivía una pareja de monos», recuerda Antonio Mieres<sup>15</sup>, acerca de la fundación de San Isidro Chico entre las vías del Tren de la Costa y el río (CLARÍN, 30/10/99). Estas declaraciones dan cuenta de la calidad de los terrenos donde se localizaban estos emprendimientos. Dado que Tigre, por ejemplo, es un municipio que posee grandes superficies inundables, estos barrios deben realizar importantes movimientos de tierra para llegar a la cota de no inundación con una recurrencia de 10 años, así como importantes obras de infraestructura (bombeos, lagunas reguladoras, etc.).

Los precios de la tierra rural o a la espera de conversión en urbana aumentaron, en especial en la zona Norte, en los cuales hubo incrementos a lo largo de los años noventa. Para clubes de campo y barrios cerrados, por ejemplo, se han realizado compras de tierra rural a muy bajo precio, a inicios de la década

(entre 0,40 y 10 dólares/m<sup>2</sup>, según la zona). Hacia fin de la misma, en 1998, en Pilar, por ejemplo, los valores ascendían a 20/30 dólares/m<sup>2</sup>. Estos precios indican que los nuevos desarrollos debían poseer una cuidada planificación, considerando la demanda específica, el *target*, para definir el tipo de producto y el valor final. Es de señalar que al constituirse el club, con infraestructura los costos se elevan 40 dólares/m<sup>2</sup> y al construirse las viviendas, llegan a 350 dólares/m<sup>2</sup> (CLICHEVSKY, 2002).

A medida que crecían los desarrollos hacia el Norte fueron surgiendo, paralelamente, demandas en otras áreas, impulsadas por las obras viales, como en el entorno al Acceso Oeste; allí, a comienzos de 1997, los precios de las tierras oscilaban entre 2 y 4 dólares/m<sup>2</sup>, y en las mejores ubicaciones alcanzaban los 7 dólares/m<sup>2</sup>. Pero la inauguración de dicho Acceso determinó el aumento de los precios a 10 /15 dólares/m<sup>2</sup>.

### 3.3. Tipo y magnitud de los emprendimientos

Existen cuatro tipos básicos de nuevas urbanizaciones o «urbanizaciones exclusivas» —UE—: los clubes de campo<sup>16</sup> / náuticos, los barrios cerrados (o privados), las chacras y las ciudades privadas. Los tres últimos tipos se desarrollan fundamentalmente a partir de los años noventa mientras que los clubes de campo han tenido distintas etapas. La cantidad de emprendimientos era de 91, para la totalidad de los tipos, en 1991 (TORRES, 2001) mientras que en 2001 llegan a cerca de 370 (ver FIG. 3).

La diferencia entre un barrio privado y un club de campo es que el primero no posee sede social ni instalaciones deportivas y sus propietarios sólo comparten el pago de los espacios verdes y la seguridad (por lo tanto las expensas se reducen a un tercio o un cuarto de las de los clubes de campo: son del orden de los 100 o 150 dólares mensuales)<sup>18</sup>. Es decir que el barrio cerrado es la versión «ajustada»

<sup>15</sup> Dueño de una de las empresas especializadas más importantes.

<sup>16</sup> Los clubes de campo son llamados, generalmente, *countryside*, palabra ya incorporada al lenguaje cotidiano como otros tantos neologismos. Se habla de *vida country*; se realizan publicaciones especializadas, exposiciones, seminarios, etc.

<sup>17</sup> Los efectivamente ejecutados, pues hay aun una cantidad

en proyectos, que no han comenzado a construirse.

<sup>18</sup> Es de mencionar que en algunos clubes de campo, las expensas mensuales llegan a 1.500 dólares, además de los impuestos y tasas de servicios (mientras que para un departamento de 100 metros cuadrados, para población de ingresos medios, los gastos mensuales rondan los 400 dólares.)

**FIG. 3. Región Metropolitana de Buenos Aires. Clubes de campo/náuticos, barrios privados y chacras, 2000.**

Municipios	Clubes de campo/náuticos				Barrios privados (o cerrados)				Chacras			
	Nº	SUP(ha)	Nº	VIV. LOTESCONST.	Nº	SUP(ha)	Nº	VIV. LOTESCONST.	Nº	SUP(ha)	Nº	VIV. LOTESCONST.
<b>AMBA</b>												
Berazategui	5	800,0	4.210	756	3	106	129	21				
Cañuelas	5	529,5	1.991	801	2	26	203	6				
Escobar	14	909,5	4.894	2.915	23	498	3549	547				
Esteban Echeverría	10	672,0	3.462	1.894	4	91	689	334				
Ezeiza	5	249,5	1.009	224	4	119	423	127	1	1.400		
General Rodríguez	6	322,0	1.078	415	4	83,5	337	171	1	1.060		
Ituzaingó	1	260,0	350	140	3	52,5	463	32				
J.C.Paz	1	186,0	428	300	1	81,5	552	232				
La Plata	6	335,5	876	88	4	122			2	540	675	85
Malvinas Argentinas	3	285,0	988	713	4	147	1.122	453				
Marcos Paz	1	400,0	900	350								
Merlo	1	18,0	58	57								
Moreno	5	778,0	4.778	2.125	3	113	791	35				
Pilar	35	2862,5	11.781	5.938	69	798	16.869	1.955				
Pte. Perón	1	150,0	800	250	2	270	1.654	203				
Quilmes	1	1,8	22	8								
San Fernando	2	27,0	132	200	6	37,6	477	319				
San Isidro	1	21,0	180	148	23	88,1	1.031	912				
San Miguel	4	261,5	227	836	9	67,4	377	228				
San Vicente	3	260,0	1.028	141								
Tigre	7	588,0	1.615	1.135	40	1.182,6	8.401	980				
<b>Subtotal 1</b>	<b>116</b>	<b>9915</b>	<b>40.785</b>	<b>19.426</b>	<b>205</b>	<b>3.885,0</b>	<b>37.089</b>	<b>6.563</b>	<b>4</b>	<b>3.000</b>	<b>675</b>	<b>85</b>
<b>Región Metr.</b>												
Campana	2	206,0	1.548	727	3	98	761	100	1	96	60	34
Exaltación de la Cruz	3	162,0	411	272	4	128	223	11	7	3.229	909	47
Luján	6	849,0	2213	376	3	123	243	15	8	1.395	1.072	65
Zárate	1	28,0	315	150					4	2.036	678	98
<b>Subtotal 2</b>	<b>12</b>	<b>1.245</b>	<b>4.487</b>	<b>1.525</b>	<b>10</b>	<b>349,0</b>	<b>1.227</b>	<b>126</b>	<b>20</b>	<b>6.756</b>	<b>2.719</b>	<b>244</b>
<b>TOTAL</b>	<b>128</b>	<b>11.160</b>	<b>45.272</b>	<b>20.951</b>	<b>215</b>	<b>4.234</b>	<b>38.316</b>	<b>6.689</b>	<b>24</b>	<b>9.000</b>	<b>3.394</b>	<b>329</b>

Fuente: Elaboración propia en base a GUÍA DE COUNTRIES Y BARRIOS PRIVADOS, V edición, abril 2000\* y GUÍA INTERCOUNTRIES, 2001.

del club de campo (CLICHEVSKY, 2002). Las chacras son terrenos de mayor magnitud, en los cuales se ofrecen actividades ligadas al campo: cría de caballos, producción hortícola,

etc. además de equipamiento deportivo. Las ciudades privadas se conforman generalmente por varios barrios cerrados (aunque en algún caso sólo poseen uno) y un conjunto de otros

equipamientos educacionales, comerciales, deportivos, de salud, etc..

### 3.3.1. Los clubes de campo / náuticos

#### A) Cantidad y precios

Los clubes de campo son complejos habitacionales con un cerramiento perimetral y que comparten instalaciones de infraestructura urbana y equipamiento social y recreativo. Fueron concebidos como lugares de fin de semana, pero en los últimos años creció la tendencia de convertir sus viviendas en permanentes. Los clubes náuticos (también llamados «marinas») se localizan sobre la costa del Río de la Plata o de alguno de sus afluentes, y por lo tanto poseen un equipamiento deportivo específico.

El primer club de campo de Argentina (e incluso de Sudamérica) fue Tortugas, un club de polo que se fundó en 1930<sup>19</sup>; el segundo club de campo fue Highland Park, en 1948; pero recién hubo un crecimiento importante en los últimos años de la década del sesenta y principios del setenta; entre 1975 y 1980 se produce un auge en los que se puede llamar esa segunda época de los clubes de campo, en detrimento de otros submercados para fin de semana existentes por esos años, como las casas-quinta individuales.

Ello se debe, por un lado, a las preferencias de los sectores medios y medio-altos de contar con un equipamiento colectivo común (dado que los mismos no podían acceder a una casa -quinta individual, con piscina, canchas de juego, etc.) debido a las altas inversiones que se requiere; en esa época, aun el tema de la seguridad no era tan importante en el AMBA, como ocurre en la etapa siguiente de dinamización de las «urbanizaciones exclusivas», como para definir la localización en un club de campo y no en una casa quinta individual. Por otro lado, existen motivos relacionados con la rentabilidad económica de las empresas

urbanizadoras; los empresarios entrevistados en la época manifestaban que la inversión en este submercado era un tipo de operación más segura que otras operaciones inmobiliarias (CLICHEVSKY, 1977:18).

En 1970 no se ofertaban terrenos en clubes de campo a través de los diarios (es de destacar que el único que ofertaba era <sup>o</sup>, por estar destinado a sectores de población de ingresos medios y altos); recién se oferta a partir de 1971 (el 0,8% del total de las ofertas totales de terrenos correspondía a este submercado en tanto que el residencial de fin de semana correspondía a 42,8%); en 1976, las ofertas en clubes de campo representaban el 3,3% de las ofertas, mientras que las residencias de fin de semana habían disminuido a 30%.

En la década del ochenta no se realizan nuevos emprendimientos, y sólo se comercializan los existentes; incluso aun en la actualidad varios de los clubes de campo construidos en la década del setenta del siglo XX se hallan semivacíos, debido al incremento de la producción, frente a una demanda no tan creciente.

El último período de gran crecimiento se inicia hacia 1991, cuando la Ley de Convertibilidad, entre otras variables, posibilita nuevas inversiones inmobiliarias (y comienza a decrecer en 1998/9, hasta paralizarse a partir de enero de 2002).

Analizando el porcentaje de emprendimientos totales, en los partidos del AMBA y de la Región Metropolitana, se nota una concentración de los mismos en los partidos de Pilar y Luján (ver FIG. 3). Los clubes de campo y náuticos suman 116 —de los cuales, sólo 13 son náuticos—, en los partidos pertenecientes al AMBA (mientras que en 1997 eran 94)<sup>20</sup>; su superficie era de 7627 ha, a mayo de 1997 (CLICHEVSKY, 2002), y de 9.915 ha en mayo de 2000, es decir que se produjo un aumento de aproximadamente 25% en sólo tres años<sup>21</sup>; en el mismo año, fuera del AMBA, en los partidos integrantes de la Región

<sup>19</sup> La única manera de llegar hasta él era con el tren y de allí recorrer a pie los 5 kilómetros hasta el club, o tomar un *sulky*; el trayecto duraba dos horas y, en caso de lluvia, el traslado quedaba en el intento.

<sup>20</sup> Las cifras de distintas fuentes no son totalmente coincidentes, pues aproximadamente cuatro clubes de campo y barrios cerrados se han subdividido, en otros tantos barrios, pero aún se encuentran en construcción y no se conocen con

exactitud cuáles finalizarán de concretarse. No se han consignado, tampoco, los que sólo se encuentran en estudio de prefactibilidad.

<sup>21</sup> Interesa mencionar que se ha organizado en La Federación Argentina de Clubes de Campo, que es la defensora de los intereses corporativos; interviene en conflictos entre los clubes y los administradores municipales por el pago de impuestos y tasas, por ejemplo.

Metropolitana de Buenos Aires, los clubes de campo eran 12, con una superficie total de 4.487 ha.

El tamaño de los clubes de campo/náuticos posee gran amplitud: desde 3 ha como La Casona, en Cañuelas, hasta 450 ha en San Diego, localizado en Moreno. La superficie promedio de los mismos localizados en el AMBA es de 85,47 ha. En la mayoría, la infraestructura deportiva incluye club hípico, golf, tenis, fútbol y piscina.

El grado de consolidación —es decir los lotes construidos frente a la totalidad de los mismos, en el año 2000, era de 47,63% en los Municipios que integran el AMBA, disminuyendo levemente —a 46,27%— si se toman los emprendimientos de la totalidad de la Región Metropolitana, con lo cual la vacancia aun era muy alta. Una porción de los lotes sin construir ya se hallaban vendidos, con perspectivas de construcción a mediano o largo plazo, debido a la actual crisis económica. Y con las tendencias de 1999-2000 a la baja de ventas, pareciera que aun habrá oferta de terrenos para muchos años.

En los clubes de campo y náuticos, los precios de los terrenos en 1976, oscilaban entre 14 y 55 dólares /m<sup>2</sup> (dólares de 1975) mientras que en 2000, se encontraban entre 250 dólares/m<sup>2</sup> en Pilar a 18 dólares/m<sup>2</sup> en Gral. Rodríguez, existiendo grandes variaciones en función de la localización del emprendimiento y dentro del mismo; su grado de consolidación y los equipamientos que se ofrecen, entre otras variables (LA NACIÓN, 29/7/00). «Los valores de la tierra tuvieron su pico en 1997, pero luego comenzaron a bajar, impulsados por un notable incremento de la oferta, las crisis financieras y la retracción generalizada del consumo. Si comparamos con 1997, hoy (marzo del 2000) los precios son 40% más bajos», calcula Roberto Tizado, de la inmobiliaria homónima (LA NACIÓN, 5/3/00), una de las más importantes del sector. A partir de enero de 2002, el mercado se halla prácticamente paralizado (incluso en el *Suplemento Countries* del diario *La Nación*, no hay avisos de precios de terrenos y viviendas, como ocurría hasta fin del 2001).

En Pilar —donde entre 1995 y 1999, compraron casas entre 30 y 40 mil familias, con una suba de los precios que alcanzó a 150%—, es el partido con mayor cantidad de

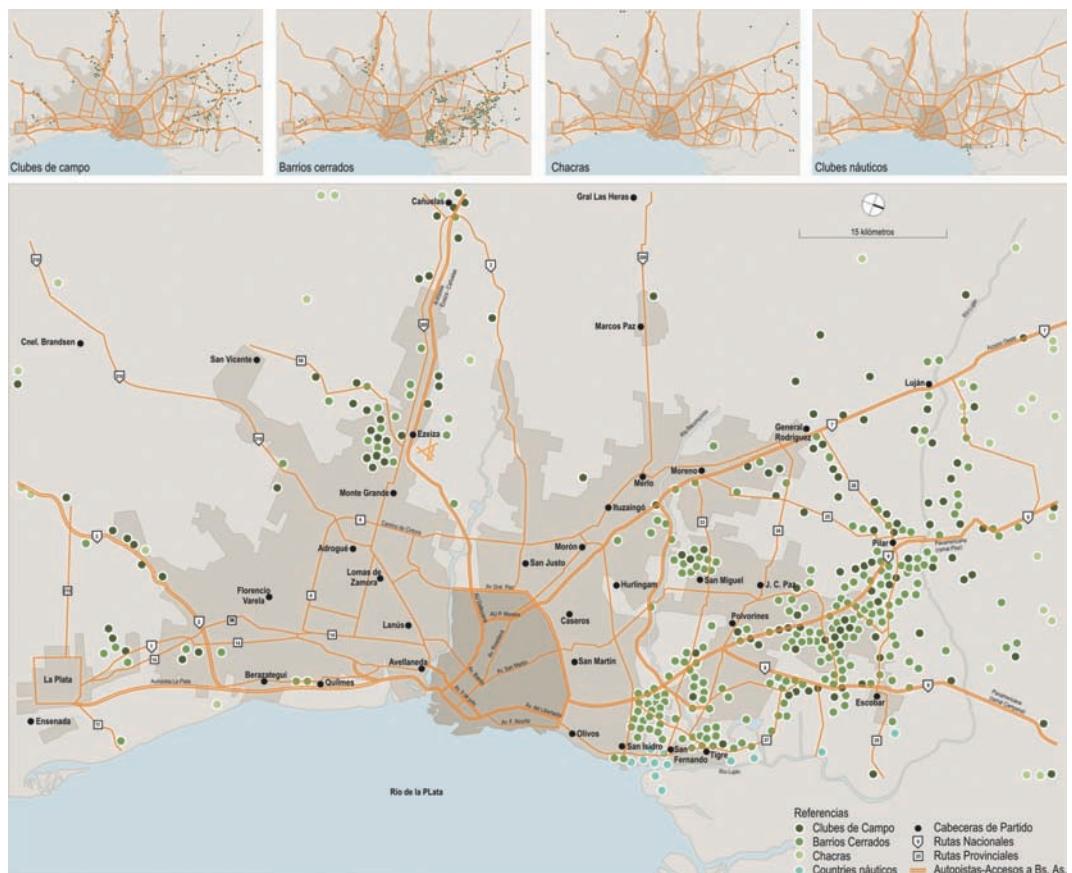
inversiones a lo largo de la década del noventa y a partir de 1999 comienza un período de comercialización de la oferta existente, la cual ya era, en ese año, de difícil venta, «lo que provocará una baja de 20% de los valores de los terrenos de mediana y baja categoría», sostiene Mieres (REVISTA NEGOCIOS, Noviembre 1999, Nº 98).

### B) La localización

Desde inicios de la década del setenta del siglo pasado, los clubes de campo se localizaban preferencialmente en la zona Norte, aunque ya había algunos en la zona Sur. Hacia el Oeste, se localizan en los setenta y ochenta. En los últimos, la ampliación del Acceso Norte, la finalización del Acceso Oeste y la inauguración de parte de las obras de la Autopista La Plata-Buenos Aires (proyectada hace más de 20 años), como se ha colocado más arriba, ha mejorado considerablemente la accesibilidad desde la ciudad de Buenos Aires a los Municipios integrantes de la región Metropolitana.

Esta es una de las razones, también, por la cual parte de la población ha decidido tener estos lugares como vivienda permanente (sumado a la baja económica de los sectores de ingresos medios para poder mantener dos casas, como lo hacían algunas familias en la década del setenta y ochenta; la cantidad de servicios educacionales que se han localizado cercanos a los clubes de campo, etc.). Hacia el norte (ver FIGS. 3 y 4), Pilar (35) y Escobar (14) seguidos por Tigre (7) son los que poseen una cantidad mayor de emprendimientos de clubes de campo/náuticos, mientras que hacia el sur, Esteban Echeverría posee 10, Berazategui y Cañuelas poseen 5 cada uno, y hacia el oeste, Gral. Rodríguez posee 6 y Moreno 5; este último tiene la mayor cantidad de superficie destinada a clubes de campo en dicha zona; algunos ya se encuentran consolidados como Banco Provincia y San Diego; este último posee en 1200 lotes, que en 1999 se cotizaban como mínimo, en 90.000 dólares (LA NACIÓN, 23/10/99).

En 1999, decía orgulloso Jorge Ignoto, presidente de Salpe S.A. y organizador del complejo de torres y amarras Marinas Golf, en el Municipio de Tigre: «En 1991, cuando vine por primera vez, todo esto era selva. Ni siquiera podía convencer a mis propios socios



**FIG. 4. Localización de urbanizaciones «privadas»**

Fuente: diario La Nación, año 2001.

de que se podía transformar esta jungla en una porción de Miami» (CLARÍN, 7/11/99). En octubre de 1995 inauguró la primera de las seis torres de 14 pisos y ya lleva vendiendo un 93% de los departamentos de la tercera, en la que una vivienda de cuatro ambientes costaba, en ese año, 387.000 dólares; el departamento de cinco ambientes, 415.000 dls. y cerca de 700.000 dls. los triples.

En Cañuelas, al sur, la más tradicional de las urbanizaciones del partido es el Club de Campo La Martona (de la década del setenta), de cerca de 400 hectáreas y 1.425 lotes de 800 metros cuadrados en promedio. Existen 700 casas construidas y

quedan aun 655 lotes disponibles, a 50 dólares/m<sup>2</sup>.

El Club náutico Puerto Trinidad, megaproyecto de 330 ha localizado en Berazategui, ha tenido problemas para su consolidación, vinculados a la crisis en el mercado iniciada a fines de 1998 (ver FIG. 5). En julio de 1999, las 800 familias compradoras percibieron que las obras se postergaban más de lo convenido con los vendedores, y se encontraron que la totalidad del terreno estaba hipotecado<sup>22</sup>. En Abril, en un predio de 312 hectáreas IRSA y Alto Palermo<sup>23</sup> han comenzado a construir a mitad de la década del noventa

<sup>22</sup> Los compradores decidieron formar una cooperativa para emitir un particular fideicomiso que les permitiera salvar el monto invertido.

<sup>23</sup> Propietarios, además, de la mayoría de los centros comerciales del AMBA, y cuyo principal financista, hasta el 2000 fue George Soros.



**FIG. 5. Ejemplo de club de campo-naútico, Puerto Trinidad, Partido de Berazategui**

Fuente: folleto de venta, 1998.

una urbanización compuesta por 19 barrios privados con 1.260 lotes totales, que comenzaron a venderse en septiembre de 1996 (aun no se definían, en ese momento, como ciudades privadas, y por lo tanto se ha incluido como club de campo).

### 3.3.2. Los barrios cerrados

#### A) Cantidad y precios

Los barrios cerrados ya se estaban construyendo a inicios de la década del noventa. Por ejemplo, el Diario *La Nación* comentaba «que los barrios privados son una moda que atrae y está en desarrollo» (*LA NACIÓN*, 27/9/90). Ya en ese momento había 5 barrios en San Isidro y 11 en los alrededores de Don Torcuato, Pacheco, Tortuguitas y San Miguel.

La superficie de los mismos era, a mayo de 2000, 3885 ha en los partidos del AMBA (ver FIG. 3), mientras que en mayo de 1997, de 2.711,5 ha en los mismos partidos (CLICHEVSKY, 2002). El incremento de superficie fue, pues de más del 40% en tres años, lo que da idea de la magnitud de las inversiones realizadas. El número de barrios era de 205. En los partidos de la Región Metropolitana había, en mayo de 2000, 10 barrios con un total de 349 hectáreas; se localizan fundamentalmente en Luján, Exaltación de la Cruz y Campana.

El tamaño de los barrios cerrados oscila entre menos de 1 a 330 ha y el promedio es de 18,95 ha; es decir, se trata de emprendimientos de superficies menores que los clubes de campo. En algunos casos, poseen equipamientos escolares. Muchos de

los barrios privados localizados en el Norte, como en San Isidro, poseen dimensiones relativamente pequeñas, debido a la consolidación ya existente en dicho municipio y por lo tanto, la falta de terrenos de mayor magnitud para realizar este tipo de emprendimientos. El tamaño de los lotes también varía entre 500 m<sup>2</sup> y más de 2.000 m<sup>2</sup>, según los barrios. En el año 2000, los precios de lotes en barrios privados oscilaban entre 350 dólares/m<sup>2</sup> en San Isidro, a 30 dólares/m<sup>2</sup> en Pilar y a 17 dólares/m<sup>2</sup> en Ezeiza (*LA NACIÓN*, 29/7/00).

#### B) La localización

La mayor cantidad de barrios privados se localiza en los partidos de Pilar (69) y Tigre (40) seguidos por Escobar y San Isidro, ambos con 23. El Barrio cerrado de Bermudas, en el Partido de Pilar, es un ejemplo del diseño de los mismos, con escasos espacios verdes comunes (ver FIG. 6). Estas nuevas modalidades se están expandiendo hacia el Sur y el Oeste, pero aun con cantidades de emprendimientos mucho menores; desde 1999 se acentuó el crecimiento de localizaciones en dichas zonas, aprovechando el «efecto autopista» en las adyacencias del Acceso Oeste, la autopista Ezeiza-Cañuelas y la Autopista Buenos Aires-La Plata.

Existen algunos barrios cerrados, como el de Lomas de Quilmes, que poseen torres de entre 6 y 12 pisos, en 4 ha lo que da un indicio de una creciente sofisticación a lo largo de la década del noventa. Muchos se venden con viviendas terminadas (ver FIG. 7). Los compradores han sido, también, cada vez más exigentes en cuanto a servicios<sup>24</sup>. Interesa señalar, por ejemplo, que



**FIG. 6. Ejemplo de barrio privado: Bermudas, Partido de Pilar**

Fuente: folleto de venta, 1998.

en Moreno, donde se han localizado el Green Village, Santa Ana y Campos de Álvarez, los propietarios han realizado convenios con los clubes de campo cercanos para poder utilizar sus instalaciones deportivas y sociales<sup>25</sup>.

La consolidación de los barrios cerrados es mucho más baja que la de los clubes de campo, dado lo nuevo de la mayoría de los emprendimientos: en los municipios del AMBA, la misma llega a 17,69% en el año 2000 y solo es levemente menor si se toma la Región Metropolitana: 17,45%. Pero algunos de ellos, con mayor antigüedad, de menor tamaño y mejor localizados poseen una gran consolidación. Ello ocurre por ejemplo, con algunos barrios localizados en el municipio de San Isidro.

### 3.3.3. *Las ciudades privadas*

El mercado de las ciudades privadas o satélites se ha desarrollado principalmente

en los últimos años de los noventa, si bien existían proyectos, como el de Nordelta, desde fines de la década del setenta. En el año 2002 existen tres proyectos en ejecución en Pilar<sup>26</sup>, uno en Tigre y uno al sur de la aglomeración. Estos proyectos desarrollados en cientos de hectáreas y para miles de habitantes incorporan nuevos servicios a los que ya poseen los clubes de campo y los barrios cerrados: variedad de viviendas y mayor oferta de servicios de educación, salud, etc.

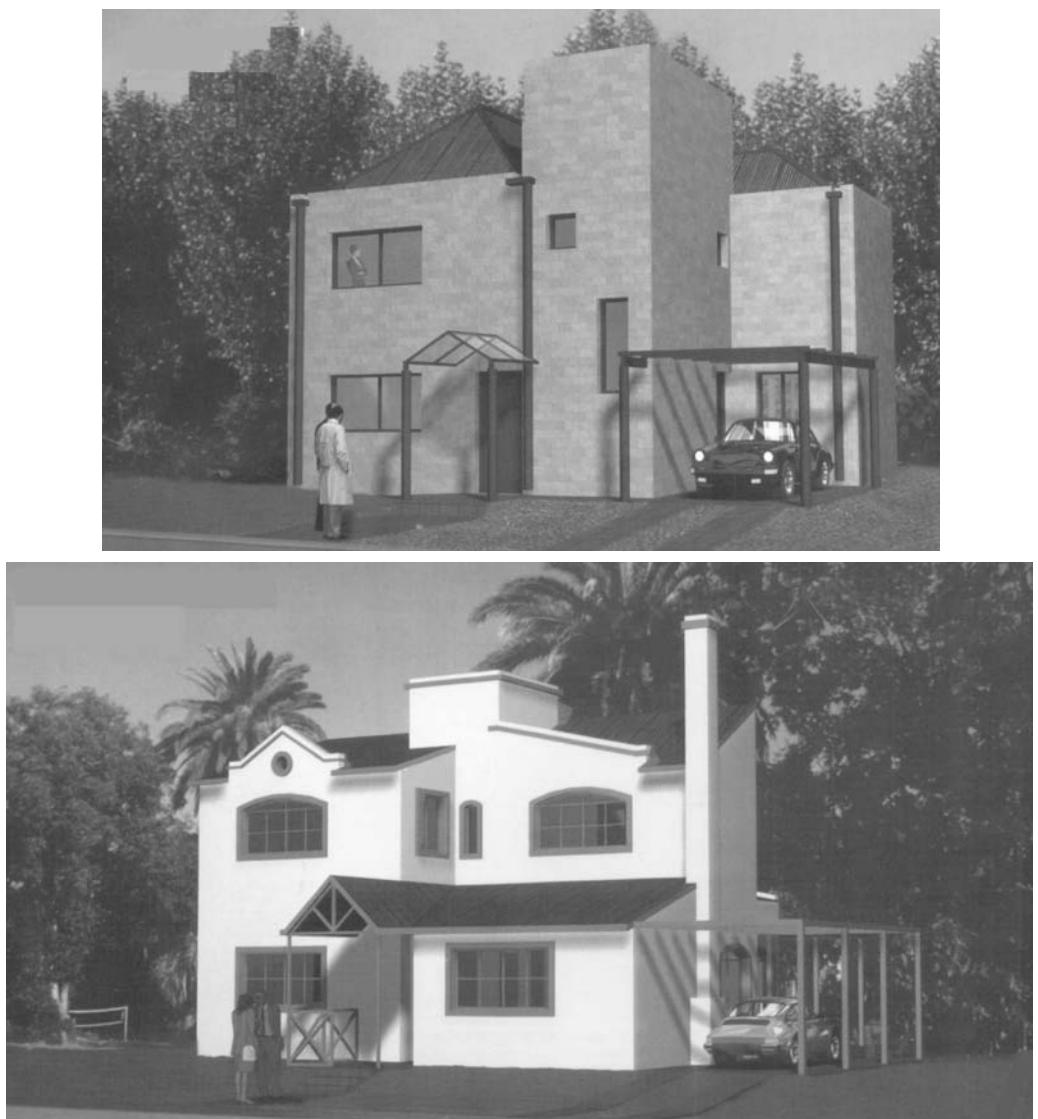
Para Hernán Madero, gerente general de Estancias San Miguel, una megaurbanización de 800 hectáreas en Pilar, la aparición de estos proyectos fue una necesidad del mercado. «Lo que se busca brindar es un planeamiento con grandes espacios verdes y una mejora sensible en la calidad del servicio. Todo este fenómeno se da porque la gente tiene una necesidad de perfeccionamiento en estilo de vida», asegura (REVISTA APERTURA, octubre de 1999)<sup>27</sup>.

<sup>24</sup> Ya no alcanza con que el proyecto incluya un colegio cerca o dentro de la urbanización: ahora los compradores prefieren que sea bilingüe. Y no son suficientes los 18 hoyos: el golf se tiene que estar completado por deportes náuticos o una marina (REVISTA APERTURA, octubre 1999).

<sup>25</sup> Es el caso de quienes compraron en Santa Ana y son socios de San Diego, con acceso al club.

<sup>26</sup> Y otros dos más en proyecto, pero no se conoce aun la fecha de iniciación, al igual que otros emprendimientos hacia la zona oeste.

<sup>27</sup> Otro proyectos son Sol del Viso, en Pilar, de 300 Has, propiedad de otro grupo chileno, y Puerto Palmas, también de 300 Has, ubicado en Campana; éste contará con canchas de golf, marinas y un hotel cinco estrellas (CLARÍN, 30/10/99). Aun en 2001 no había comenzado.



**FIG. 7. Ejemplos de viviendas en barrios cerrados**

Fuente: folleto de venta.

No existe una tipología única entre estos proyectos. Cada uno, según la zona donde se ubica y su superficie, posee una forma diferente; van ofreciendo una serie de servicios a medida que van creciendo; de acuerdo con el éxito de cada proyecto y de su propia dinámica, el desarrollador va

administrando el crecimiento; es decir que se van definiendo a través de los años<sup>28</sup>. En algunos casos se deja abierta la posibilidad de cambiar a medida que se van desarrollando, a través de proyectos flexibles.

«Una urbanización grande da la posibilidad de segmentar a la población y

<sup>28</sup> Por ejemplo para el tercer barrio Estancias San Miguel se proyectó la construcción de tres canchas de golf. Pero al comienzo solo se hará la primera y quedará el

espacio para las otras dos. Luego, según las necesidades de los compradores, se harán las restantes (CLARÍN, 30/10/99).



**FIG. 8. Ejemplo de ciudad privada: Nordelta, Partido de Tigre**

Fuente: Dirección de Geodesia de la provincia de Buenos Aires y revista Ambiente N° 80, año XXIII, set. 1999.

ofrecerlo a un mayor abanico de gente», explica Costantini, actualmente principal inversor de Nordelta (CLARÍN, 30/10/99). Posee una superficie de 1.600 hectáreas y demandará una inversión de entre 200 y 250 millones de dólares en infraestructura y 600 millones de dólares en construcciones y estaría finalizada en el 2010; está diseñada según un Plan Director que comenzó a gestarse a fines de los años ochenta (ver FIG. 8). «La primera compra la hicieron mis

socios en 1972, pero la burocracia, los cambios de gobierno y la cantidad de estudios hidráulicos y ambientales nos demoraron hasta 1998, cuando empezamos con todo», dijo Constantini (CLARÍN 7/11/99).

Considerando que albergará una población cercana a los 100 mil habitantes se planearon mejoras en los accesos y en el servicio de transporte<sup>29</sup>. Para llegar más rápido hasta Nordelta, se electrificará un tramo del ferrocarril, financiado conjuntamente por la empresa TBA (concesionaria del servicio) y los accionistas de Nordelta; en 40 minutos el tren dejará a los pasajeros en el centro de la ciudad de Buenos Aires.

<sup>29</sup> Para educación se prevén 24 escuelas primarias y 8 secundarias (*El Semanario del Tigre*, 30/8/97).

En 1999 se comenzaron a comercializar tres barrios; en tres meses se vendieron 260 terrenos (en total representaban más de 20 millones de dólares); en La Alameda, los lotes costaban —hasta diciembre de 2001— en promedio, 70 dls/m<sup>2</sup>, mientras que en Los Castores, de ubicación más céntrica, el precio se elevaba hasta 115 dls/m<sup>2</sup>. En La isla, uno de los lugares más caros del complejo (porque está rodeado de agua) el promedio era de 175 dls/m<sup>2</sup>; en dicho año se habían invertido en forestación y estructura, más de 40 millones de dólares (LA NACIÓN, 6/11/99)<sup>30</sup>. Hasta el 2001, había amplia financiación para compra de lotes. Actualmente, la misma no existe y las inversiones están casi paralizadas por la falta de demanda y los cambios económicos (devaluación; pesificación de la mayoría de los créditos hipotecarios, entre otros).

Pilar del Este, de un grupo financiero chileno, posee una superficie de 542 hectáreas y estará constituido por 18 minibarrios cerrados que conformarán la ciudad. Cuando las obras estén completamente terminadas, dentro de 8 años, tendrá una población total no menor de 18.000 personas, según explicó Jorge Álvarez, apoderado general de Inversiones de los Andes S.A, la empresa argentina que han formado los inversores. Los lotes son los más baratos de todas las ciudades privadas: cuestan entre 35 y 83 dólares/m<sup>2</sup> y poseen desde 650 hasta 1.600 m<sup>2</sup>. Los Jazmines es el primer barrio, de 504 lotes con superficie promedio de 830 m<sup>2</sup> y costo aproximado de 60 dólares/m<sup>2</sup> (CLARÍN, 27/11/99)<sup>31</sup>.

Estancias del Pilar es de desarrolladores locales; posee 1.300 hectáreas que se fraccionarán en distintos barrios; en los primeros 4/5 años comercializarán sólo 400 ha. En los sectores periféricos, los terrenos cuestan en promedio 68 dls/m<sup>2</sup>, mientras que en la zona del golf, la más cara, cuesta algo más del doble. En el sur del AMBA, se ha lanzado en 1998 un gran emprendimiento en 500 ha que ocupaba un viejo tambo: Mirasoles de Monte Grande, donde se invertirán 400 millones de dólares en 8 barrios (PÁGINA 12, 17/6/00).

<sup>30</sup> La «ciudad privada» se completa con la universidad estadounidense Lynn, el Instituto Tecnológico de Buenos Aires, el Colegio San Martín de San Isidro. La tecnología llegará a través de un anillo óptico que podrá transferir comunicaciones a alta velocidad.

Muchos proyectos han quedado sin iniciarse, debido a la ya mencionada crisis. Algunas ciudades satélites han logrado vender una parte de sus lotes y conformar lo que se denomina el «núcleo fundacional» de las urbanizaciones, mientras que otros desarrolladores, ante la caída de las ventas, optaron por paralizar las obras. Es que justamente las inversiones necesarias para dotar de servicios a clubes de campo, ciudades satélites o barrios cerrados más grandes impiden «rematar» los terrenos por dos razones: si se lo vende barato, lo ingresado no alcanza para hacer construir los equipamientos básicos. Pero, además, si se vende, el comprador edifica (y a veces se va a vivir) y por lo tanto el desarrollador debe construir – a veces con fondos propios, otras con créditos tomados a tasas altísimas – los servicios prometidos al momento de la venta.

### 3.3.4. Las chacras

En los noventa se ha iniciado el submercado de las chacras, que compiten –para la demanda – con las ciudades privadas que poseen lotes de mayor tamaño; las producen y comercializan, en parte, los mismos agentes inmobiliarios, lo cual define que compitan también como inversión. Es decir que podrían llegar a paralizarse inversiones, o no realizarse algunas de las previstas en los otros tipos de emprendimientos, si los agentes deciden invertir en las chacras, debido a la ampliación de la demanda hacia este tipo de emprendimientos.

Las chacras que se habían producido hasta abril de 2000 dentro del AMBA eran 4, con una superficie total de 3.000 ha y en los municipios integrantes exclusivamente de la Región Metropolitana, las chacras eran 20, con una superficie de cerca de 8.000 ha. Los lotes oscilan entre 2.000 m<sup>2</sup> a 5 ha y el precio, entre 1,3 y 35 dólares/m<sup>2</sup>, según localización e infraestructura que posean (ver FIGS. 3 y 4). Para mayo de 1999, se estimaba que los lotes sin vender en las chacras llegaba al 74,49% (CDI, 1999), en la Región Metropolitana de

<sup>31</sup> La ciudad combina, según Álvarez, las comodidades de la ciudad con la vida al aire libre y está inspirada en las *Master Planned Communities* de los Estados Unidos, en especial de California y Texas.

Buenos Aires, mientras que en 2001, la consolidación de las mismas era de 12,6% en el AMBA, y poco menos que el 10% en el total de la Región.

### 3.3.5. Las formas de construcción y tipologías de vivienda

Las formas constructivas y tipologías de viviendas dependen del tipo de urbanización y del período de producción de cada uno de ellas, en especial de los clubes de campo, dado que son los que poseen una historia más larga. En las primeras épocas de éstos, la competencia por la calidad de las viviendas (realizadas por arquitectos) era muy grande, pues era un signo de diferenciación social, incluso entre distintos *countries*. Muchos poseían un código interno de construcción que definía el tipo de viviendas que debían realizarse, no sólo en calidad, tipos de materiales, etc, sino «estilo»: por ejemplo, debían construir casas tipo españolas, como en Aranjuez, un club de campo de la década del setenta. En general había opciones más económicas, de viviendas en tira, los «*dormies*», construidas y comercializadas por la empresa constructora del club de campo; la cantidad de este tipo de viviendas era mínimo en relación a las magnitud de lotes totales.

A partir de los noventa, con la apertura económica, se han comenzado a importar viviendas terminadas, o por lo menos las patentes de ellas, o a construir viviendas semi-industrializadas. Ello se da más en los barrios cerrados y ciudades privadas que en los clubes de campo, donde sigue primando la construcción individualizada, quizá también porque la mayoría de los propietarios de los mismos poseen mayor poder adquisitivo que los de los barrios cerrados (además, muchas viviendas no son permanentes y por lo tanto los propietarios pueden tener un tiempo de construcción mayor que las familias de los barrios cerrados que usarán la vivienda de manera permanente).

Este forma de venta de vivienda terminada con el terreno incluido, «llave en

mano» o *housing* ha tenido un gran crecimiento a mediados de los años noventa (*La Nación*, 6/11/99). Es interesante señalar que en Argentina no había – salvo antecedentes frustrados en la década del sesenta—construcción industrializada, y menos aun para los sectores medio altos, como son los compradores de las mismas. Se han instalado varias empresas extranjeras, que ofrecen viviendas de diferentes tipos en cuanto a diseño, materiales, tecnologías, etc.

Los precios oscilan según calidad, superficie y localización, básicamente. Por 140.000 dólares se podía, hasta fines de 2001, tener una casa de 135 metros cuadrados cubiertos, con jardín, pileta e infraestructura concluida, con expensas de 150 pesos. En Echeverría del Lago, por ejemplo, ya hay 181 casas vendidas y 53 familias viviendo (ver FIG. 7 ).

Esta es una tendencia que también se observa en la ciudades privadas. En Nordelta, por ejemplo, la gama de opciones comienza con departamentos en tira con un precio base de 45.000 dólares, viviendas de 90 m<sup>2</sup>, dos plantas y cochera para dos autos, de 110.000 dólares (en diciembre de 2001) hasta lotes de una hectárea, dentro de un barrio residencial de quintas que llegan a los 700.000 dólares. La empresa que las comercializa es líder en desarrollos residenciales en EEUU.

En Pilar del Este entregarán casas «llave en mano»; el 70% de los terrenos está destinado a viviendas, en 30 modelos, de entre 100 mil y 250 mil dólares, con superficies entre 100 y 230 m<sup>2</sup>. Otro 10% se venderán como casas exclusivas, de alto precio y valor arquitectónico y un 5% se destinará para *dormies* de baja altura. En Mirasoles de Monte Grande, que tendrá entre 8.000 y 10.000 viviendas prefabricadas, las mismas las comercializará SIDECASA, las que costarán entre 750 y 850 dólares/m<sup>2</sup><sup>32</sup>.

## 4. LAS «UE» DESDE EL PUNTO DE VISTA SOCIAL: CONSOLIDACIÓN Y VIDA URBANA

### 4.1. La forma de entrada y la pertenencia a UE

Las posibilidades de entrada a los diferentes tipos de UE ha ido cambiando a través del tiempo y según los distintos tipos

<sup>32</sup> Florencia, Génova, Milán, Nápoles, Roma, Siena y Verona son algunas de las catorce denominaciones de modelos de casas proyectadas para Mirasoles de Monte Grande.

de urbanización. En los clubes de campo iniciales, las ventas se hacían la mayor parte de las veces en forma directa, a través de la presentación de posibles nuevos socios a la Comisión Directiva del club, que definía si aprobaba el ingreso o no. Lo mismo ha ocurrido con muchos de los construidos en los años setenta; incluso solo se podía ingresar a algunos si se pertenecía a determinado grupo social —en relación a situación económica— pero también a preferencias religiosas, aunque esto ocurría solo en una mínima porción; también otros se han «especializado» en tener entre sus asociados y propietarios mayoritariamente a personas dedicadas a la política o pertenecientes a entidades importantes desde el punto de vista de la economía. En los clubes de los años noventa han prevalecido la situación socio económica para poder pertenecer a ellos; es decir que el precio fijaba más las posibilidades de ingreso que otras pautas.

En los barrios cerrados<sup>33</sup>, el elemento fundamental es el precio, asociado mucho a la localización (y por lo tanto, a la «pertenencia» a determinados espacios dentro de la región metropolitana). Y esto es importante, pues se reconoce allí que la segregación socio espacial no sólo se da entre los sectores más polarizados de la sociedad, sino hay diferencias al interior mismo de los sectores medios. No es lo mismo pertenecer a San Isidro, en la zona norte, donde tradicionalmente habitan los sectores de ingresos más altos (pero también, con diferencias culturales: mejor educación, tipos de actividades productivas y recreativas) que a sectores medios del Oeste o del Sur (aunque siempre ha habido bolsones de riqueza entre áreas de pobreza, como se puede caracterizar a la zona sur, de manera esquemática); hay diferencias que no pasan sólo por las posibilidades económicas sino por las diferencias culturales. Y esto sí sigue siendo importante.

Pues si ha habido una concentración de riqueza en la última década y parte de los sectores medios pasaron a pertenecer a los medios-altos; es decir, hubo un cierto «ascenso social», lo fue casi exclusivamente desde el punto de vista económico y mucho menos

desde el punto de vista de las características culturales. Y este tipo de segregación se siente en los barrios cerrados (y también en parte de los clubes de campo y náuticos más nuevos); la cuestión cultural ha sido importante en la decisión de compra por parte de las familias. En estos casos no hubo, como en los clubes de campo de la primera época, una discriminación en cuanto a que algunas familias (las que dirigían el club) definían quién entraba, pero de cualquier forma hubo una cierta selección. Tiene que ver con cierta hipocresía de la sociedad: somos iguales en cuanto a la cantidad de dinero, pero algunos somos más iguales que otros y por eso podemos estar juntos, pertenecer.

Y, por otro lado, los mismos espacios generados, los mismos barrios cerrados (y las ciudades privadas) son discriminantes, por los lugares que ofrecen y por lo tanto los precios que poseen. Entonces también ha habido una cierta segregación, por el tipo de producto ofrecido; en algunas UE, se ofrecía un solo tipo de lote (o vivienda terminada); en otros había mayores diferencias. Esto ha determinado urbanizaciones más o menos homogéneas.

#### 4.2. Entre la vivienda permanente y el fin de semana

A lo largo de los últimos años, la cantidad de familias que habitan permanentemente estas urbanizaciones ha aumentado considerablemente. En 1994 sólo 1450 familias vivían en ellas, llegando en agosto de 1996 a 4.000<sup>34</sup>. En 2000, de las más de 27 mil viviendas construidas alrededor de 12.000 de ellas estaban habitadas en forma permanente (CLICHEVSKY, 2000; TORRES, 2001)<sup>35</sup>. Aunque es muy difícil poseer una cifra exacta de la cantidad de familias que han elegido estos espacios exclusivos para habitar permanentemente, dado que ha habido una gran movilidad entre ellas; muchas se han ido a vivir a un club de campo/ barrio privado, pero han vuelto a vivir en la ciudad de Buenos Aires, mientras que otras se están localizando en ellos.

<sup>33</sup> A diferencia de los *countries*, no hay Comisión Directiva, sino un Consejo de Administración, y aun muchos no se han formado.

<sup>34</sup> Información del Instituto de Capacitación de la Cámara Inmobiliaria Argentina.

<sup>35</sup> Otras fuentes dan como ocupantes cifras que llegan a más de 90.000 (MALVINAS ARGENTINAS, 2000: 100)

Hubo una propaganda muy grande para habitar las UE de manera permanente (incluso por parte de la prensa) pero muchas familias no han podido acostumbrarse, por diversos motivos —tiempos de viaje al trabajo; sentimiento de «encierro», alejamiento de otros amigos que no comparten la misma urbanización, etc.—. Es de destacar, que algunos barrios privados se hallan casi totalmente ocupados (en general, los de menor tamaño). Los porcentajes más altos de viviendas permanentes sobre el total de viviendas se produce en los partidos más cercanos a la ciudad de Buenos Aires: en San Isidro, 86%; en San Fernando, 79%; en Tigre, 63% y Malvinas Argentinas, 61% (TORRES, 2001).

Es decir que, si bien la tendencia es a consolidar estos espacios exclusivos como vivienda permanente, aun muchas familias los usan para fin de semana. También ocurre que muchos propietarios alquilan las viviendas, dado que no pueden mantenerlas (y hay un mercado de alquiler cada vez más consolidado) a familias que a veces se instalan de forma permanente o no. Posiblemente con la crisis que se ha agudizado estos últimos meses, y si la misma continúa, se puede hipotetizar que muchas viviendas tratarán de ser vendidas o alquiladas, o se tratarán de vender sus viviendas permanentes actuales, por lo que puede haber aun gran movilidad.

#### **4.3. Las UE como «estilo de vida»: entre la exclusión y el miedo**

Existe una relación entre el tipo de urbanización cerrada, la época de su constitución y las formas sociales que se establecen. El club de campo entre las décadas del treinta y setenta del siglo pasado era concebido como «segunda residencia» y dotado de una intensa vida social interna así como una diversificada actividad deportiva entre ellos<sup>36</sup>. También es cierto que la ciudad metropolitana poseía, y aun posee, escasos espacios públicos, clubes, etc. y estos countries ofrecían una alternativa de socialización a través de la vida al aire libre y

el deporte. Una expresión de los sectores medios era que «tenían el fin de semana resuelto»: los chicos, con sus amigos, sus deportes, sus torneos intercountries; los mayores también con sus amigos, deportes, etc. Los padres podían casi deshacerse de sus hijos en esos espacios libres, y dedicarse a su vida social (que significa, también, poder establecer relaciones positivas para su quehacer; muchos «negocios» se realizaban en estas UE, y aun se siguen realizando.)

Eran del más variado tipo, desde los más selectos y elitistas —muchos de los cuales «venidos a menos», algunos con un pasado marcadamente antisemita, otros exclusivamente de la colectividad judía— hasta los de clase media. En la actualidad, dichos clubes de campo atraviesan una problemática común: el cambio de propietarios que iban el fin de semana a propietarios de viviendas permanentes; los nuevos residentes, liderados por los matrimonios jóvenes de la clase media (obviamente con menor poder adquisitivo que los anteriores ocupantes), poseen una forma de vida menos ostentoso; consideran que se debe actualizar los servicios de dichos clubes en función de las demandas y pautas de consumo de los nuevos ocupantes: mayor infraestructura, mayor reglamentación, marcos de sociabilidad destinados a la contención social (espacios de juego y guarderías para los más chicos, mecanismos de control social para los adolescentes) en fin, mayor participación en el proceso de toma de decisiones (SVAMPA, 2001).

Los clubes de campo de la década del noventa del siglo pasado están ligados a la expansión inmobiliaria y destinados a la clase alta y media alta, compuestos en parte por residentes permanentes; forman una comunidad con escasas relaciones con el mundo exterior<sup>37</sup>. La existencia de un colegio al interior del club termina por definir al mismo como un verdadero *ghetto*, hecho reforzado por el contraste entre este espacio cerrado y el entorno, en muchos casos, de villas miserias y barrios de sectores medios empobrecidos.

Desde el punto de vista social, los barrios cerrados son de dos tipos; por un lado, los de

<sup>36</sup> Se hacían y aun se siguen haciendo torneos «intercountries».

<sup>37</sup> No es necesario trasponer los muros del club de campo pues todos los servicios pueden solicitarse telefónicamente.

pequeñas dimensiones, destinados a sectores de ingresos medios; por otro lado, los destinados a clases medias altas (muy minoritarias, pues éstas prefieren los *countries*), que presentan una buena calidad paisajística y alguna infraestructura de servicios. Según la localización, los propietarios de ambos tipos poseen diversas formas de relacionarse con el «exterior»; en aquellos localizados en áreas más suburbanizadas, se articulan a los nuevos servicios (*shoppings*, multicines, colegios privados), como en Pilar; los residentes de este tipo de barrios desarrollan escasos vínculos con los habitantes anteriores del área urbana; en especial con los pequeños comerciantes.

Los barrios cerrados (generalmente los de menor tamaño) insertos cerca de centros urbanos como en San Isidro o Don Torcuato, por ejemplo, han sido comprados y ocupados, en una gran parte, por habitantes originarios del lugar, en su mayoría comerciantes y profesionales, para quienes la mudanza no viene a modificar sus amistades, vida social, etc. (SVAMPA & GONZÁLEZ BOMBAL, 2001).

Las ciudades privadas comparten, en parte la situación de los clubes de campo /náuticos de los noventa y en parte la de los barrios cerrados, mientras que las chacras son adquiridas, en general, para realizar, aunque de manera asistemática, una actividad vinculada al campo: tener una huerta, algunos animales, etc.

La decisión de ser propietario de una UE, tanto para pasar los fines de semana como para habitación permanente, es tomada en función de dos elementos básicos: 1. el «estilo de vida» que significa un contacto mayor con la naturaleza al mismo tiempo que una mayor socialización —la vuelta a «la vida de barrio»<sup>38</sup>; obviamente que en los clubes de campo/náuticos y mucho más aun en las chacras, la «vuelta a la naturaleza» es uno de los elementos fundamentales de elección; en los barrios cerrados, ello no es tan manifiesto dado lo limitado de los espacios verdes comunes; y, 2. la seguridad, asociada al concepto de «libertad» con el cual se vive

dentro de las UE, donde el «afuera» puede llegar a ser muy hostil<sup>39</sup>. Aunque, si bien la seguridad es muy importante, existe y en algunos casos muy fuertemente, la pérdida de la privacidad, de la intimidad, así como grandes restricciones de relaciones sociales y sensaciones de aislamiento (ROBERT, 1998).

Pese a que todos los residentes de urbanizaciones privadas comparten de manera general valores vinculados a la vida cerca de la naturaleza, para muchos la seguridad aparece menos como un contexto capaz de asegurar el desarrollo de una forma de vida, sino mucho más como el elemento que define dicha forma. La seguridad posee un valor en sí mismo, a partir de la polarización social mayor, de los sectores sociales por un lado más vulnerables, pero también más violentos (por el aumento de portación de armas y del consumo de droga, síntomas de la imposibilidad que sienten estos grupos sociales de revertir la situación de pobreza extrema en la cual se encuentran). La división se establece entre un «afuera», inseguro y amenazante, y un «adentro» protegido.

Y la demanda de seguridad surge entonces como uno de los motivos mayores para justificar la elección por una UE; y las exigencias de mayor sofisticación en los sistemas de seguridad, por parte de los compradores, es cada vez mayor. Existen vigilancias pagas, complejísimos sistemas electrónicos, alambrados electrificados, etc., etc. Pero todo ello no es suficiente.

Pues irrumpió el miedo: ¿estos espacios exclusivos podrían ser blanco de masivas invasiones por los sectores pobres urbanos en crecimiento descomunal? ¿Así como han saqueado a los supermercados (en diciembre de 2001) podrían saquear los espacios exclusivos? Incluso hay una paranoia en este sentido, en el último año, donde ya ha habido denuncias de saqueos y ataques a clubes de campo y barrios cerrados. Incluso la Federación Argentina de Clubes de Campo desmiente dicha información, acusándola de alarmista y difamadora. Incluso, hace énfasis en las buenas relaciones que mantienen los

<sup>38</sup> Los destinatarios privilegiados del nuevo estilo de vida son, sobre todo, los hijos, articulado con las exigencias profesionales de los padres, en especial, de las madres profesionales o empresarias.

<sup>39</sup> Incluso antes de la gran crisis de fin de 2001, ya había conflictos entre viejos habitantes de las zonas próximas a la localización de las UE, por la oposición que los mismos mantienen en relación a la apropiación privada de espacios públicos que estaban previstos en planes municipales como calles públicas, y que se incorporan —a veces de hecho— a las nuevas urbanizaciones.

propietarios de las UE con las poblaciones vecinas, la cantidad de empleos que los mismos promueven y que nada hace presumir que los habitantes de los *countries* se encuentren expuestos a riesgos distintos de los que afronta la población en general; pero recomienda tener una actitud preocupada pero prudente en estas circunstancias (*La Nación*, 07/04/02).

Y si se decía, ya hace más de una década, que la gente en los *countries* tenía armas en sus casas, pues la seguridad que les daba la organización de los *countries* no parecía alcanzar, actualmente, no se sabe qué pasa en ellos, pero la situación social se ha puesto tan grave, que muy posiblemente se haya extendido la portación de armas, incluso en los otros tipos de UE.

## 5. A MANERA DE CONCLUSIÓN

La cantidad y magnitud de las UE han definido transformaciones territoriales muy significativas, en especial en los municipios que estaban menos urbanizados al inicio de los años noventa y aquellos más «externos», predominantemente en el eje norte, seguido por el oeste y el sur; una de las cuestiones más interesantes de señalar es que estos grandes emprendimientos no sólo se han localizado en las tierras intersticiales, sino que se ha «producido» nueva tierra urbana sobre anteriores bañados. Una potencialidad que tenía el territorio de la Región y que permitió las grandes inversiones realizadas, a partir, también de los cambios tecnológicos que han posibilitado el relleno de dichas tierras. También es interesante mostrar los diseños de clubes de campo / náuticos y barrios privados (ver FIGS. 5 y 6), en los cuales se observa lo caprichoso de los mismos (y, en el caso del barrio cerrado, los escasos espacios abiertos que se han dejado); es decir que la especulación sobre la tierra, al interior de estos emprendimientos, es muy grande.

Los bordes de estas UE se constituyen en verdaderas «barreras urbanísticas»; se da una fragmentación del tejido urbano, con comprometimiento de áreas que ya no podrán

ser objeto de políticas de reasignación, por la forma, hasta legal, que asumen. Se generan conflictos por la discontinuidad de la trama urbana que plantean; fuera de los barrios y clubes, los costos de transporte público aumentan, igual que los de infraestructura, por los mayores recorridos que deben realizarse. El actual proceso ha sido descrito como el desplazamiento de un modelo de «ciudad abierta», básicamente europeo, centrado en la noción de espacio público y en valores como la ciudadanía política y la integración social, a un régimen de «ciudad cerrada», según el modelo norteamericano, marcado por la afirmación de una ciudadanía «privada», que refuerza la fragmentación social (AMÉNDOLA, 2000, entre otros). A nivel visual, las nuevas comunidades blindadas manifiestan y enfatizan su propia naturaleza de islas defendidas, erigiendo muros<sup>40</sup>.

Pero en nuestro país, si bien existía el modelo abierto, siempre se han sentido las diferencias socioeconómicas en el espacio, definiendo una cantidad de tipos de segregaciones<sup>41</sup>, vinculadas a la magnitud de dichas diferencias. En la medida que la polarización social se agudiza y la desocupación y la consecuente pobreza llegan a límites totalmente desconocidos para nuestro país (así como la concentración de riqueza) los distintos constructores de la ciudad definen espacios específicos para los sectores más excluidos. Y pareciera, en ese contexto, que a los sectores de más altos ingresos y los sectores medios «en ascenso» —por lo menos, eso parecía para algunos sectores, en la década del noventa— ya no les alcanza, para segregarse, poseer viviendas sumptuosas en determinadas zonas de la ciudad metropolitana, ir a determinados clubes o poseer una casa quinta (lo cual, por otro lado, ya les resulta difícil económicamente). Necesitan (o el sector inmobiliario les hace creer que se necesitan, o los induce a ello?) otros espacios, otras formas de vivir la ciudad, otro tan mentado «estilo de vida» que incorpore ciertos elementos de la naturaleza, del deporte, y en especial, de la seguridad.

Pues ya los sectores pobres urbanos son mucho más que hace unas décadas, y se los

<sup>40</sup> El blindaje es enfatizado posteriormente por la diversidad arquitectónica del sistema residencial respecto del exterior: la idea es que la comunidad es una isla en un mundo hostil y que ella es preservada y defendida porque representa algo único (AMÉNDOLA, 2000).

<sup>41</sup> Para este tema, ver, en un próximo número de esta misma Revista, CLICHEVSKY, NORA: *territorios en Pugna: las villas de Buenos Aires*.

visualiza como más peligrosos —y en cierta forma lo son, dado la magnitud que ha tomado el delito en los últimos años—, y mejor aislarlos de ellos, en lugares donde todo se pueda hacer allí dentro: desde que los chicos vayan a la escuela, hasta que los mayores puedan realizar actividades sociales y todos hacer actividades deportivas. Y aquí hay un cambio con los clubes de campo que se crean en los años setenta; en ellos, la cuestión de la vida al aire libre y la socialización jugaron (en especial en los primeros años) un papel primordial.

Pues en la década del noventa, la cuestión de la seguridad se ha convertido en fundamental. Incluso en el año 2000, la seguridad interna de los barrios cerrados ya no conformaba a los clientes y, por eso, la mayoría de los desarrollos estaban construyendo conexiones con las salidas de las autopistas para lograr una llegada directa a los respectivos hogares. La seguridad está asociada a las autopistas y cuando hay caminos con poca iluminación, los posibles demandantes no compran

(REVISTA APERTURA, octubre de 2000).

La ciudad metropolitana ha cambiado la lógica de la organización de los espacios, produciendo nuevas formas de segregación urbana—¿o de exclusión? (CLICHEVSKY, 2000), afectando las modalidades del crecimiento que venían desarrollándose en décadas pasadas (proceso de ocupación de espacios intersticiales versus «expansión horizontal»); si bien se «rellena» tejido con barrios cerrados, también la expansión hacia nuevos territorios es muy importante, producto de las grandes inversiones, definidas por un nuevo ciclo del capital privado, que vuelve a invertir en el sector inmobiliario, esta vez en Argentina, como en las principales ciudades del mundo. Incluso los propietarios del suelo urbano han comenzado a formar parte de un mercado inmobiliario internacional y esto ha tendido a exacerbar las diferencias de renta entre la ciudad «globalizada» y las otras ciudades del territorio nacional, y, dentro de la propia metrópoli, entre los enclaves dinámicos y el resto del territorio urbano (GORELIK & SILVESTRE, 2000).

Es importante preguntarse, como lo hacen algunos autores (MARCUSE & KEMPEN, 2000), si hay un nuevo orden al interior de las ciudades, a partir de los procesos de globalización, o son procesos que ya existían y

que sólo se acentúan. En principio, se observa que las divisiones existentes en décadas anteriores se hacen más fuertes: ahora las barreras ya no son tan virtuales, como en décadas pasadas, entre los diferentes sectores sociales que habitan la región metropolitana, sino que se concretan en la UE. Y si bien las produce el mercado privado, el Estado ha posibilitado las mismas, con la flexibilización de normas; la privatización de espacios públicos, como calles y costas (en el caso de los barrios náuticos) y las inversiones en infraestructura vial.

Si bien podría suponerse que la nueva periferia brinda un mayor contacto con la naturaleza y un ámbito más protegido para el desarrollo de la vida familiar para los que pueden «acceder» a esos espacios, las consecuencias negativas derivadas de la partición del tejido urbano (hasta las últimas décadas, de características abiertas) aumenta la fragmentación física, manifestación de la mayor segmentación social. Autores señalan que la segregación no es sólo para los que quedan fuera, «excluidos», sino también para los que quedan dentro, «atrapados» (SVAMPA, 2001).

Existe otra cuestión muy importante, que es la sustentabilidad económica de cada uno de los emprendimientos, y por ende, de la ciudad en su conjunto. Por ejemplo, que pasaría con el pago de las expensas, si no se venden y/o no se ocupan todos los lotes de una UE en un momento de crisis económica? Se abrirán las puertas para ser un barrio abierto más? Pero esto no es posible por causas jurídicas. Y entonces, puede ser causa de gran deterioro. Habrá proyectos que podrán ser más afortunados que otros en estar ocupados, etc., dependiendo de la localización, gastos en expensas, diseño y equipamiento, entre otros aspectos.

Finalmente, se hace necesario pensar cuales podrán ser los escenarios futuros del territorio metropolitano. ¿Podrá la ciudad metropolitana de Buenos Aires revertir la crisis actual y continuar con el papel que se le asignó a nivel internacional en los noventa? ¿Volverán a invertir los capitales extranjeros, o comenzarán a emigrar definitivamente?

La recesión de los últimos tres años disminuyó la demanda y puso un freno a proyectos; solo continuaron en desarrollo los que estaban iniciados, e incluso se han

paralizado a fines de 2001 y en estos meses del 2002. Pareciera, pues, que la tendencia que se dio en los noventa no puede ser proyectada para la presente década, en términos de cantidad y magnitud de inversiones, dado, por un lado, el stock de oferta existente, y por otro, la crisis a nivel económica que en abril del 2002, no se vislumbra el horizonte para que la misma se revierta. A partir de la política económica, grandes cambios, desde fines de 2001, inicios del 2002, que no se conoce aun como va a revertirse. Ya no habrá tanta rentabilidad, Los precios en dólares bajaron alrededor del 40% o más.

Así es que, ante compradores cada vez más exigentes y una reactivación que no llegaba, no son pocos los desarrolladores que vaticinaban, ya a fines de 2000, una depuración del mercado, que contemplaba posibles fusiones, compras y adquisiciones para optimizar los costos (REVISTA APERTURA, octubre de 2000). Mucho más debe pensarse en la actualidad a partir de la gran crisis que estalla a fines de 2001 (aunque el sector realiza escasas declaraciones sobre estas cuestiones, salvo las relacionadas con las casi nulas ventas existentes en los últimos meses).

Existe una importante vacancia en los barrios cerrados, clubes de campo y mucho más en las ciudades cerradas (dado que son emprendimientos más nuevos, que algunos recién comienzan a desarrollarse). Ya se ha dado algún caso de emprendimientos que han «quebrado», como Puerto Trinidad ¿Seguirá dicha tendencia si es que no se revierte la situación económica del país?

## BIBLIOGRAFÍA

- AMÉNDOLA, Giandoménico (2000) *La Ciudad Posmoderna*, Celeste Ediciones, Madrid.
- BATALLA & al (1999) *Estudio de Transporte y Circulación Urbana*, vol. 4, Plan Urbano Ambiental, Secretaría de Planeamiento Urbano, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires; Consejo del Plan Urbano Ambiental y Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires 263 p., diciembre.
- CLICHEVSKY, N. (1977) *Estudios del mercado de tierras en el Área metropolitana de Buenos Aires*, Programa CONHABIT, Buenos Aires.
- (2001) *El sector inmobiliario en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Su dinámica en los años noventa*, mimeo, Buenos Aires.
- (Ed) (2002) *Tierra Vacante en Ciudades Latinoamericanas*. Lincoln Institute of Land Policy, Toronto.
- CDI - CONSULTORIA EN DESARROLLO E INVESTIGACION DE MERCADO INMOBILIARIO (1999) *El estudio de Mercado y el análisis del mercado de la vivienda suburbana*, III Jornadas sobre Desarrollo Suburbano, junio, Buenos Aires.
- GORELIK, A. & G. SILVESTRI (2000) *Ciudad y cultura urbana, 1976-1999: el fin de la expansión*, mimeo, Buenos Aires.
- MARCUSE, P. & R. VAN KEMPEN (2000) *Globalizing Cities*, Blackwell Publishers, London.
- MUNICIPIO DE MALVINAS ARGENTINAS (2000) *La fragmentación física de nuestras ciudades*,

¿Las inversiones que recién comienzan y que casi han quedado paralizadas, por ejemplo en algunas de las ciudades cerradas, se puede suponer que es coyuntural, o que durará décadas, como vaticinan algunos economistas? ¿Qué sucederá con el espacio natural modificado pero que no se concreta en un área construida? ¿Quedará con la infraestructura finalizada; sólo con algunas viviendas construidas?

Si solamente se concretan las subdivisiones parcelarias pero no se llega a construir con el ritmo esperado ¿cómo podrán funcionar las infraestructuras y los servicios y a qué costos? ¿Será acaso posible mantener las condiciones de confort, calidad de vida y seguridad pregonadas en mini-ciudades construidas a medias? ¿La población que ha comprado, y que en algunos casos ha construido, podrá mantener sus viviendas, o crecerá aun más el actual mercado de viviendas en las UE? Se alquilarán? Se podrán mantener? ¿Serán barrios también empobrecidos, pero cerrados?

Un escenario más «optimista» puede prever la salida de la crisis económica pero con la continuidad del modelo vigente hasta fines del 2001 —aunque pareciera que es imposible en el corto plazo— y por lo tanto, la posibilidad de continuar con las tendencias actuales. ¿Es decir que tendremos aun una ciudad metropolitana más segregada, en términos espaciales y sociales? Se impone, pues, aunque ello parezca utópico en la actual coyuntura nacional e internacional, pensar otras alternativas para la ciudad, al igual que para la sociedad.

- Memoria del III Seminario Internacional de Mercociudades, 3 y 4 de agosto 2000, Malvinas Argentinas.
- ROBERT, F. (1998): *La gran muralla: aproximación al tema de los barrios cerrados en la Región Metropolitana de Buenos Aires*, presentado en el Seminario de Investigación Urbana «El nuevo milenio y lo urbano», UBA, UNQ, UNGS, noviembre, Buenos Aires.
- SVAMPA, M. (2001) *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*, Editorial Biblos, Buenos Aires.
- & I. GONZÁLEZ BOMBAL (2001) *Movilidad social ascendente y descendente en las clases medias argentinas: un estudio comparativo*, SIEMPRO, Serie Documentos de Trabajo N° 3, Buenos Aires.
- TORRES, H. (2001) «Cambios Socioterritoriales en Buenos Aires durante la Década de 1990», en EURE, *Revista latinoamericana de estudios urbano regionales*, V. 26, N° 80 pp. 33-57, Santiago.
- Legislación de la Provincia de Buenos Aires y de la ciudad de Buenos Aires.

### Diarios y revistas

- Diarios LA NACIÓN, PÁGINA 12, CLARÍN, de Buenos Aires.
- EL SEMANARIO DEL TIGRE, de Tigre.
- GUÍA DE COUNTRIES Y BARRIOS PRIVADOS, 3º edición, Publicountry SRL, mayo de 1997, Buenos Aires.
- GUÍA DE COUNTRIES Y BARRIOS PRIVADOS, Vº edición, Publicountry SRL, Buenos Aires, mayo de 2000, Buenos Aires.
- GUÍA INTERCOUNTRIES- 2001-2002, Grupo Intercountries, 2001, Buenos Aires.
- REVISTA APERTURA, octubre de 1999, Buenos Aires.
- octubre de 2000, Buenos Aires.
- REVISTA NEGOCIOS, Noviembre 1999, N° 98, Buenos Aires.

### Siglas

- AMBA Área Metropolitana de Buenos Aires.
- UE Urbanizaciones exclusivas.

# Las ciudades privatizadas o la impotencia del derecho

Patrick LE LOUARN

Directeur du Centre de Recherche en Urbanisme, Aménagement Régional et Administration Publique ( UMR CNRS 6029) Vice –Decano de la Faculté de Droit de Nantes (France)

**RESUMEN:** Se denuncia la ausencia de prescripciones claras y tajantes en la legislación urbanística francesa que puedan impedir la proliferación de urbanizaciones o ciudades «privatizadas», fundamentado en el respeto al derecho de la propiedad privada a protegerse y garantizarse su seguridad física, con apoyo en la Convención Europea de Derechos Humanos. Los peligros de tales prácticas de fraccionamiento y aislamiento social son evidenciados, más la descentralización de las normas del planteamiento local hacen difícil su control, máxime cuando la nueva Ley de Solidaridad y Renovación urbanas no contiene ninguna prohibición material a las urbanizaciones privadas para que puedan no ceder los viales y las zonas verdes al dominio público municipal, conservando el total del espacio urbano. El artículo alerta sobre el peligro de una autarquía de las urbanizaciones privatizadas que, aunque sólo fuera parcial, podría crear una ciudad autista. El espacio urbano no se reduce sólo a obligaciones administrativas y fiscales, ya que es la libre circulación interna de personas lo que caracteriza la permeabilidad social urbana que bloquean estas urbanizaciones privatizadas.

**Descriptores:** Ciudades cerradas. Urbanizaciones privatizadas. Segregación social. Derechos y deberes de propiedad. Francia.

## I. INTRODUCCIÓN

**E**n agosto de 2002 la prensa francesa<sup>1</sup> se hizo eco de un hecho simple, que no debería haber ido más allá del vecindario social de la ciudad de viviendas públicas de alquiler (HLM) de Douai, separado de la urbanización vecina por una reja instalada por decisión del alcalde. La anécdota es rica en enseñanzas. El desconcierto de ciertos regidores urbanísticos ante la dificultad de integrar las poblaciones de los barrios desfavorecidos y normalizar las relaciones

entre sus grupos de habitantes, sólo equivale a la impotencia del derecho de obligar a las fuerzas sociales y económicas a formalizar la ciudad ideal que se muestra en los textos. Cómo el derecho a la ciudad no se reduce sólo al Derecho urbanístico y de edificación, si no que reposa sobre todo en la expresión de derechos fundamentales, en especial el derecho de ir y venir y el derecho de propiedad.

Según los sociólogos y los geógrafos, que fueron los primeros en interesarse en este inesperado fenómeno, estas fuerzas sociales y económicas, por el contrario, tienden a fragmentar el espacio urbano añadiendo a la exclusión sufrida en los barrios más pobres, la exclusión voluntaria de clases más acomodadas, creando edificios, urbanizaciones o barrios cada vez más autónomos del espacio público urbano.

Recibido: 15.10.02

e-mail: patrick.lelouarn@droit.univ-nantes.fr

<sup>1</sup> LE MONDE miércoles 21 de agosto de 2002 P. 6: «Los habitantes de Douai denuncian la cortina de hierro erigida por el alcalde de Cuencty» Ph. ALLIENNE.

En su editorial del nº 312 de la revista *Urbanisme*, de junio 2000, Thierry Paquot señala en efecto:

«Desde hace algunos años se desarrollan, en todo el mundo, 'ciudades privadas' y, si ciertos observadores ven en ello, con satisfacción, la victoria de un capitalismo ultra-liberal y la desaparición de la intervención estatal, otros se preocupan por una segregación voluntaria que se basa en la demanda de seguridad y la selección residencial por el dinero. La expresión 'ciudad privada' no es buena, sería más aconsejable llamarla 'ciudad privatizada'. En realidad, estas urbanizaciones ceñidas por un muro de protección, vigilancia a través de vídeo y guardia veinticuatro horas al día no constituyen verdaderas ciudades con estatuto de municipio, sino manzanas reservadas. Ocurre lo mismo para ciertos edificios en el centro de las grandes ciudades, de Milán a Nueva York, de Tokio a Bombay, de París a Buenos Aires».

La garantía de seguridad y prestación personalizada de servicios ofrecida por las urbanizaciones privadas atraerá, a partir de entonces, a la clase media. Sin embargo, se conoce la fórmula desde el siglo XIX en Francia, en Inglaterra o en los Estados Unidos para las clases más acomodadas. Allí aparecieron urbanizaciones privadas que ofrecían todos los servicios en el seno de una forma de co-propiedad que aportaba principalmente a sus miembros una garantía de homogeneidad social. Este fue el caso de *Maison-Lafitte* en 1850 (BELMASSOUS, 2000), que ocupa hoy dos terceras partes del municipio considerado entre los más hermosos distritos de la aglomeración Parisina. Las «common housing interest» sic en Inglaterra y el movimiento de las ciudades jardín a lo Howard en los EE.UU pertenecen al mismo movimiento histórico. Hoy día todas las experiencias de los continentes americano, europeo y africano tienen la misma característica común de privatización de un barrio por adhesión de los residentes a un conjunto de prestaciones de pago. Esto

puede preocupar a los ciudadanos urbanos que son más dependientes de la solidaridad urbana. Pero ello no priva a estos habitantes privilegiados de relaciones sociales, ya que eligen aislarde de lo que consideran como encuentros inútiles, molestos o peligrosos<sup>2</sup>.

El movimiento de privatización de la ciudad es una forma de rechazo de las políticas públicas urbanísticas que pretenden la ruptura del aislamiento de los barrios más pobres y la generalización de mestizaje social de los espacios públicos y servicios urbanos.

Este movimiento se extiende en Europa de manera insidiosa. Diferente en su expresión de una parte del mundo a la otra, la ciudad privatizada se ajusta siempre a las normas jurídicas locales. El poder público sólo se resiste excepcionalmente, cuando sirve por ejemplo a la delincuencia organizada en forma de «fortalezas y guaridas» de Quebec<sup>3</sup>. La mala calidad de los servicios públicos urbanos no basta para explicar el crecimiento de enclaves privatizados. El ciudadano urbano se convierte también en un puro consumidor de la ciudad a la cual quiere ceder lo menos posible de su intimidad.

Ahora bien, los poderes públicos en Europa y en particular en Francia, no se han dado cuenta del fenómeno en toda su dimensión ya que siempre se focalizan en el riesgo del cierre de los barrios más pobres como testifican todas las políticas urbanas en este país desde 1977 hasta la ley más reciente.

La Ley Relativa a la Solidaridad y el Desarrollo Urbano aprobada el 13 de diciembre de 2000<sup>4</sup> recoge la legislación de vivienda, urbanismo, copropiedad, el espacio público y la circulación bajo la bandera del más amplio mestizaje urbano. Es en efecto el mestizaje social, la del hábitat y del espacio público que debe inspirar las decisiones públicas y encuadrar las iniciativas individuales

La consigna del mestizaje inspira todas las políticas urbanas desde 1977. Los créditos, los medios humanos, la acción

<sup>2</sup> Se ha visto incluso, al Este de Marsella, sobre la cala, en Sormiou, cierta urbanización custodiada instalarse en medio de varios barrios sociales conflictivos. La instalación es lenta y los comercios no se desarrollan más allá del de alimentación. Pero es el argumento de un espacio custodiado en un lugar del litoral espléndido lo que sirvió de argumento de venta para lo que se puede considerar como una locura urbanística o una provocación.

<sup>3</sup> En 1997 debido a graves incidentes causados por bandas rivales, Quebec ha modificado su legislación municipal para permitir el control de la transformación de casas y barrios en verdaderas fortalezas a prueba de dinamita.

<sup>4</sup> Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 aparecida en el JO del 14 pag.e 19 777. y [vease traducida al español CyTET XXXIV (131: 175-190) 2002].

administrativa y la política se concentran en los riesgos de cierre de los barrios más desheredados. Y esta focalización ha hecho pasar inadvertido el fenómeno de encerramiento de la clase media y las clases más desahogadas en urbanizaciones ‘super protegidas’. Aún poco visible, este fenómeno se desarrolla, sin embargo, un poco en el territorio, especialmente en el sur, en la periferia de las grandes ciudades<sup>5</sup>.

¿Esto que nos parece una pesadilla americana parecería completamente imposible para nuestro derecho sustentado en los valores sociales y culturales más compartidos por los europeos? ¿O veremos pronto estos valores tan alterados por la reivindicación de seguridad de las clases medias hasta el punto que se cambiará el derecho para satisfacerla? Sin entrar en un planteamiento de perspectiva azaroso debemos examinar si nuestro derecho, tanto el urbanístico como el de las libertades fundamentales ejercidas en la ciudad, constituye o no una defensa contra tal evolución.

De la lectura de los estudios realizados por los sociólogos sobre las urbanizaciones y las ciudades cerradas, nos surge una duda sobre la capacidad real de nuestro derecho a impedir el desarrollo del fenómeno en Francia en particular.

Nos parece, en efecto, que las normas jurídicas ofrecen dos situaciones paradójicas sucesivas que las debilitan considerablemente. Por una parte, aunque el derecho urbanístico expone los principios que se oponen a la ciudad cerrada, no implica su prohibición formal. Por otra parte, el derecho de las libertades fundamentales, que protege la libertad de circulación y el derecho de propiedad podría, a nuestro modo de ver, favorecer las iniciativas de creación de ciudades cerradas, en el sentido de que todo texto que tendiera a extinguir el fenómeno podría interpretarse como un insoportable ataque a las libertades.

<sup>5</sup> El grupo Georges V prevé la creación de una ciudad entera llamada «Bergerac bis» sobre 80 ha que contiene viviendas, comercios, actividades, parque urbano, vías ciclistas,

## 2. EL DERECHO URBANÍSTICO DESCONOCE EL CONCEPTO DE CIUDAD PRIVATIZADA

Para caracterizar los principios del derecho urbanístico inscritos en los primeros artículos del código, se tendrán en cuenta tres aspectos:

1. Se derivan de los derechos civiles y políticos que tienden a garantizar la seguridad y la autonomía de la personas físicas ante los poderes y los otros individuos (MORAND-DEVILLER, 2002).
2. No se expresan como nuevos derechos fundamentales, a la manera de los principios del derecho del medio ambiente ya que tienen el sentido de principios de vida en sociedad ante las políticas públicas que evolucionan en el tiempo en territorios muy distintos.
3. Tienen, finalmente, el carácter pragmático y contingente del objetivo de equilibrio de intereses en un mismo territorio. Tal como se expresan, en una lista muy abierta, en el artículo L 110 del código, suponen una sociedad abierta, liberal que pretende corregir los inconvenientes de las iniciativas individuales por algunas normas de equilibrio

Nuestra legislación urbanística no prevé pues la hipótesis del encerramiento de extensos territorios urbanos ya que sería la antítesis de su fundamento filosófico y social. Así los principios inspiran al código que no propone ninguna herramienta seria contra el desarrollo de las ciudades privatizadas.

### 2.1. Los principios generales del derecho urbanístico frente al concepto de ciudad privatizada

#### A) El territorio, patrimonio común de la nación.

Este principio que recoge la igualdad de los ciudadanos ante la explotación, el uso y la ordenación de tal patrimonio, tiene como

el promotor pretende conseguir el desarrollo de una ciudad envejecida donde todos los esfuerzos de los concejales en este sentido ¡han fracasado!

corolario una obligación de responsabilidad que está también enunciada por la segunda frase del artículo. Pero contrariamente a una responsabilidad universal de todos los ciudadanos<sup>6</sup>, son sus entidades públicas las que son las garantes. Este patrimonio, también compartido, puesto que es común, es administrado por las entidades territoriales y el Estado que debe buscar su conservación y el bienestar de los ciudadanos «ordenando el marco de vida»... Así pues, y gracias a unas políticas públicas armonizadas entre sí, el territorio debe:

- suministrar a todos por igual el hábitat, el empleo, los servicios, los transportes en función de las necesidades y recursos de cada cual,
- ser gestionado inteligentemente para la economía del suelo y la protección del paisaje y el medio ambiente,
- ser un espacio de seguridad y salubridad pública,
- procurar el equilibrio entre poblaciones urbanas y rurales,
- ser accesibles por medios de desplazamiento racionales

Si estos objetivos de vida social se lograran por todos no habría más clientes para los proyectos de ciudades privatizadas. Ahora bien es la desigualdad de los ciudadanos ante las condiciones de vida en el territorio lo que crea y refuerza las exclusión territorial.

#### B) La igualdad de los ciudadanos ante las políticas de ordenación

Según la Doctrina, la armonización de las políticas urbanísticas hacen del Derecho Urbanístico un verdadero regulador de la vida social (SAVARIT 1998). Si las elecciones

<sup>6</sup> Es el caso de los intereses defendidos por el código de medio ambiente. Cada ciudadano es responsable de la conservación del patrimonio natural según el artículo L 110 del código del medio ambiente.

<sup>7</sup> Según el artículo L. 160-5 del *Code de l'Urbanisme*, en efecto, «no habrá derecho a reclamar ninguna indemnización por las cargas derivadas de la aplicación del presente código en cuanto a viario, higiene y estética o para otras cualesquiera finalidades, concretamente al uso del suelo, la altura de las construcciones, la proporción de superficies construidas y no construidas en cada propiedad, la prohibición de edificar en algunas zonas y en el borde de algunas vías, la distribución de los edificios entre distintas zonas».

para la distribución de los derechos de edificación en función de las circunstancias consustanciales a cada colectividad se hacen por los municipios, el ciudadano y el propietario están protegidos por el necesario principio de igualdad ante los cargos públicos y ante las decisiones administrativas así como por normas de procedimiento muy precisas que garantizan el acceso a la información, la participación y la defensa de los derechos. Pero esta igualdad de principios no existe realmente. Por una parte, los propietarios no son iguales ante las cargas urbanísticas y, por otra parte, se trata demasiado desigualmente el marco de vida de los habitantes.

El debate público y los procedimientos de elaboración de los documentos urbanísticos deben alinear el interés general de cargas que a veces mutilan la propiedad. Pero el Derecho Urbanístico francés mantiene una relación muy particular con el Derecho de Propiedad que los franceses consideran en primer lugar como un derecho de edificación. Nuestro Derecho Urbanístico se aprovecha de la interpretación otorgada por la Convención Europea de Derechos Humanos (CEDH) que se niega a calificar la gratuitud de las cargas urbanísticas como una forma de expropiación<sup>7</sup>, pero hace del derecho a edificar un elemento constitutivo del derecho de propiedad<sup>8</sup>. Sin embargo, el problema de la agresión definitiva al derecho de propiedad por las cargas urbanísticas que limitan este derecho a edificar queda marginado<sup>9</sup>; ya que las administraciones locales no parecen considerar a la propiedad normal y legítima más que la que está confinada en las zonas reservadas a la edificación privada y fuera de toda actuación pública de ordenación. Este país se beneficia, por lo tanto, de un intervencionismo considerable de las entidades públicas locales y del Estado en

<sup>8</sup> Al contrario del derecho portugués, por ejemplo, que hace del derecho a edificar un elemento separado del concepto de bien y propiedad. Una sentencia de 30 de septiembre de 1997 del Tribunal Supremo Administrativo portugués confirma que el *Ius aedificandi*, determinado por el plan urbanístico, no es un elemento constitutivo del derecho de propiedad.

<sup>9</sup> Así lo explica el profesor René Hostiou en referencia a una parte de la Doctrina: [...] "por una especie de consenso tácito" las cuestiones fundamentales del derecho urbanístico, las relativas a su alcance económico y financiero - a la cabeza de las cuales figura el principio estudiado - siguen estando extrañamente fuera del debate... ] "(VIGOUROUX, 1992: 4 et ss); (PIRON, 1993:27).

cuanto se trata de ordenar la menor parcela de territorio para edificar viviendas, oficinas o equipamientos colectivos. Esta racionalización del territorio, en interés general y en favor de la mayoría constituye una ideología del patrimonio común administrado. Ideología que hace casi inconcebible la intervención puramente privada sobre superficies superiores a algunas hectáreas. Y por tanto, no debería descuidarse la hipótesis de tales intervenciones<sup>10</sup>.

El marco de vida urbano, se refiere a todos los habitantes y no solamente a los propietarios, está muy fragmentado en territorios geográficos y sociológicos. En cada uno de estos territorios, cada vez más desiguales entre sí, las condiciones de existencia son cada vez más homogéneas lo que reforzó el fracaso de las políticas de desarrollo social efectuadas desde 1977, por múltiples razones, la mala imagen de los barrios más desfavorecidos y amplió la paranoia colectiva que se crea debido a un ambiente urbano, a menudo, degradado. Fuera de estos barrios desfavorecidos las políticas municipales acompañan la inversión de las clases medias en operaciones de renovación urbana o nuevas construcciones. Es disponer de instrumentos urbanísticos operativos eficaces lo que permite entonces a los municipios consorciarse con los promotores para la reordenación del marco de vida urbano. El precio del suelo de la actuación, cuyo mantenimiento por debajo del de mercado ya no es un objetivo de la intervención municipal y múltiples criterios de calidad de las prestaciones de los edificios acaban por organizar una selección social que hace a los nuevos barrios más homogéneos. El miedo al otro, consolidado por verdaderos problemas de inseguridad y convivencia del espacio público, añadido a la segregación real de los barrios, acaba por convencer a la clase media de invertir un poco más para vivir en un lugar acreditado protegido. Un mercado está, pues, naciendo ante nuestros ojos para cuya regulación el Derecho Urbanístico no propone ningún instrumento.

<sup>10</sup> El grupo George V ha podido transformar cerca de Lyon un proyecto hotelero en pueblo encerrado y vigilado, sin cargas para el municipio, con el acuerdo de éste y sin que la subdivisión en zonas del

### 2.3. El Código de Urbanismo es impotente para prohibir la privatización de la ciudad

- A) *Los textos que fundamentan la autorización de urbanizar ignoran la hipótesis de la ciudad privatizada*

El código no contiene, en efecto, ninguna disposición que prohíba o que regule la construcción de urbanizaciones, pueblos o urbanizaciones cerradas.

Conforme a los artículos R 111-2 y siguientes, los cuales constituyen el Reglamento Nacional urbanístico que delimita el campo de los Reglamentos locales, el Plan Local Urbanístico (*plan local d'urbanisme PLU*) instituye cargas reales y excluye las cargas personales. Son, por lo tanto, criterios físicos los que determinan el campo de control de las construcciones a las que se añaden el criterio del destino prescrito en la calificación urbanística.

Así la licencia de obras sólo puede rechazarse por motivos de salubridad y seguridad pública relacionada con la situación o la dimensión de las construcciones: bien sea porque el edificio proyectado se sitúe sobre un terreno peligroso para sus futuros habitantes, o porque afecta a un interés general arqueológico, estético, medioambiental o económico del municipio prescrito por su planeamiento urbanístico. Las obligaciones positivas impuestas a la construcción obligan al propietario a añadir elementos en beneficio de la colectividad: plantaciones, zonas de estacionamiento, conexión a las redes y contribuciones financieras en equipamientos públicos necesarios para su funcionamiento. De este modo se controlan la ubicación, el volumen, el aspecto de las construcciones y sus usos. Sin embargo el uso privativo de la parcela o del conjunto de los bienes comunes de una copropiedad construida legalmente no pueden entrar en el campo del Derecho Urbanístico. El poder público no puede pues cruzar la puerta de una propiedad más que en caso de tráficos ilícitos, asociación de malhechores u otros

POS lo permitiera tan fácilmente. El mismo grupo prevé la creación de una ciudad entera sobre 80 Ha en Bergerac tras constatar el éxito de los conjuntos privados cerca de Disneylandia París.

delitos que pretendan protegerse tras el derecho de propiedad<sup>11</sup>. No se trata aquí ya de Derecho Urbanístico.

*b) La hipótesis de una actuación de urbanización en una ciudad privatizada no está excluida formalmente del Código del Urbanismo*

Una entidad territorial no llegará a demostrar la utilidad pública de una actuación de ordenación que se segregara finalmente del espacio urbano por que se trataría en parte de inversiones públicas y medios de intervención inmobiliaria pública cuyo uso debe responder a los principios generales de ordenación. La zona de urbanización concertada (*zone d'aménagement concerté ZAC*), que es la herramienta preferida de las actuaciones de ordenación que asocian intereses públicos y privados no es pues un instrumento favorable a la creación de las ciudades privatizadas<sup>12</sup>.

Sin embargo el Derecho Urbanístico ha previsto la coactuación de los propietarios privados en la construcción de la ciudad y sus viviendas a través de las actuaciones de urbanización que representan hoy la mitad del esfuerzo de edificación del parque residencial.

La parcelación, que comienza por la división de una parcela en más de dos partes sólo es posible con la autorización de la administración competente. La autorización de parcelar se refiere a la división de las parcelas, las superficies edificables, los equipamientos públicos y privados a construir, los trabajos de vialidad y conexión, las contribuciones y cesiones a cargo del urbanizador

Puede también ser el fruto de una reagrupación de propiedades en (*association foncière urbaine libre AFUL*) «asociación voluntaria de propietarios para reparcelar» que, al final de una reparcelación urbana, propone la creación de una parcelación equipada de todo lo necesario para la urbanización de las parcelas, Art. R 315-1 del CU.

<sup>11</sup> Por ello los delitos fiscales o sociales en cuanto a derecho del trabajo, de malos tratos, de no protección de menores pueden justificar la orden de registro de propiedades legalmente cerradas. Es el caso, en particular, de la instalación de sectas que representan un peligro para sus afiliados y vecindario.

El municipio ejerce, por tanto, un control del proyecto y puede obtener, al finalizar la urbanización, la cesión de los equipamientos primarios que la (*association syndicale*) asociación en comunidad no quiera mantener indefinidamente. Las calles son integradas al dominio público municipal y utilizadas por todos y cada uno

Sin embargo se presentan otras situaciones, una vez finalizada la parcelación cuya copropiedad desaparece completamente, dejando cada casa contigua a la vía pública, en copropiedad comunitaria (mancomunidad) conservando numerosos espacios y equipamientos colectivos de toda clase reservados al uso y mantenimiento de los habitantes.

La cuestión del alcance del control efectuado por el poder público, es por tanto, fundamental para nuestro estudio.

Este control se refiere a la naturaleza de la parcelación proyectada. Al cual se añade eventualmente el control judicial cargas urbanísticas de la copropiedad.

Los planeamientos, cuya enumeración se fija en el artículo R 315-5, permiten a la administración comprobar la compatibilidad entre el proyecto y su entorno, su conexión con el resto de la aglomeración (vías públicas, distintas redes), la naturaleza de los equipamientos internos y, especialmente de los que seguirán siendo de propiedad colectiva de los habitantes así como la existencia de un Reglamento de copropiedad y si éste debe permanecer una vez acabado el proyecto.

Sobre la base de estas informaciones, el municipio puede negar la autorización de parcelación si no se ajusta al plan urbanístico, Art. R 315-28 del CU. Debe, incluso, hacerlo ya que el recurso de un tercero contra tal autorización tendría todas las oportunidades de tener éxito.

Cuando el municipio no cuenta con un plan urbanístico, la administración puede rechazar la autorización de una parcelación. Pero sobre todo puede rechazarse la parcelación «si puede comprometer las condiciones de un desarrollo equilibrado del municipio o aglomeración».

<sup>12</sup> Sin que se pueda descuidar la hipótesis de una ZAC enteramente promovida por el promotor privado como la del proyecto Bergerac 2.

Lo que podría ser el caso de un proyecto de 80 ha de urbanizaciones privadas a las puertas de la pequeña ciudad de Bergerac. Pero ésta cuenta probablemente con un plan urbanístico que convierte en edificable, con urbanizaciones residenciales, la zona contemplada por el proyecto. En este caso sólo es el ataque al carácter o al interés de los lugares vecinos, por los sitios y paisajes naturales y urbanos lo que puede hacer rechazar un proyecto en tal zona, Art. R 315-28 del CU párrafo 3.

La jurisprudencia no presenta ejemplos de denegaciones a las parcelaciones totalmente cerradas. Entre tanto, será el juez aplicando un control mínimo tanto a las autorizaciones como a las denegaciones, los contrarios a tales proyectos tendrán dificultades para hacer prevalecer el argumento de la agresión al desarrollo equilibrado del municipio cuando el plan urbanístico ha previsto la construcción de extensas urbanizaciones sin que ellos lo hayan impugnado.

La obligación de «realizar las obras necesarias para la vialidad y equipamiento de la urbanización» no pautaliza que estos equipamientos estén incluidos en el dominio público del municipio.

En definitiva, nada prohíbe que una urbanización esté autorizada cuando se prevé su gestión privada, por la asociación de propietarios del conjunto de equipamientos colectivos impuestos por la licencia. El municipio eximido de toda construcción pública y de su mantenimiento habrá exigido el cumplimiento de la calidad de las construcciones y su conformidad con el planeamiento urbanístico, todo en beneficio de una nueva población que habrá contribuido a ciertos equipamientos municipales y constituirá una masa fiscal suplementaria.

La indiferencia respecto del fenómeno de las ciudades privatizadas es general en la legislación urbanística de los países europeos. Nada impide su creación con tal de que los proyectos privados respeten las normas urbanísticas. Más aún, el ejercicio de las libertades públicas y especialmente del derecho de propiedad tal como se interpreta por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, protegen por adelantado las iniciativas que puedan inscribirse en los Reglamentos urbanísticos locales.

### **3. ¿FAVORECERÁ EL DERECHO DE LIBERTADES PÚBLICAS A LA CIUDAD PRIVATIZADA?**

Ante el derecho a edificar, el derecho de propiedad se observa, más a menudo, como un derecho individual controlado por la administración y confinado dentro de estrechos límites. Como mucho, se le considera como el soporte de una inversión privada en la creación de viviendas o nuevos barrios. El derecho de propiedad es entonces un aliado de la actuación pública. Y hasta ahora, incluso en el caso de actuaciones de promoción inmobiliarias muy grandes el derecho de propiedad no se ha opuesto frontalmente al interés urbanístico, al insertarse perfectamente las nuevas construcciones en el tejido de las ciudades existentes.

Debemos hacer ahora la hipótesis de proyectos privados cuyo argumento de venta en el mercado será su aislamiento del resto de la ciudad, puesto que se trata inevitablemente de actuaciones muy importantes en las que, la inversión inicial al no poder obtener la ayuda del poder público, (salvo una cierta benevolencia en determinados lugares) tendrá que ser necesariamente importante, para ser rentable, a través de la incorporación de un enorme número de clientes. En Francia, la actuación de parcelación no conoce otros límites en superficie y en diversidad de equipamientos que las planteadas por un plan urbanístico que no puede regular más que los aspectos materiales del proyecto. Es necesario pues, esperar un crecimiento de este nuevo mercado que va a chocar con nuestros valores comunes puesto que son contradictorios. En efecto, como hemos visto, los principios generales del derecho urbanístico se refieren a valores de apertura y mestizaje del espacio público y la facultad de ir y de venir también disfrutada por todos los ciudadanos que es uno de los grandes logros de la Revolución Francesa. Esto no impide que el derecho de propiedad, en su expresión más absoluta, es otro de estos grandes logros que permite a un conjunto de copropietarios permanecer en una propiedad privada separada del espacio público. No se podrá invocar uno de estos derechos contra el otro hasta impedir completamente a sectores enteros de la ciudad privatizarse, sobre todo si la libertad de ir y venir está en contradicción con un aumento

del sentimiento de inseguridad. El derecho de propiedad se volvería entonces el valor refugio combinando todos los demás derechos, derecho a la seguridad, derecho a la vida familiar, libertad de actuar, ir y venir en un espacio limitado pero que podría ampliarse. Ahora bien la combinación del derecho de propiedad con otros derechos fundamentales ya se inscribe en la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

Tan paradójica como pueda ser esta idea, el derecho de propiedad puede pues expresarse perfectamente por el cierre de la ciudad, sobre todo bajo la presión por la seguridad y ésta a través de toda Europa.

### **3.1. Los efectos de la combinación entre derecho de propiedad y otros derechos humanos por la CEDH y los Tratados Europeos.**

La CEDH protege el derecho de propiedad basándose en el artículo 1 del Protocolo nº1:

«Toda persona física o jurídica tiene derecho al respeto de sus bienes». <sup>13</sup>

Tampoco puede ser privada de su propiedad más que por causa de utilidad pública en las condiciones previstas por la ley y los principios generales del derecho internacional. Las disposiciones precedentes no afectan al derecho que poseen los Estados de poner en vigor las leyes que juzguen necesarias para regular el uso de los bienes conforme con el interés general o para garantizar el pago de los impuestos o de otras contribuciones o las multas».

Se alegó esta disposición contra la imposición de cargas urbanísticas que no constituyan expropiaciones de hecho.

En efecto, el 6 de diciembre de 1993, la Comisión Europea indicó que la privación del derecho a edificar por la clasificación de un

<sup>13</sup> Algunos derechos e intereses que constituyen activos pueden pasar por «derechos de propiedad» y en consecuencia «bienes» a efectos de esta disposición (sentencias Iatridis c. Grecia [ GC ], nº 31107/96, § 54, CEDH 1999-II, y Beyeler c. Italia [ GC ], nº 33202/96, § 100, CEDH 2000-I). «si es cierto que la determinación y la definición de un derecho de propiedad proveniente del sistema jurídico nacional y que corresponde al demandante establecer tanto la naturaleza precisa del derecho que reivindica como su prerrogativa de disfrutarlo libremente, el Tribunal considera mientras que ni el no reconocimiento por las leyes internas de un interés particular como un «derecho» ni el hecho de que éstas no confieran a tal interés la calidad de un «derecho de propiedad»,

terreno como zona boscosa (*espace boisé*) por un POS no constituía una expropiación de hecho<sup>14</sup>. Sin embargo, JB Auby señala que en un asunto similar el Tribunal Europeo no se aleja de esta calificación de expropiación de hecho solo porque: «toda forma de explotar los bienes raíces no desapareció ya que se habría podido cultivar o dar en arrendamiento» y porque «si perdió parte de su valor, no se depreció completamente»<sup>15</sup>. Lo que se incorpora al fondo de la interpretación de la justicia americana en circunstancias similares.

La propiedad se defiende bien y puede ser que asistamos al principio de una evolución que haría considerar la intervención pública como una injerencia insoportable.

Se puede ir más lejos aún sacando consecuencias extremas de decisiones que no se habían percibido hasta ahora más que para defender el derecho humano a la intimidad de la vida familiar en la propia casa contra los abusos de las autoridades.

El artículo 8 consagra el derecho al respeto de la vida privada y familiar.

En el sumario Oneryildiz/Turquía 18.6.02,

«el Tribunal considera que la vivienda construida por el demandante y el hecho para él de vivir con su familia representaban un interés económico sustancial. Interés similar, cuyo mantenimiento en el tiempo se había tolerado por las autoridades (aunque se trataba de una casa construida irregularmente en un barrio de chabolas finalmente destruido por la explosión del vertido de basuras), se analiza un «bien», en el sentido de la norma expresada en la primera frase del artículo 1§ 1 del Protocolo adicional (sentencia Iatridis antes citada, § 55).»

Así mismo el Tribunal Europeo considera que los ataques al medio ambiente pueden afectar al derecho a la vida privada y familiar<sup>16</sup>.

impiden inevitablemente que el interés en cuestión pueda, en algunas circunstancias, pasar por un «bien», según lo dispuesto en el artículo 1 del Protocolo nº 1. (Ver *mutatis mutandis*, los autos *Tretraktörer AB c. Suède* de 7 de julio 1989, serie A nº 159, p. 21 §53 y *Van Marle* y otros c. los Países Bajos del 26 de junio de 1986, serie A nº 101, p. 13, § 40).

<sup>14</sup> *Savarit v. RFDA* 1994, p. 1193, chron. Christos Giakoumopoulos.

<sup>15</sup> *Pine Valley Developments Ltd et autres*, serie A, nº 222. v. también CEDH 18 febrero 1991, *Fredin*, serie A, nº 192.

<sup>16</sup> CEDH 21 febrero 1990, *Rayner*, serie A, nº 172; v. SUDRE (1994) ver también, CEDH 9 diciembre 1994, *Lopez Ostra cl Espagne*, Dr. adm. 1995, nº146.

Así, no solamente el derecho de propiedad está consagrado por las decisiones del Tribunal sino que se enriquece de una especie de goce normal que ha hecho de ello la realidad controlada por el derecho internacional.

Por supuesto el interés público se preserva de diversas maneras. Los derechos vinculados a la propiedad desaparecen en caso de uso ilícito de ésta. El reconocimiento del interés general, en particular, respecto a la protección del medio ambiente, autoriza una injerencia de la autoridad pública en el ejercicio del derecho de propiedad. Pero estos criterios de intervención pública constituyen también el contexto estricto en el cual la administración deberá encontrar argumentos para justificar la prohibición de construir urbanizaciones cerradas. Por ejemplo, los efectos de un cerramiento de 20 km de perímetro sobre el medio ambiente para el aislamiento de hábitats protegidos, podrían justificar la prohibición de realizarlos. Pero, en ausencia de normas nacionales adecuadas a las ciudades privatizadas, habrá que contar con una oposición local a este tipo de proyecto de prohibición.

### **3.2. Elementos del derecho de propiedad francés adecuados al desarrollo de la ciudad privatizada**

#### **A) Las asociaciones en comunidad de propietarios (*les associations syndicales de propriétaires ASP*)**

Su origen es antiguo ya que se remonta a 1867, el Estado pretendiendo, entonces, implicar a la propiedad rural en las grandes obras rurales e hidráulicas y la gestión de las obras así construidas. La fórmula ha prosperado hasta recientemente en el ámbito de la construcción con las asociaciones en comunidad de propietarios (*les associations syndicales de propriétaires ASP*) autorizadas u obligadas en materia de repartición urbanística. Pero estas ASP tienen también por misión administrar las copropiedades y especialmente las urbanizaciones cuando los espacios comunes no son cedidos al municipio al final de la actuación.

La asociación de copropietarios es pues el apoyo natural de las actuaciones de parcelación privadas que ofrecerían a sus habitantes toda clase de servicios comunes

incluidos el de garantizar la total seguridad del espacio.

¿En nombre de qué el municipio puede prohibir tales actuaciones siempre que tengan cuidado de establecerse en zonas ofrecidas en la parcelación del suelo? Si la Normativa del PLU puede hacer zonas inedificables o regular la construcción, o regular la construcción no puede interferir en el uso privado lícito de una propiedad construida según las normas materiales de la Normativa y la zonificación ni tampoco puede injerirse en el modo de vida de los habitantes. Esto estaría en contradicción con el artículo 8 de la CEDH.

#### **B) La cuestión del cerramiento privado frente al derecho de libre circulación.**

El cerramiento es el único elemento material regulado por el planeamiento urbanístico que puede afectar al cierre de una ciudad privatizada. Sujetos a autorización los cerramientos urbanos pueden estar prohibidos a causa del mantenimiento de un paso público o incluso de un paso tradicional peatonal. El planeamiento urbanístico puede también prohibir los muros opacos e infranqueables. Pero la vigilancia electrónica y por guardias privados puede ser tan eficaz sin que el planeamiento urbanístico pueda aplicarse a ella. Sólo el riesgo probado para la seguridad pública puede permitir al alcalde hacer suprimir algunos dispositivos peligrosos.

Se comprenderá, por tanto que, la protección de un conjunto urbano privado no entra prácticamente en el campo del derecho urbanístico. Por otro lado el carácter descentralizado de la Normativa urbanística encarga al Consejo Municipal y al alcalde dirigir una política de ordenación que puede ser favorable a las ciudades privatizadas que son, finalmente, una expresión del derecho a tener bienes, término entendido en sentido amplio y de protegerlos con medios lícitos. Se podrá entonces lamentar la sectorización del espacio urbano, esencialmente de las periferias urbanas, por guetos de toda clase, algunos sufridos por sus habitantes, otros deseados. La permeabilidad, que es la marca de la urbanidad corre el riesgo entonces de desaparecer de nuestras ciudades.

#### 4. CONCLUSIÓN

La reciprocidad fiscal es, sin duda, el vínculo más fuerte para mantener la solidaridad de los propietarios en un territorio. El principio de no afectación a los recursos fiscales y los fundamentos del interés general de los impuestos impedirá ciertamente la deriva hacia la privatización total conocida en los EE.UU. Así mismo las obligaciones familiares en cuanto a escolarización o cuidados a los menores, las necesidades sanitarias, las normas de medio ambiente, los deberes de la policía municipal, impiden el encerramiento total de una copropiedad.

Estemos alerta sin embargo, ya que una autarquía incluso parcial de las urbanizaciones podría crear una ciudad

autista. En efecto, el espacio urbano no se reduce a obligaciones administrativas y fiscales. Es la prohibición física de ir y de venir sobre grandes espacios en el núcleo de una aglomeración y de sus vías habituales lo que basta para destruir el concepto mismo de espacio público. Este, que siempre se concibió en Europa como el acceso a todas las propiedades privadas, se volvería un espacio acantonado perdiendo todo significado municipalista.

Por último, nos parece bien que la sacralización del uso privado de la propiedad se une a la impotencia fundamental del derecho urbanístico para impedir el cierre de nuestras ciudades. Porque no es al derecho a quien le corresponda dictar las políticas urbanísticas.

#### BIBLIOGRAFÍA

- BELMASSOUS H. (2000): «France: ségrégation haut de gamme». - *Urbanisme*, 312.
- MORAND-DEVILLER J. (2002): «Les grands principes du droit de l'environnement et du droit de l'urbanisme». especial *Droit de l'environnement* 95: 8.
- PIRON O. (1993): «Droit de l'urbanisme. Prendre en compte le réel», en René HOSTIOU *La non-indemnisation des servitudes d'urbanisme*. AJDA, HS.
- SAVARIT (1998): «Le patrimoine commun de la nation, déclaration de principes ou notion juridique à part entière?» RFD, 305.
- SUDRE F. (1994): «La protection du droit à l'environnement par la Convention européenne des droits de l'homme», rapport *colloque CEDECE*, Angers, 6-7 octobre.
- VIGOUROUX C. (1992): «Une question permanente. Libres propos sur le droit de l'urbanisme», *Etudes foncières*, 57, diciembre.

Traducción rev. del francés JBG & PPG.

# Altas murallas para la alta sociedad

Michel PINÇON & Monique PINÇON-CHARLOT

CNRS-Paris.

**RESUMEN:** En todos los países del mundo las clases altas viven en lugares apartados, resguardadas de promiscuidades indeseables. Los procesos de segregación social en el espacio urbano son también, indisolublemente, procesos de agregación de los semejantes. Los mercados inmobiliarios y las intervenciones públicas en la producción y la gestión del parque de viviendas modulan las posibilidades de los diferentes grupos sociales. Son siempre las clases dominantes las que mejor controlan sus condiciones de residencia. El poder social es también siempre un poder sobre el espacio y son las familias que disponen de recursos importantes, primero económicos, pero no solamente, las que pueden «escoger» mejor su hábitat, es decir satisfacer mejor los obstáculos sociológicos que les hacen «preferir» el ser “uno de los nuestros” al mestizaje social.

**Descriptores:** Ciudades cerradas. Urbanizaciones privatizadas. Segregación social. Francia.

## I. EN LOS PAÍSES POBRES UN HÁBITAT CUIDADOSAMENTE SEPARADO

**E**n Marruecos sobre la colina de Anfa en Casablanca, en un barrio de prestigio, aislado del resto de la ciudad, la fortuna se puede mostrar sin la reserva que exige en cualquier sitio la omnipresencia de una profunda miseria. Esta concentración de la burguesía en los mismos barrios y los mismos clubes de entretenimiento favorece matrimonios socialmente muy endogámicos (BENHADDOU, 1997). En México, donde la contaminación del centro es muy fuerte, los ricos viven en las alturas, las Lomas de

Chapultepec o San Ángel. En 1986, «Las Lomas de Chapultepec» se vieron amenazadas por una invasión de oficinas, pero éstas eran el único pulmón de una capital hipercontaminada, los ricos habitantes se organizaron para defender su privilegiado espacio » (LOAEZA, 1988).

Sin embargo, en México o Brasil, como en los otros países donde la miseria está omnipresente, ocurre que los barrios selectos están en contacto inmediato o casi con los poblados de chabolas, zonas urbanas donde se asientan los más pobres. En Belo Horizonte, Brasil, las colinas pueden estar compartidas por los ricos y los más miserables. La *favela* está perchada al pie de las murallas del «condominio», es decir, de la urbanización *chic*. Las casas espaciosas con piscina y garaje para varios coches están doblemente vigiladas. No es posible siquiera aproximarse a los

Recibido: 25.02.02  
e-mail: mpincon@ext.jussieu.fr

alrededores de estas ‘ciudadelas’ dentro de la ciudad sin pasar por el estrecho interrogatorio del guardia a la entrada de la urbanización. Pero cada vivienda tiene también su guarda privado: tras el muro de clausura, a través de las troneras colgadas de cada lado del portal de entrada, se puede distinguir una mirada atenta que espía todas las idas y venidas. Se encuentra este universo cerrado e hiperprotector en todas las grandes ciudades de Brasil, en São Paulo o en Río de Janeiro, pero también en los Estados Unidos y, con un lujo de medios de seguridad sin duda menor, cada vez más en Europa. La inquietud y el gusto por ser “uno de los nuestros”<sup>\*</sup> son redoblados en los países pobres por la necesidad de seguridad que no afecta sin duda a los fantasmas. Las desigualdades son tales que las barreras simbólicas son incapaces de frenar lo que tanta opulencia puede revolucionar.

## 2. LOS BARRIOS «GUAPOS» DE LAS CAPITALES EUROPEAS

### Bruselas, Londres y Madrid

El barrio Léopold, en Bruselas, ha concentrado durante mucho tiempo las grandes fortunas y la alta sociedad belga, antes de que, como en otras capitales, este barrio burgués fuera invadido y ahogado por las oficinas y las sedes sociales de importantes sociedades (MEUWISSEN, 1999). Las grandes familias se fueron hacia los suburbios del sur de Bruselas. La plaza de *Bois* se renombró la plaza de los *Miliardarios*. Situada al final de la avenida Louise y a la entrada del *Bois de la Cambre*, es en realidad una inmensa propiedad colectiva, puesto que todo es privado (VANDEMEULEBROUCKE & al, 1996). En Londres, los barrios ‘guapos’ están en el Oeste, como en París. Las residencias de los Rothschild presentan una concentración importante en Picadilly, no lejos de Buckingham Palace (PINÇON & al, 1998b). La proximidad entre los domicilios de los Rothschild y las residencias oficiales de la monarquía inglesa no es fortuita. Los barrios ‘guapos’ donde viven los privilegiados de la

fortuna son también los de los palacios reales. Esta proximidad espacial entre las residencias de las familias afortunadas y los palacios del poder es una constante del urbanismo de los barrios ‘guapos’, que se encuentra también en los regímenes republicanos.

En Madrid, la principal línea de división del espacio urbano divide el Norte burgués y el Sur popular, borrando la antigua división entre el centro residencial y rico y el suburbio obrero. De suerte que hoy las grandes fortunas tienden a concentrarse todavía más al Norte, inclinando ligeramente hacia el Oeste sus elecciones residenciales. Las grandes fortunas se encuentran en urbanizaciones exclusivas, como las de Puerta de Hierro, Somosaguas o La Florida, donde se suceden las casas opulentas. Estos espacios totalmente privados y encerrados entre sus viales y guardas, muestran casas de gran tamaño (algunas disponen de una decena de cuartos de baño), colocadas en el centro de sus verdes parques como sobre un cojín de un joyero (LEAL, 1994).

### París

Les familias afortunadas de la gran burguesía y de la aristocracia controlan los lugares en que viven, ya se trate de grandes ciudades, como París, Lyon, Marseille o Bordeaux, o de lugares de veraneo como Deauville, Dinard, Arcachon o Les Portes-en-Ré, donde pasan sus vacaciones. Si hay obreros o cuadros superiores por todas partes, en Passy como en Aubervilliers, no es el caso de las élites: la gran mayoría de los distritos y municipios les están prohibidos de hecho. Este ser “uno de los nuestros” geográfico es a la vez un proceso positivo de agregación de parecidos e, indisolublemente, un proceso negativo de segregación y elusión de diferencias (PINÇON & al, 1989).

Las barreras del “nuestros” pueden ser simbólicas o materiales. Entrar en los barrios ‘guapos’ supone que hay alguna cosa que hacer, lo que no es evidente para un ciudadano ordinario. Los comercios no se corresponden con las necesidades y en ningún caso con la solvencia: uno no entra en el taller de un gran modisto, solo por curiosidad, aunque la entrada en una boutique sea libre, como en cualquier comercio. La violencia simbólica es suficiente para crear una frontera infranqueable: todo en un barrio

\* NT: el sustantivo “entre-soi” ha parecido mejor traducido por “uno de los nuestros” en el sentido de camarilla o círculo social restringido o exclusivismo.

selecto, pone al intruso en su lugar, dominado. Los habitantes, por su andar, su postura, son un cuestionamiento del cuerpo del extranjero a este mundo, más o menos controlado en su desplazamiento por el lugar y, a veces, acosado por la existencia de un sentimiento de vergüenza que, infundado pero violento, le invade a quién sólo puede darse cuenta de que no está en su lugar.

Hay otros casos donde la gran burguesía elige amurallarse sea en el interior de los barrios 'guapos', en las villas y casas totalmente privadas, donde la entrada está estrechamente guardada, o sea en las urbanizaciones *chics* en el suburbio Oeste, como en Maisons-Laffitte o Le Vésinet. La villa Montmorency, en el distrito 16 de París, nació en el parque del castillo de Boufflers que los Montmorency vendieron en 1852 a Pereire y a la *Compagnie du chemin de fer de l'ouest* para construir la línea del pequeño cinturón. La villa se construyó en el espacio que quedó libre. Es inaccesible al paseante: guardada con eficacia, es incuestionable tratar de franquear sus rejas sin estar autorizado por sus habitantes, lo que el personal de la entrada controla cuidadosamente. Es un espacio totalmente privado. Esta privatización tiene un coste, puesto que supone garantizar los salarios de tres guardas y un vigilante de noche y asumir los costes de mantenimiento de viales y jardines. Incluso la recogida de basura está a cargo de los propietarios que, no queriendo ser molestados por los ruidos de los camiones de la basura, han comprado pequeños vehículos eléctricos que permiten al personal de mantenimiento agrupar silenciosamente los contenedores de basura en las entradas de la villa. La contribución anual al funcionamiento de estos servicios colectivos es variable en función de la dimensión de las propiedades. Los residentes de la villa Montmorency están organizados desde 1853 en una asociación en comunidad (*association syndicale*), estructura definida por la ley para organizar a los copropietarios de urbanizaciones de este tipo. Para preservar el cuadro idílico de estas «casas de campo y de recreo unifamiliares», como dicen los estatutos, las reglas se han ido haciendo cada vez más exigentes.

Por el tamaño de las construcciones y de los jardines, por la variedad arquitectónica y la fantasía de los edificios, la villa Montmorency recuerda al Deauville de otros

tiempos, en Dinard o en Arcachon, a esos balnearios de finales de siglo, a la vez opulentos y desatendidos. Las calidades arquitectónicas y urbanas, la amplitud de los espacios disponibles, el cuidado proporcionado a sus construcciones, vienen acompañados de ventajas sociológicas. La villa alberga una vida lujosa y asegura un exclusivismo casi comparable al que se puede encontrar en algunos círculos. Si las reglas de la cooptación no actúan de manera sistemática, la normativa interna es suficientemente disuasoria como para evitar los problemas reales de vecindad. Los propietarios y el personal muestran una gran discreción sobre los nombres de sus habitantes. Por la prensa se sabe que Vincent Bolloré y Corinne Bouygues viven en la villa. *Le Bottin Mondain* permite verificar la presencia de familias de la nobleza o de la vieja burguesía (PINCON & al, 1998a).

Hay además una situación intermedia que la gran burguesía ha creado en el siglo XIX bajo el Segundo Imperio: las vastas urbanizaciones, no cerradas, de Vésinet, de Maisons-Laffitte o de Raincy. La gran burguesía se instala sin embargo en los parques del castillo o en bosques privados que sus propietarios han urbanizado, por razones financieras, por la moda de la cooptación social imponiendo una severa normativa urbanística (PINCON & al, 1996).

### 3. LOS LUGARES DE VACACIONES

La invención del viaje y las estancias de recreo vuelven a las clases altas, donde la iniciativa en este campo es vieja y fértil. Pero, porque ésta tenía los medios y el gusto, la burguesía se ha aplicado constantemente a reproducir su vida social en los diferentes espacios en los que puede invertir, ya sea en sus lugares de residencia o de vacaciones, en los trenes de lujo o en los grandes cruceros (CORBIN, 1995). «Su sociedad es siempre la misma, aunque el lugar de residencia cambie, escribió Norbert Elias a propósito de los nobles de la corte. Tan pronto vivían en París, como se reunían con el Rey en Versalles, en Marly o en cualquier otro castillo, tan pronto permanecían en alguna de sus casas solariegas, o bien se instalaban en la de algún amigo». Este «vínculo inquebrantable con su sociedad, su verdadera patria» se explica en las formas de

viajar y de residir, siempre con la misma obsesión por ser “uno de los nuestros” (ELIAS, 1985: 29).

Según la lógica de los ghettos de Gotha fueron concebidas desde el siglo XVIII las estaciones termales, y después en la era victoriana los balnearios. Brighton, en Inglaterra, todavía hoy, con sus muelles y su arquitectura poderosa, permite imaginar la vida elegante de los millonarios de entonces (CANNADINE, 1979). En Francia, bajo el Segundo Imperio, la alta sociedad construyó para su uso personal y para sacrificarse a la moda naciente de los baños de mar, Deauville, Le Touquet-París-Plage, Arcachon, Biarritz, verdaderos joyeros para albergar la alegría del mar y los beneficios del aire yodado (PINÇON & *al.*, 1996).

Para su vida cotidiana, pero también para su recreo en el campo, en la montaña o en el mar, las grandes familias prefieren, por regla general, urbanizar ellas mismas un suelo virgen mejor que recuperar un hábitat ya usado.

Así los Parques de Saint-Tropez ocupan 120 ha en el mismo corazón de su casi isla homónima. Las villas, que ocupan las posiciones más elevadas, dominan el golfo, para las o dan directamente sobre la ribera, que es rocosa en este lugar. El conjunto de esta propiedad pertenece a un empresario, ligado al mundo de las finanzas e inmobiliario, que ha procedido a la parcelación de sus terrenos a finales de los años cincuenta. Más de 150 villas se alzan, tras la frondosidad de sus parques, a lo largo de paseos sinuosos y empinados. Son poco visibles desde las pequeñas carreteras y la presencia de paseantes no perturba a los propietarios, al abrigo tras una abundante vegetación y por otro lado más eficaz, ya que las construcciones están, en general, alejadas de los caminos. Cipreses, pinos, tilos, eucaliptos, mimosas, forman un cofre de verdor que asegura calma y discreción. Hasta tal punto, que los jardines no están cerrados y que los mismos Parques están ampliamente abiertos al campo que les rodea. Pero la luxuriosa vegetación disimula con eficacia este espacio preservado, relajado e indemne a la devastación de determinado turismo y da la impresión al paseante de encontrarse en un parque público. Incluso en verano, cuando las multitudes se apretujan en los andenes de

Saint-Tropez o en las playas, hay pocos paseantes en este refugio de paz. Quizás la barrera y el guarda en la entrada pueden tener un efecto disuasorio, la timidez social previene de la lectura del panel que especifica claramente que la entrada es libre para los peatones.

La mayoría de las amplias y suntuosas casas no están ocupadas más que algunas semanas al año. El recurrir a una gestión colectiva gracias a una asociación en comunidad de propietarios aparece como el medio más racional de afrontar los problemas planteados por el mantenimiento y la vigilancia de las propiedades abandonadas durante largos meses. Se entiende por qué la fórmula de “parcelación” sea tan utilizada: el tamaño de las parcelas es suficiente para asegurar a cada uno su independencia, la parcela más pequeña era en los Parques de 5.000 metros cuadrados, que es cercana a la superficie mínima definida por el POS (*Plan d'Occupation des Sols*) para una parcela edificable. Pero la colectivización de los servicios permanentes permite asegurar la vigilancia y el mantenimiento de los espacios comunes que aislan y protegen cada villa creando una zona protegida. La multiplicación de estas urbanizaciones *chics*, en la *Côte d'Azur* y alrededores, permite asegurar este exclusivismo, y esta seguridad a aquellas familias de la gran burguesía que tienen mucho. Esto tiene un precio y la contribución anual al funcionamiento de los servicios generales de los Parques es elevada. Incluye la jardinería de las partes comunes y el mantenimiento de los viales y plantas comunes. Cada propietario debe asumir por su parte la jardinería de su villa y el mantenimiento que se circunscribe al de su jardín: por esto cierto número de propietarios contratan a una pareja que vive en la casa. Si la asociación ofrece algunos otros servicios generales, como pistas de tenis o clases de un profesor de natación, su acceso es previo pago.

Todos los propietarios tienen residencia en París o Neuilly, con dos excepciones, una a favor de Boulogne-Billancourt, municipio en el que el aburguesamiento es muy marcado, la otra a favor de Chamalières (pero en este caso tienen también residencia en Florida...). En París, los domicilios se encuentran en los barrios ‘guapos’. La avenida Foch, que es una de las calles más

caras de la capital, y el distrito 7 están muy representados. El código 116 que señala el Norte del distrito 16º, más *chic* que el Sur, designado con el código 016. Muchos de estos felices propietarios son, por tanto, vecinos tanto en la ciudad como en vacaciones. Muchos de ellos frecuenta los mismos clubes, dos están en el *Interallié* y cuatro en el Polo. Los paseantes de Saint Tropez han completado las informaciones con lagunas, que revelan la presencia de Bernard Arnault, presidente del grupo LVMH, describiendo la fabulosa mansión de un hombre de negocios saudí, invisible desde la ruta del desierto, o insistiendo en la presencia en ciertos jardines de pistas de helicóptero, medio de transporte muy útil en lo más fuerte de la estación.

Las operaciones inmobiliarias de la gran burguesía se realizan también en las estaciones de deportes de invierno. En Suiza Gstaad y Saint-Moritz sobresalen en este modelo. Megève fue creada en 1920 por Noémie Halphen, abuela de Benjamin de Rothschild. Ella hizo construir un chalet, el primer remonte mecánico y el hotel *Mont d'Arbois*. En 1923-1924 la estación se vio honrada con la presencia de sus altezas reales, la reina Isabel de Inglaterra y el rey Alberto I de Bélgica, lo que contribuyó a crear una reputación al lugar. En 1927 se inauguró el golf de *Mont d'Arbois*, atrajo personalidades como la de la princesa de Borbón Parma, Louis Blériot, la familia Lacoste, joyeros de la plaza Vendôme. Las boutiques de lujo acompañaron el movimiento y Megève emprendió la rivalidad con sus correspondientes suizas.

Balnearios, estaciones de deportes de invierno y estaciones termales vienen a confirmar el éxito del ser "uno de los nuestros" de las familias de la alta sociedad. Se sorprende uno de encontrar en estos lugares el ambiente de los barrios 'guapos' parisinos, la atmósfera aterciopelada y distendida de los círculos. Los lugares de vacaciones son, para la gran burguesía, una ocasión más para reafirmar que no hay circunstancias donde las buenas maneras y la clase que hay que mostrar a cada instante se puedan relajar. Estos ejemplos muestran también que el territorio de las clases altas es múltiple.

#### 4. FORMAS COLECTIVAS DE GESTIÓN

El poder social es, por tanto, también un poder sobre el espacio. Esta forma particular de poder se traduce en la capacidad de controlar el entorno residencial, tanto desde el punto de vista de su composición social como del de la urbanización y el paisaje. En el siglo XIX, el Segundo Imperio fue un periodo de intensa urbanización. Fuera en la región Parisina o en los lugares de veraneo, balnearios o estaciones termales, la alta sociedad ha construido mucho. Para su residencia y su ocio, han aparecido nuevas modalidades que tienden a asegurar un estrecho control de los procesos urbanísticos. Todo ha ocurrido como si se tratase de no dejar nada al azar. En el principio de esta prudencia urbanística se pueden hallar dos éxitos principales y por tanto estrechamente vinculados: por una parte la necesidad social de asegurar el ser "uno de los nuestros", en los límites de un espacio que han escogido, su gestión y urbanización y, por otra parte, el gusto por un marco de vida que sea el digno joyero de existencias excepcionales. Para construir un entorno social y urbano fuera de lo común estos inquilinos del liberalismo económico y de la iniciativa individual acuden a las formas colectivas como la parcelación y el aprovechamiento urbanístico de la propiedad.

La representación del sentido común asocia la ordenación del territorio y los altos funcionarios, la planificación urbanística y el siglo XX, mientras que los que acumulan toda clase de capitales han sabido siempre, discretamente, pero eficazmente, controlar ciertos aspectos del desarrollo urbanístico en su beneficio. Es verdad, de todas formas, que dejando hacer a las fuerzas del mercado en el marco de un liberalismo urbanístico, ese control puede escapar incluso a aquellos que disponen de los mejores instrumentos. También, cuando sus intereses, a la vez familiares y económicos están en juego, la gran burguesía no duda en romper la lógica del mercado en su beneficio. Se va a desarrollar, por tanto, después del siglo XIX, en algunos espacios separados, un proteccionismo urbano muy considerable, condición para la preservación de las ventajas adquiridas y de las rentas de situación.

## BIBLIOGRAFÍA

- BENHADDOU A. (1997): *Maroc: les élites du royaume. Essai sur l'organisation du pouvoir au Maroc*, L'Harmattan, «Histoires et perspectives méditerranéennes» Paris.
- CANNADINE D. (1979): «L'aristocratie et les villes en l'Angleterre du XIX<sup>e</sup> siècle: les stations balnéaires», *Urbi*, I:33-46.
- CORBIN A. (dir.) (1995): *L'Avènement des loisirs. 1850-1960*, Aubier Paris.
- ELIAS N. (1985): [1<sup>re</sup> édition: 1969], *La Société de cour*, Paris, Flammarion, «Champs».
- LEAL J., 1994, «Cambio social y desigualdad espacial en el Área Metropolitana de Madrid», *Economía y Sociedad*, 10.
- LOAEZA G. (1988): *Las Niñas bien*, Ediciones Océana México.
- MEUWISSEN E. (1999): *Richesse oblige. La Belle Époque des grandes fortunes*, Racine Bruselas.
- PINÇON Michel & Monique PINÇON-CHARLOT, (1989): *Dans les beaux quartiers*, Seuil, «L'épreuve des faits» París.
- (1996): *Grandes fortunes. Dynasties familiales et formes de richesse en France*, Payot, «Documents» [réédition: 1998, «Petite bibliothèque Payot»] Paris.
- (1998a): «Usages et usagers», en *Hameaux, villas et cités de Paris*, Paris, Action artistique de la Ville de Paris, «Paris et son patrimoine».
- (1998b): *Les Rothschild, une famille bien ordonnée*, La Dispute, «Instants» Paris.
- (2000): *Sociologie de la bourgeoisie*, Paris, La Découverte, «Repères».
- VANDEMEULEBROUCKE M. & M. VANESSE (1996): *Paroles d'argent. Les riches en Belgique, enquêtes et témoignages*, Luc Pire, «Grandes enquêtes» Bruselas.

Traducción rev. del francés JBG & PPG.

# 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

**S**i 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.

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.

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.

Las similitudes observadas en este tipo de urbanizaciones en ciudades de distintos países<sup>1</sup> 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

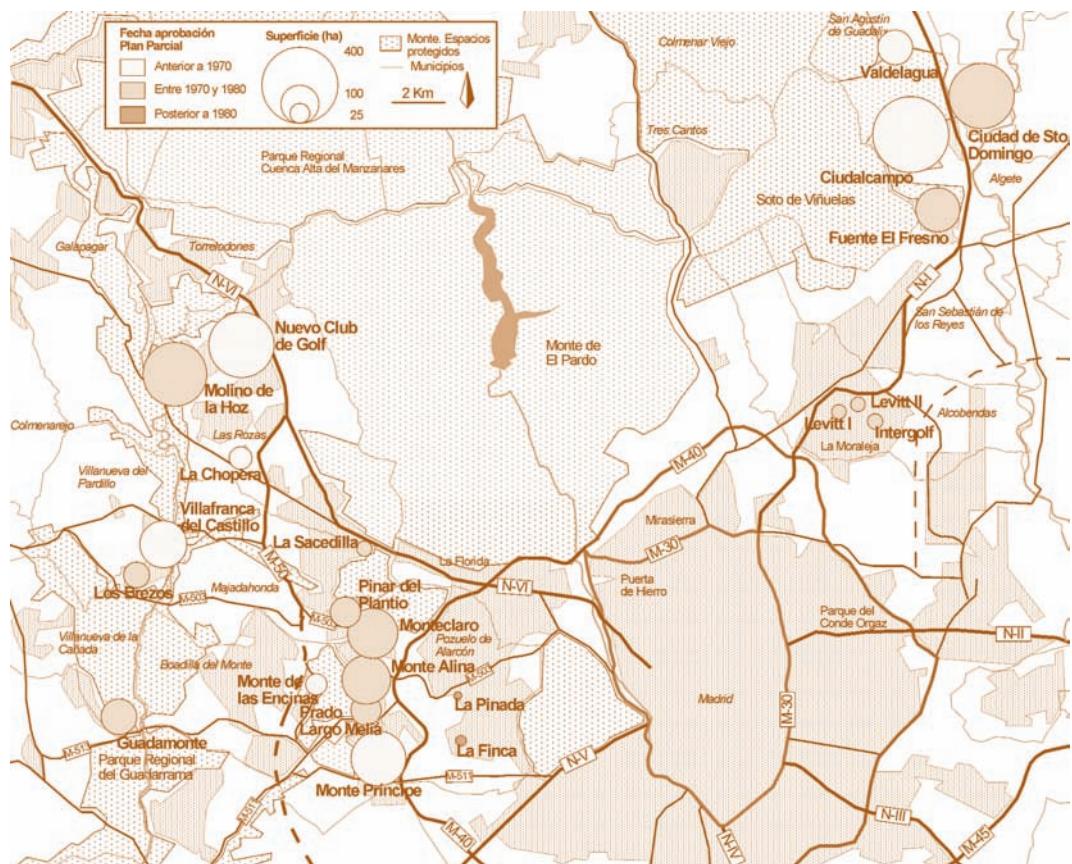
## 2. LAS URBANIZACIONES CERRADAS DE LUJO EN MADRID

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 rural 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,

<sup>1</sup> 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. I. Urbanizaciones cerradas de lujo en la periferia de Madrid**

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

otros elementos del urbanismo de la postmodernidad como los centros comerciales, los clubes deportivos privados, parques de ocio, tecnológicos, industriales y empresariales, salpican las vías rápidas de acceso a la ciudad central conformando un espacio complejo en expansión. Este proceso es mucho más nítido en el sector Occidental, formado por los municipios de Villanueva del Pardillo, Boadilla, Pozuelo, Las Rozas y Majadahonda, convertido en las últimas dos décadas en el ámbito de crecimiento suburbano más representativo de la Comunidad de Madrid. Este grupo de municipios ha pasado de ser un área de recreo y de fin de semana en los años sesenta y

setenta a consolidarse en la actualidad como zona de primera residencia, fundamentalmente para la *joven burguesía empresarial y funcional* (CASTILLO & VALERA, 2000), multiplicando por cuatro sus habitantes desde 1980 hasta alcanzar una cifra cercana a las 200.000 personas.

Toda la zona además, próxima a Madrid y con gran accesibilidad<sup>2</sup> es donde históricamente la realeza y los grupos más solventes, aprovechando la topografía elevada, las vistas a la sierra y los espléndidos montes y dehesas, habían establecido ya sus fincas de recreo (VALENZUELA, 1977). En la transición hacia los usos urbanos se han aprovechado

<sup>2</sup> Hacia el Oeste la autovía (N-VI) se amplía hasta Villalba en la década de los sesenta, al Norte, la de Alcobendas (N-I) en los setenta, diez años más tarde se finaliza la construcción de la

M-30 primer anillo exterior de la ciudad, el segundo, la M-40, en 1995 y el tercero, la M-50, se encuentra en una fase muy avanzada.

**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 <sup>2</sup> )
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
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>2557</b>	<b>7791</b>	<b>1800</b>

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

hábilmente estas potencialidades para conformar el ámbito madrileño de mayor calidad<sup>3</sup>.

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 parcelas<sup>4</sup>.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 constituyan 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 (SÁEZ 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 movilizada 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 <b>1985. EUC</b> La Moraleja
ALCOBENDAS (La Moraleja)	Levitt I y II	15	1975	Levitt-Bosch Aymerich S.A.	compra	500	132	C. Propiet <b>1985. EUC</b> 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 <b>1994. EUC</b>
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 <b>1980. EUC</b>
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 <b>1989. EUC</b>
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 <b>1979. EUC</b>
VILLANUEVA DE LA CAÑADA	Guadamonte	74	1968	Guadamonte S.A.	-	1500	221	C. Propiet
VILLANUEVA DE LA CANADA	Los Brezos	46	1975	P.A.U.S.A.	aportación	1500	230	C. Pro <b>1979. EUC</b>
<b>TOTAL</b>		<b>2.557</b>				<b>1.722</b>	<b>7.792</b>	

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.<sup>5</sup> ésta llega a Madrid de la mano de José María Bosh Aymerich, urbanista catalán promotor de varias empresas con intereses internacionales<sup>6</sup>.

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 desarrollo<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> 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 Willian 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](http://www.levittown.org)) donde además se realiza una completa cobertura del origen y evolución de estos conjuntos.

<sup>6</sup> 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 Barcelonenses SA, ICOSA, FINSA etc. (*Heráldica. Guía de sociedad*, 1970, gráficas Torroba, Madrid, 1433 p.).

<sup>7</sup> 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 m<sup>2</sup>**

*Diseño y entorno natural únicos en Madrid.*  
Rodeado de un gran encinar, 36 casas de estilo inglés, con acceso  
privado y 4.300 m<sup>2</sup> zona deportiva.  
*Visite el Chalet Piloto, se sorprenderá*

**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 impecable<sup>8</sup>, 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

<sup>8</sup> 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 remedio 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 quizás el elemento más destacado en las ofertas especializadas.

<sup>9</sup> Mansionweb, especializada en viviendas de lujo.

<sup>10</sup> 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,

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*<sup>9</sup>.

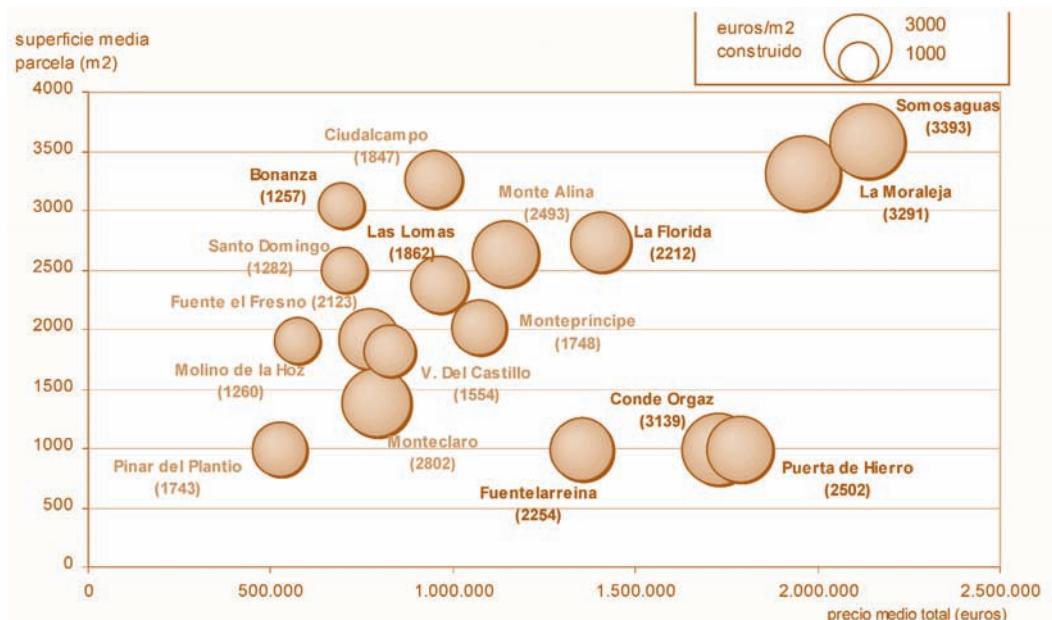
En sus rasgos, al menos formales, se diferencian poco de las urbanizaciones de calidad en Estados Unidos descritas por (BLAKELY & SNYDER, 1999) en su estudio pionero. Pese a los contrastes, importantes sobre todo en lo referente a la capacidad legal de exclusión —prácticamente ilimitada en ese país (LE 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 establecer<sup>10</sup>.

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 adorno<sup>11</sup>: no está permitida la estancia de los animales domésticos, aún sujetos y bajo custodia, que sólo pueden atravesarla a los efectos de

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).

<sup>11</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Moncloa<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> 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](http://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 m<sup>2</sup> útiles sobre una parcela de 1608 m<sup>2</sup>. 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*<sup>13</sup> y quizás 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 similar<sup>14</sup>. 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.

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> 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*<sup>15</sup>.

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 m<sup>2</sup> a 345 m<sup>2</sup>. 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,

<sup>15</sup> Los Estatutos de las urbanizaciones se han obtenido a través de distintas vías: residentes, administración y páginas web ([www.ciudalcampo.net](http://www.ciudalcampo.net); [www.ciudadsantodomingo.com](http://www.ciudadsantodomingo.com); [www.lamoraleja.net](http://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 correspondiente<sup>16</sup>, 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 desarrollos<sup>17</sup>.

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 Conservación<sup>18</sup>. Esta posibilidad junto a la ralentización, o directamente omisión, de las

<sup>16</sup> Ciudad de Santo Domingo y Cuidalcampo marcan respectivamente un máximo del 15% de superficie edificable, en parcelas de 2000 m<sup>2</sup> y 20% en 2500 m<sup>2</sup>. 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).

<sup>17</sup> 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 interpretados 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).

<sup>18</sup> 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)<sup>19</sup>. 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 sufrián 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 Madrid<sup>20</sup>, 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

<sup>19</sup> 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.

<sup>20</sup> 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*<sup>21</sup>, una de las cuales, que garantiza la *adecuada habitabilidad* es la seguridad<sup>22</sup>.

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 instalación<sup>23</sup>.

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 administración locales, no solo en este tema

sino también en la gestión y mantenimiento de los servicios y equipamientos en las áreas urbanas, aleñando 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 agua<sup>24</sup>, 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 ciudad<sup>25</sup>.

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

<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> 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).

<sup>23</sup> La noticia fue portada del semanario *Sitedías* 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](http://www.lamoraleja.net). Sección de noticias y comentarios)

<sup>24</sup> En Boadilla, la Memoria del Plan de Urbanización de 1991 destaca 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*.

<sup>25</sup> 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, contraviniendo 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*<sup>26</sup>.

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 parcela<sup>27</sup>.

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*<sup>28</sup>.

## 6. A MODO DE BALANCE FINAL

Indudablemente, el desarrollo de este tipo de urbanizaciones para población de altos ingreso 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

<sup>26</sup> [www.lamoraleja.net](http://www.lamoraleja.net). Noticias y comentarios

<sup>27</sup> 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)

<sup>28</sup> 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.cuidalcampo.net](http://www.cuidalcampo.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 macromanzanas, 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 privados<sup>29</sup>.

## 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](http://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 sécession 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

<sup>29</sup> 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 amontonen en un ghetto y los ricos disfruten (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*, nº 1: 55-70.
- MCKENZIE, E. (1994): *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Goverment*, 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*, nº 186: 57-85.
- SAINTGERMAIN, T. (1999): «Las Entidades de Conservación en las urbanizaciones de iniciativa privada» ([www.injef.com](http://www.injef.com))
- (2000): «Universidad Camilo José Cela versus Urbanización Villafranca del Castillo» ([www.injef.com](http://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.

## Abstracts

Versión inglesa por John Pownall

### The Enclosed Estate in Latin America

I. RODRÍGUEZ CHUMILLAS

The paper speaks of the recent seminar «*Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas / Latin America: Wide open Countries with Cities enclosed*» recently held in Guadalajara (Mexico) and given over exclusively to the subject of enclosed or walled in estates. The papers there read dealt with six countries (Mexico, Argentina, Chile, Ecuador, Peru and Venezuela) and over twenty cities (Sao Paolo, Mexico City, Buenos Aires, Santiago de Chile, Quito, Lima, Guadalajara, Puebla, Rosario, Hermosillo, Maricaibo, Toluca, Sorocaba, Uberlândia, Pelotas y Presidente Prudente). The aim was to discover the features of this now universal phenomenon when it is found in Latin America and centred in upon two of these, namely their exaggerated seeking for privacy by means of walling themselves in and off, this and the worlds and life styles that have then developed within them. Both features bespeak two tendencies proper to territory thus developed namely a knock-on shrinkage on public living space and the growth of selfishness as among citizens. The paper also aims to set forth a digest of the characteristics and typology proper to each country and metropolitan area and then underline all that thought they share or are generally perceived as having in common.

### Gated Communities, Covenants and Concerns

D. L. CALLIES & P. A. FRANZESE & H. K. GUTH

The authors inform us that residential property developments in the United States increasingly take the form of *common interest communities or developments*, in which residents are bound to observe private land use rules and regulations imposed at the time individual residences are purchased. Such rules and regulations, which take the form of *covenants, conditions and regulations*, are essentially binding obligations or 'servitudes' incumbent on the Land and initially imposed by the developer of the community. The extreme form of such common interest communities is the gated community, which is generally inaccessible except through a gate. All streets are private, and the Security of persons and property is maintained by private vigilants and patrols. Gated communities raise a host of legal, economic and social issues, the most attention worthy of which are exclusion, privatisation of services and facilities, access, management and governance, fiscal responsibility, and personal and community liability. This chapter surveys and discusses these issues.

## Urbanistics and the Architecture of Fear. Some Thoughts upon Enclosed Break Away Residential Estates in Mexico.

E. MÉNDEZ SÁINZ

The paper holds that spatial social segregation in the cities of Mexico goes back at least as far as the cities founded in Nueva España. From such times onwards both Society and the space it inhabits have undergone important structural changes, the charting through time of these giving us a picture of the transformations urban morphology has gone through to date. The on-going urge to split up the city from within by means of internal boundary lines is here seen to explain the appearance of walled residential estates set down regardless in outlying zones assailed by burgeoning poverty. These utopia tailored to the dreams of the elite and thus of the middling sort bring with them giant undertakings and commercial zones which likewise batten up that which is public while re-carving up the body politic of the host city. In the light of these considerations the author finds himself faced by a series of questions the answering of which and possible lines of investigation spring from which would, perhaps, lead on to the formulating of new, open city models that would be all-including, friendly rational environments.

## The Exclusive Estates of Buenos Aires

N. CLICHEVSKY

The paper purposed an explanation of the measure in which the building of a great mass of 'exclusive or, better, *excluding*' housing has altered the complexion of the metropolis, such ventures being a major source of both urban segregation and exclusiveness and novel life styles that could go quite some way in explaining the bearing these have upon National Policy, the Business set up and the where their funding comes from. The paper is a digest of much research output, cullings from books, press material and specialized guide works. Its principal conclusions lay bear the sheer extent of the phenomenon with its country clubs, walled neighbourhoods, private townships and chacras, the extent to which such residences are used as the fixed address or simply as get-away bolt holes by their owners, the life style they call into being especially as to security risks, the territorial shifting that they have brought on and the impact they cannot but have on the on-going present day Argentine Crisis.

## Turning the City Private or the Law Set at Naught

P. LE LOUARN

The paper denounces the lack of any clear cut formulae in French Town Planning Legislation against the spread of privatised estates and townships set up in the name of private ownership's right to protect itself and take on the responsibility for its own physical Security and backed in this claim by the European Convention as to Human Rights. It goes on to lay bare the dangers for Society in all such breaking away and blocking off and likewise makes patent the ill effects upon any control of the process that de-centralising Planning Control has brought with it, especially now that the New Law of Urban Solidarity and Renewal makes not a single provision against that abuse by privatising estates which resides in not allowing their thoroughfares and green zones to be open to local municipal use but rather permitting access to these to remain at the whim of the assembled private estate house-owners. Fiscal policy is then put forward as the most sure fire defence against the overall privatisation of the civic domain and the author gives warning of the dangers of allowing the city to slip into an autocracy of self serving privatised estates stating that ,even if their sway were merely partial , this would be more than enough as to lead to an autistically flawed community. The author maintains that that which is truly civic embraces much more than mere administrative and rates obligations and argues that the free circulating of citizens as within the common domain is the hallmark of that necessary social permeability that these stockaded private housing estates would set at naught.

## High Society and its High Walls

M. PINÇON & M. PINÇON-CHARLOT

The paper comments that while throughout the world the upper classes live apart and away from undesirable promiscuities, it is also to be observed that every process of segregation is the while and unarguably one of aggregating with ones like. The Real Estate Market and the part played by the Public Sector in the creation and administering of housing estates limit the possibilities open to existing social groups though those at the top ever have more say as to where they will abide. Social Power is thus here seen to entail the power to choose room for oneself within that available for living in and thus it is said that those families with major means, these primarily economic but not exclusively so, are ever those that get first choice as to where to set up residence or, to put it in another way, to overcome those sociological obstacles that lead them to prefer living with *but we few* rather than with the mass of *the rest of them*.

## Madrid's Walled Luxury Estates: a New Model for Real Estate and Territorial Organization

E. CANOSA ZAMORA

The paper comments recent investigation into the spread of what has come to be known as gated communities, the term being taken from the U.S.A. where research into the phenomenon has gone furthest, it being the most widespread in that country. Those estates coming under the term are usually understood as being private, socially homogeneous, exclusively serviced and equipped ( such services being taken to include both Security and vigilance) the cost of the foregoing being met by the householders in community in accordance with regulations freely entered into, the whole being walled or fenced off from the outside world. The analysis the paper makes fall under four major headings in keeping with the aspects of the question here thought most relevant. The first considers how far the phenomenon has gone in Madrid, finding it indicative of a major break with a more or less continuous tradition of an open organising of things and thus a break with this way of doing things that has offered a jump off threshold to the so-called diffuse or fragmentary city made up of specialised though unlinked elements, an alternative way of seeing things urban does not only alter the cityscape and the way its territory in parcelled out for use but goes along with and even brings on major social change and in the long run leads to major economic upheaval. The second heading looks into the ins and outs proper to promoting such real estate finding the landowners to have the major voice in the process and a marked presence of economically very solvent and powerful companies that have made the field their speciality. The third heading considers the proper nature of the product highlighting its novelties as against the traditional model for suburban estates of a similar standing. The last heading goes into the outstanding features of the workings of these estates finding amongst these the house owners' urge to be exclusive and preserve their privacy at all costs being met more than halfway by permissive or penniless local government this countenancing all manner of complex administrative mechanisms for jointly owned private property and permitting the convenient handling of property in the public domain touched upon by such estate.

# La inflación persiste en un marco de crecimiento debilitado

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en CC. Económicas

*«Los precios de las viviendas en Estados Unidos están alcanzando los límites de lo que resulta razonable y sostenible. En lugar de estabilizarse, los precios mantienen una presión ascendente, desafiando así las leyes económicas de la gravedad justamente de una forma tan arriesgada como las no mencionables dot-coms lo hicieron en una ocasión».*

SHAWN TULLY, *Fortune*, October, 28, 2002.

## I. INTRODUCCIÓN

**E**l ritmo de crecimiento de las economías occidentales se ha desacelerado sustancialmente en 2001-2002. La economía española puede crecer en 2002 por debajo del 2%, lo que implica un cambio importante respecto de los ritmos alcanzados en 1998-2000. En dicha crisis de crecimiento de las economías occidentales, la vivienda ha mantenido importantes ritmos de aumento de sus precios en un amplio conjunto de países occidentales. Esta evolución de los precios de las viviendas ha compensado a numerosos hogares del efecto negativo generado sobre su patrimonio por los retrocesos experimentados desde 2000 en los valores cotizados en bolsa.

La moderada recesión de 2001-2002 debe su origen a los empeoramientos registrados en los beneficios empresariales y no al desarrollo de políticas monetarias de signo restrictivo, como sucedió en los episodios precedentes de 1979-80 y de 1990-91. Este carácter específico de la desaceleración registrada por el crecimiento de las economías ha estado acompañado de unas políticas económicas de signo expansivo, entre las que han destacado las actuaciones de las autoridades monetarias reduciendo hasta niveles «records» los tipos de interés en las operaciones de intervención y en los mercados de capitales a corto plazo.

Los bajos tipos de interés y el aumento consiguiente de los plazos de vencimiento de los préstamos a largo plazo con garantía

hipotecaria han reforzado ampliamente las posibilidades de acceso a la vivienda para numerosos hogares. Esta circunstancia, unida a los importantes aumentos del empleo de la segunda mitad de la década de los años noventa, ha permitido la presencia de intensos y prolongados aumentos de los precios de las viviendas, que han persistido incluso en presencia de una reducciones acusadas del ritmo de crecimiento de la economía. El proceso ha afectado de lleno a España, donde se han registrado unos aumentos de precios inmobiliarios especialmente elevados y prolongados, y que todavía pueden prolongarse en 2003 ante los nuevos retrocesos experimentados por los tipos de interés. El ritmo de construcción de viviendas en España se ha situado en España en los últimos años en torno a las 500.000 al año, lo que supera ampliamente al ritmo de creación de nuevos hogares y revela la presencia de un importante volumen de compras de viviendas con fines de inversión y de segundas residencias, especialmente en las autonomías con mayor presencia del turismo en su actividad productiva.

## **2. SE DESACELERA EL CRECIMIENTO DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA**

Durante el año 2002 se recuperó el crecimiento de la economía de Estados Unidos, mientras que se acentuó la desaceleración en la Zona Euro y en Europa Occidental, en general. Se ha previsto un crecimiento del PIB en 2002 del 1,5% en el conjunto de países de la OCDE, crecimiento que sería del 0,9% en la Unión Europea y del 1,8% en el ámbito de los países de la Zona Euro. Se esperaba en principio un mejor comportamiento general de la economía en 2002, después del difícil periodo que resultó ser 2001. En este último año, la acusada caída de los precios de los títulos cotizados en los mercados bursátiles, los fuertes retrocesos de la inversión en capital productivo y el serio impacto que sobre las expectativas generales ocasionaron los trágicos sucesos de septiembre de dicho año, fueron todos ellos factores que contribuyeron a crear un marco cargado de incertidumbres.

Durante 2002 pareció en principio que la economía mundial iba a encontrar una senda de recuperación más firme. Esta previsión se

vio apoyada por la recuperación «técnica» de la actividad asociada con el retorno de las existencias a niveles más normales en las empresas. Este empuje inicial no tuvo una continuación posterior en ningún componente de la demanda, excluida la construcción residencial en numerosos países, puesto que el consumo privado, aunque mantuvo un moderado crecimiento, careció del ímpetu de años anteriores.

2002 ha sido también un año negativo en cuanto al comportamiento de los precios de las acciones, lo que tampoco ha apoyado el desarrollo de una recuperación más firme. Mientras que en Estados Unidos, aunque con altibajos, el ritmo de crecimiento de 2002 superará al del pasado año, en la UE se ha dejado sentir la desaceleración de la economía norteamericana a través de las exportaciones, que en el conjunto de la Zona Euro van a retroceder sobre el año anterior. De lo anterior se deriva una aportación al crecimiento por parte del sector exterior en 2002 que será más débil que en el año precedente.

La política económica desarrollada por los gobiernos ha tenido un saldo neto proclive al crecimiento en 2001-2002, especialmente por el lado de la política monetaria, mientras que por parte de la política fiscal se ha dejado actuar a los estabilizadores automáticos durante este periodo. El año 2002 empezó bajo la influencia de unos tipos de interés que habían experimentado serios recortes en 2001 (-4,75 puntos porcentuales en Estados Unidos y -1,50 puntos en el ámbito de la Zona Euro a través de las decisiones del Banco Central Europeo). Al comienzo de 2002 se preveía un mayor ritmo de crecimiento para el conjunto del año, confiándose que tuviese lugar una elevación moderada de los tipos conforme la economía se recuperaba. Sin embargo, esta expectativa inicial dio paso después, sobre todo a partir del verano, a nuevas exigencias de descensos en los tipos de interés a las autoridades monetarias conforme se comprobaba que no se cumplían las previsiones en materia de crecimiento. El año 2002 ha sido testigo, nuevamente, de la fijación de nuevos descensos en los tipos por parte de las autoridades monetarias de Estados Unidos (noviembre) y del BCE (diciembre), descensos que en ambos casos han sido del -0,5% en los tipos centrales de intervención.

Las tensiones inflacionistas se han mantenido moderadas en el conjunto de la OCDE, correspondiendo las oscilaciones más

**FIG. I. España-Zona Euro.**  
**Principales macromagnitudes**  
**Tasas interanuales de crecimiento.**  
**Precios constantes**  
**Enero-Septiembre de 2002**

	<b>España (%)</b>	<b>Zona Euro (%)</b>
<b>1. PIB, precios mercado</b>	<b>1,9</b>	<b>0,6</b>
2. Consumo Privado	1,8	0,5
3. Consumo Público	3,1	1,5
4. Formación Bruta de Capital fijo	1,1	-3,0
4.1. Construcción	4,5	-1,0
4.2. Resto	-4,0	-5,0
5. Variación de Existencias. (aportación crecimiento)	0,2	-3,2
<b>6. Demanda Interna</b>	<b>1,9</b>	<b>0,0</b>
7. Exportaciones	-0,1	-1,4(**)
8. Importaciones	0,7	-3,6(**)
<b>Empleo, Precios y Balanza de Pagos</b>		
9. Empleo. Ocupados	2,1	0,6(**)
10. Desempleo (% de activos)	11,3	8,2
10. Índice de Precios de Consumo	4,0	2,3
11. Salarios por persona ocupada	3,9	2,8
12. Balanza de Pagos. Cuenta		
Corriente (%PIB) (**)	-2,4(**)	0,6(**)

(\*) Variación en el primer semestre de 2002 sobre el mismo período de 2001.

(\*\*) Doce meses que acaban en agosto de 2002.

Fuente: INE, Banco de España, Banco Central Europeo.

intensas en los últimos años a los precios de los activos, a la baja en el caso de los valores de renta variable y al alza en el otro componente básico de la riqueza de los hogares, la vivienda, cuyos precios han continuado creciendo a un ritmo considerable en el caso de algunos países (USA, Reino Unido, España e Irlanda). El comportamiento de los precios de las viviendas ha compensado en parte el efecto depresivo derivado del retroceso de la riqueza mantenida en forma de acciones o de inversiones en fondos de inversión, así como en planes de pensiones de renta variable.

En el caso de la renta variable, en especial de los valores asociados con el desarrollo de

las nuevas tecnologías, se ha asistido desde marzo de 2000 al «pinchazo» de una burbuja formada en la segunda mitad de la década de los años noventa en los mercados bursátiles, evolución visible en los altos niveles alcanzados hasta 2000 por el PER (relación precio/dividendo) de las acciones. En el caso de la vivienda existen mas dudas en cuanto al carácter a atribuir al proceso de continuado aumento de los precios que ha tenido lugar en el mismo periodo de tiempo, proceso que ha resistido bien la desaceleración del crecimiento de la economía posterior a 2000.

La actual etapa de desaceleración del crecimiento no tiene su origen en unas políticas monetarias de signo restrictivo del tipo de las realizadas en 1990-1991 (así como en 1980 y en 1974) sino que sus raíces están en el retroceso acusado de los beneficios empresariales asociado con la sobreinversión realizada en las compras de equipo ligadas a la introducción de las nuevas tecnologías de la información. El subsector de la construcción residencial ha mantenido una notable pujanza, puesto que las condiciones monetarias se han hecho aun más «laxas» con el fin de impedir un retroceso mayor del ritmo de crecimiento y también para estimular el retorno de las alzas a los mercados bursátiles. Esta circunstancia estimula la demanda de vivienda y ha permitido refinanciar numerosas hipotecas, hasta situarlas en condiciones mas favorables de tipo de interés y plazo, lo que ha contribuido a mantener mas entonado el consumo de las familias..

El crecimiento de la economía española en 2002 puede situarse por debajo del 2% (1,8% es la previsión de otoño de la OCDE y 1,9% es la previsión de la Comisión Europea). Durante este año se ha reducido el crecimiento de la demanda interna desde el 2,5% de 2001 hasta el 1,8%, apareciendo como principales responsables de este menor crecimiento la desaceleración del consumo privado (1,8%) y el nuevo descenso experimentado (-4%) por la inversión en capital productivo distinta a la construcción (FIG. 1). Las exportaciones de mercancías y servicios han descendido ligeramente en el transcurso de los tres primeros trimestres del año, resultando de ello una aportación menos negativa al crecimiento que en el pasado 2001.

El aumento del empleo ha sido del 2,1% en el transcurso de los tres primeros trimestres,

**FIG. 2. España. Principales macromagnitudes, 2001-2003  
Tasas reales de crecimiento anual, 2001-2003(%)**

	2001	2002	2003
<b>I. PIB, precios de mercado</b>			
<b>Zona Euro</b>	<b>1,5</b>	<b>0,8</b>	<b>1,8</b>
<b>España</b>	<b>2,7</b>	<b>1,8</b>	<b>2,5</b>
2. Demanda Interna	2,7	1,8	2,8
2.1 Consumo Privado	2,7	1,8	2,6
2.2 Consumo Público	3,1	2,1	2,7
2.3 Formación B. de Capital Fijo	3,2	1,3	3,2
2.3.1 Construcción	5,7	5,0	4,5
2.3.1.1 Construcción Residencial	6,0	5,5	4,5
2.3.2 Inversión fija no residencial	-2,2	-1,4	1,3
2.4. Variación de Existencias(*)	0,0	0,1	0,0
3. Exportaciones	3,4	-0,2	5,5
4. Importaciones.	3,5	-0,4	6,1
5. Exportaciones netas. Aportación al crecimiento del PIB	-0,1	0,0	-0,3
6. Mercado de Trabajo			
6.1 Empleo	2,4	1,9	2,1
6.2 Tasa de desempleo	10,5	11,2	11,2
7. Precios.			
7.1 Índice de Precios de Consumo.	2,8	3,5	3,0
7.2 Salarios por persona ocupada	4,3	3,5	3,0
8. Balanza de Pagos Cuenta Corriente. (% PIB)			
España	-2,6	-2,4	-2,6
Zona Euro	0,1	0,9	0,9

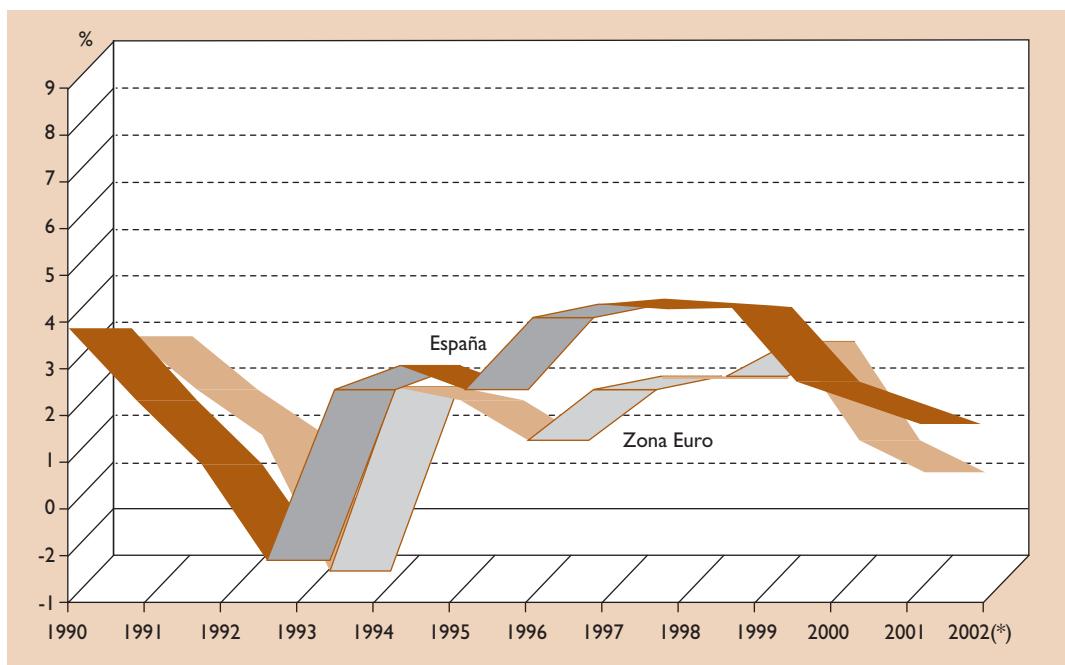
(\*) Aportación al crecimiento del PIB.

Fuente: OCDE, Economic Outlook, Junio, 2002. Outlook, noviembre 2002, Preliminary Edition European Economy, 2002.

por encima del correspondiente a la Zona Euro (0,6%). La tasa de desempleo se ha aproximado al 11,5% a lo largo del año (unos tres puntos porcentuales superior a la de la Zona Euro), aunque los cambios registrados en la metodología de la Encuesta de Población Activa dificultan el análisis de la evolución real del mercado de trabajo. La condición de parado aparece estrechamente asociada en la nueva metodología implantada en 2002 a la práctica de una presencia más frecuente que en el pasado en las oficinas del Inem, reduciéndose algo la relación entre la

variación de la tasa de desempleo y los cambios en el número de empleos.

El efecto «redondeo» derivado de la implantación del euro en 2002, se ha dejado sentir en el conjunto de países de la Zona Euro. En España se ha acentuado en 2002 el diferencial de inflación con el resto de países de la citada Zona, como lo indica el hecho de que en octubre de este año la tasa interanual de inflación ascendiese en España al 4%, frente al 2,3% de la Zona en cuestión. La diferencia de inflación resulta ser en octubre de 2002 de 1,7 puntos porcentuales entre

**FIG. 3. Economía española y zona Euro. Crecimiento real del PIB**

(\*) Previsión

Fuente: OCDE.

España y la media de la citada Zona, frente a los 0,3 puntos de 2001. El aumento salarial de España está en línea, en general, con la evolución de los precios de consumo, mientras que los salarios crecen por encima de los precios en el conjunto de la Zona Euro. El déficit corriente de la balanza de pagos de España se reducirá algo en 2002, situándose por debajo del 2,5% del PIB en este año, mientras que en la Zona Euro se ha recuperado el superávit, que se aproximará al 1% del PIB en 2002.

Las previsiones de la OCDE y de la Comisión Europea confirman, pues, la desaceleración registrada en el crecimiento económico de 2001-2002, previéndose una moderada recuperación para 2003 en los países de la OCDE. En el caso de España (FIG. 2) las citadas previsiones señalan la presencia de un crecimiento del PIB del 2,5% en la estimación de la OCDE y del 2,6% en la efectuada por la Comisión Europea. España está manteniendo un significativo diferencial de crecimiento con la Zona Euro después de 1994 (FIG. 3), diferencial que fue acusado en 1997-1999 y que se está atenuando después. Este diferencial de crecimiento explica en

buen medida el alcance de los desequilibrios correspondientes a una mayor inflación y a un más alto déficit corriente en el caso de España. Estos desequilibrios se están manteniendo durante mas tiempo que en el pasado, debido al hecho de que la entrada de España en la Unión Monetaria impide se desarrollen situaciones de cotización a la baja de la divisa nacional, con la consiguiente implantación de actuaciones defensivas para impedir el deterioro de la moneda nacional..

En resumen, las previsiones para 2003 señalan la presencia de un ritmo mayor de crecimiento en dicho año que en los dos inmediatamente anteriores, pero dichas previsiones están acompañadas de abundantes riesgos, como es el caso de la previsible guerra que puede tener lugar en Irak en dicho año y los posibles más altos precios del petróleo que ello conllevaría. La evolución de la UE aparece muy ligada a la marcha de la economía alemana, seriamente afectada por un problema de perdida de competitividad, así como a la necesaria recuperación de la inversión productiva. Los nuevos descensos registrados en los tipos de interés pueden ayudar a que se desarrolle mejor dicho

escenario, pero todo apunta a que el principal beneficiario de dicha actuación de las autoridades monetarias serán los mercados de renta variable. En efecto, los niveles excepcionalmente bajos alcanzados por dichos tipos, con anterioridad a los últimos descensos, eran suficientemente reducidos como para no constituir un freno al mayor impulso de dicha inversión, el cual requerirá que cambien algunas cosas mas para recuperar la confianza perdida tras el fin de la burbuja tecnológica.

### **3. POLÍTICA DE VIVIENDA. EL PLAN 2002-2005 ECHA A ANDAR. AYUDAS FISCALES AL ARRENDADOR**

El año 2002 ha sido el quinto de un periodo prolongado de importantes alzas de los precios de las viviendas en España. Esta situación ha provocado un aumento del esfuerzo de acceso a la vivienda, situación que ha contribuido a que se preste un mayor interés a los elementos integrantes de la política de vivienda. Como se ha comentado en otras ocasiones en estas páginas, la pluralidad de instrumentos y de administraciones que ejercen influencia sobre la situación del acceso a la vivienda hace que resulte difícil el establecer estrategias globales que permitan paliar el alcance de dicho problema para los colectivos mas afectados, especialmente para los jóvenes que acceden por primera vez a una vivienda.

En 2002 se ha implantado un nuevo Plan plurianual de créditos convenidos a la vivienda, créditos que incorporan ayudas directas a los adquirentes de las viviendas. El Plan 2002-05 se estableció a través del RD 1/2002 (BOE 11.1.2002) y presenta como elementos mas destacados, entre otros, la reestructuración que efectúa del conjunto de actuaciones protegidas, del que salen las compras de suelo y entran las viviendas de nueva promoción destinadas al alquiler, así como también entran los créditos destinados a la urbanización de suelo con destino a la construcción de nuevas viviendas protegidas.

Un conjunto de Ordenes Ministeriales posteriores y de Resoluciones del Ministerio de Fomento (O.M. 11.2.02, O.M. 27.3.02, O.M. 10.4.02 y la O.M. 3.5.02) han establecido definitivamente el marco del nuevo Plan. El objetivo del mismo consiste en financiar un

total de 398.400 actuaciones protegidas entre 2002 y 2005, a las que corresponderá una financiación global de unos 17.300 millones de euros, correspondientes a una media anual de 4.207 millones de euros (unos 700.000 millones de pesetas) en forma de préstamos convenidos que concederán las entidades de crédito colaboradoras.. El precio básico de venta de las VPO es de 623,8 euros/m<sup>2</sup> (103.786 pta/m<sup>2</sup>) en 2002, susceptible de amplia corrección por parte de las autonomías.

El tipo de interés fijado para los préstamos convenidos en 2002 ha sido del 4,45% TAE, prestamos que se concederán a un plazo de 20 años, ascendiendo la relación préstamo/valor al 80% del precio de venta de las viviendas protegidas. El Plan descansa ampliamente en la firma de convenios entre el Ministerio citado y las Comunidades Autónomas (excluidas Navarra y País Vasco, que tienen su propio sistema de viviendas protegidas), convenios que recogen los objetivos del Ministerio de Fomento y los de las Comunidades Autónomas. En los convenios citados se distribuye entre las distintas actuaciones el 80% de la financiación asignada para cada autonomía, mientras que el 20% restante se repartirá en el último trimestre de cada año de los comprendidos en el Plan, en función de las peticiones de las citadas autonomías y de los objetivos del Ministerio. Permanece fijo en todo caso el alcance del gasto público previsto en cuanto a subvenciones de los préstamos. Estas subvenciones pueden destinarse a cubrir una parte del pago de entrada por los compradores o a reducir la cuantía del pago destinado a amortizar el préstamo convenido.

La cuantía total prevista de las ayudas públicas destinadas a reducir el esfuerzo de acceso a los compradores es de 3.380 millones de euros (562.435 millones de pesetas) en el conjunto de los cuatro años, lo que implica una media anual de 830 millones de euros, unos 140.300 millones de pesetas al año. Durante el año 2002 se han firmado los correspondientes convenios con las autonomías afectadas por el Plan, correspondiendo a Cataluña el mayor volumen de actuaciones a financiar, el 18,4% (65.114 actuaciones) del total territorializado (353.878 actuaciones, el 88,8% del objetivo de las 398.400 establecidas para todo el periodo) (FIG. 4). La Comunidad Valenciana (10,5%) y Andalucía (9,6%) vienen a continuación de Cataluña en cuanto al alcance de los objetivos

**FIG. 4. Política de Vivienda. Plan 2002-2005**  
**Distribución por Comunidades Autónomas de la Financiación territorializada máxima. Millones euros**  
**Objetivos Plan 2002-2005**

Comunidades Autónomas	Millones Euros	Distribución (%)	Objetivos Plan 2002-2005	Actuaciones territorializadas
1. Andalucía	304,9	10,0	34.040	9,6
2. Aragón	128,4	4,2	20.010	5,7
3. Asturias	79,7	2,6	13.975	3,9
4. Baleares	71,8	2,4	9.310	2,6
5. Canarias	137,2	4,5	13.780	3,9
6. Cantabria	66,6	2,2	6.500	1,8
7. Castilla-León	186,9	6,1	26.900	7,6
8. Castilla-La Mancha	145,4	4,8	15.175	4,3
9. Cataluña	545,1	17,9	65.260	18,4
10. Extremadura	111,0	3,6	15.500	4,4
11. Galicia	140,4	4,6	16.104	4,6
12. Madrid	435,2	14,3	56.745	16
13. Murcia	181,5	6	14.515	4,1
14. Rioja	63,4	2,1	7.435	2,1
15. C.Valenciana	437,9	14,4	37.060	10,5
16. Ceuta-Melilla	8,1	0,3	1.569	0,4
<b>Total territorializado</b>	<b>3.043,60</b>	<b>100,0</b>	<b>353.878</b>	<b>100,0</b>
<b>Creditos no territorializados</b>				
	761,0			
<b>Financiación 2002</b>	<b>3.804,60</b>			

(\*)Datos obtenidos a partir de los Convenios firmados entre el MOFO, recogidos en el BOE.

Fuente: BOE.y MOFO.

**Distribución objetivos Plan 2002-2005  
por actuaciones protegidas**

	Porcentajes	
	Plan 2002-05	Plan Territorializado(*)
1. VV. Protegidas, nueva construcción.	46,7	47,0
1.1. Destinadas a la venta	-	42,0
1.2. Destinadas al alquiler	-	5,0
2. Cofinanciación promoción pública	3,1	0,2
3. Adquisición vivienda existente	8,0	6,4
4. Rehabilitación.	26,1	33,2
5. Suelo (urbanización)	16,1	13,2
<b>6. Total viviendas</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
	<b>398.400</b>	<b>353.878</b>

**FIG. 5. Viviendas afectadas por la política de vivienda**

	2001 Cifras absolutas	2000 Cifras absolutas	2002 Cifras Absolutas (Estimación)(*)	Variaciones	
	2001/2000	2002/2001			
1. Viviendas iniciadas de protección oficial. Total	<b>45.766</b>	<b>48.861</b>	<b>25.790</b>	<b>6,8</b>	<b>-47,2</b>
1.1. VPO Promoción privada de Régimen General	<b>36.779</b>	<b>39.363</b>	<b>19.490</b>	<b>7,0</b>	<b>-50,5</b>
1.2. VPO Promoción pública	<b>1.876</b>	<b>1.928</b>	-	<b>2,8</b>	<b>-100,0</b>
1.3. VPO Régimen Especial	<b>7.111</b>	<b>7.570</b>	<b>6.300</b>	<b>6,5</b>	<b>-16,6</b>
2. V.V. Terminadas	<b>52.853</b>	<b>52.782</b>	<b>36.000</b>	<b>-0,1</b>	<b>-31,8</b>
3. V.V. Rehabilitadas Calificaciones Definitivas	<b>36.408</b>	<b>54.114</b>	<b>63.300</b>	<b>48,6</b>	<b>17,0</b>
4. Adquisición de Vivienda Existente (Visados)	<b>12.049</b>	<b>12.367</b>	<b>4,9</b>	<b>-42,5</b>	
5. Viviendas Financiadas. (Incluye VPT y A.V. Existente)	<b>44.848</b>	<b>56.544</b>	<b>99.600</b> <b>(Objetivo)</b>	<b>26,0</b>	
6. VPO iniciadas sobre total	<b>8,6%</b>	<b>9,30%</b>	<b>4,90%</b>		

(\*) En el primer trimestre de 2002 las VV. Protegidas iniciadas ascendieron al 4,9% del total de iniciaciones

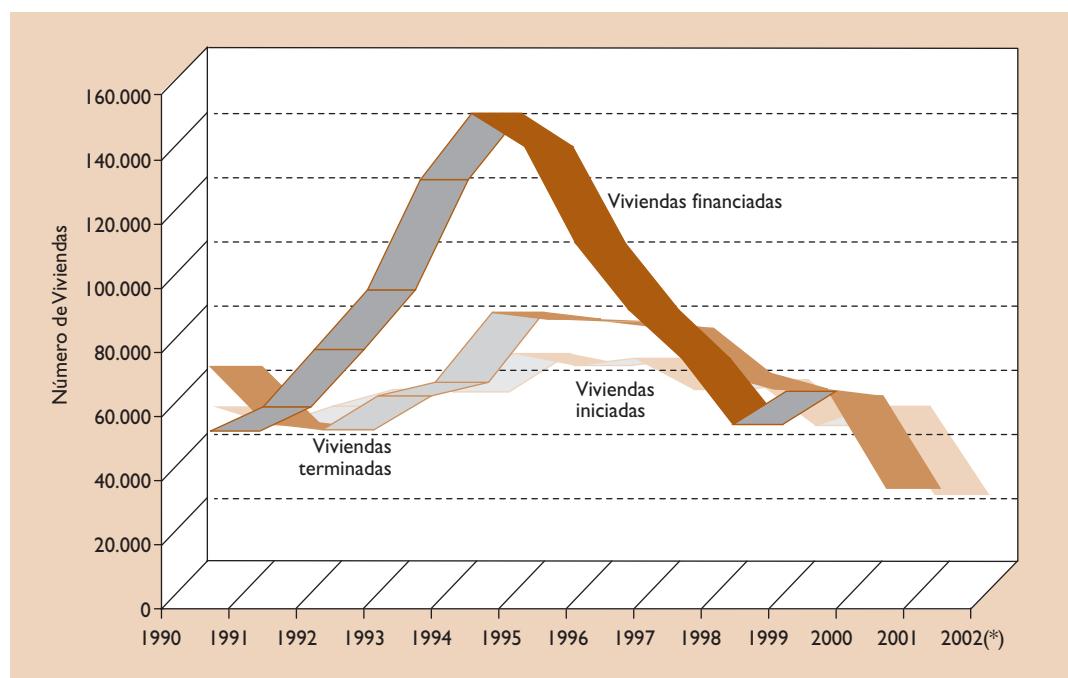
Fuente: Ministerio de Fomento.

establecidos en los convenios firmados con el Ministerio de Fomento. Cerca de la mitad de los objetivos del Plan corresponden a viviendas de nueva promoción (46,7%, unas 46.500 viviendas al año), resultando todavía limitado el alcance de la FIG de compra de vivienda existente (8% de los objetivos, unas 31.900 viviendas), que es la actuación de más inmediata aplicación en los casos de aumentos notables de la carestía de la vivienda.

El Plan 2002-05 tiene previsto distribuir en partes equivalentes el total de los objetivos previstos en el mismo, a la vista de la distribución temporal incluida en los citados convenios. Como era de esperar, la fuerte carestía de los solares derivada de los altos precios de las viviendas, da lugar a que en bastantes casos, especialmente en las capitales y en las áreas urbanas más pobladas, el precio de venta legal vigente no permita una rentabilidad razonable para los constructores, lo que genera un claro efecto «expulsión» de las viviendas protegidas en tiempos de auge inmobiliario. De este modo, el comportamiento de las viviendas protegidas viene a resultar del todo anticílico en el conjunto de la construcción residencial en España, siendo de prever que las viviendas en cuestión

reaparezcan cuando se atenúe la fuerza de la actual etapa de auge inmobiliario en España.

Las viviendas protegidas iniciadas han descendido en 2002 por debajo del 5% del total correspondiente de viviendas en España (FIG. 5), destacando el hecho de la absoluta desaparición de las promociones públicas de viviendas en 2001-2002. En los últimos años ha crecido de forma importante el número de rehabilitaciones de viviendas acogidas a las ayudas públicas, cerca de 55.000 en 2001. Las cifras divulgadas por el Ministerio de Fomento en noviembre de 2002 correspondientes a 2001 (136.605 actuaciones financiadas en dicho año, de las que casi la mitad corresponden a rehabilitaciones) relativas al cumplimiento de los objetivos de la política de ayudas directas a la vivienda en dicho año, ayudas incorporadas a los créditos convenidos, confirmarán el crecimiento de la rehabilitación, mientras que se mantiene en un nivel modesto el número de viviendas financiadas, que desciende menos a causa de que dentro del total correspondiente se incluye la adquisición de vivienda existente (FIG. 6). El constante retroceso del saldo de los créditos destinados a la financiación convenida confirma el hecho de que la construcción que



**FIG. 6. Política de vivienda: viviendas financiadas, viviendas iniciadas y viviendas terminadas**

(\*)Estimadas con datos del primer semestre. Las viviendas financiadas incluyen las de nueva construcción y las adquisiciones de viviendas existentes.

Fuente: Banco de España y MOFO.

se anticipa cuando se anuncia la formalización de nuevos préstamos convenidos tarda bastante en materializarse en construcciones efectivas de nuevas viviendas.

La reforma del Impuesto sobre las renta de las personas físicas incluye una importante desgravación a los propietarios de viviendas que las alquilen (el 40% de los rendimientos netos del alquiler), aunque no establece ninguna condición en cuanto al tipo de vivienda ni en cuanto al destino de las viviendas que van a ser objeto de dicha desgravación. El gobierno del Estado mantiene así la línea de no desgravar a los arrendatarios, frente al anuncio efectuado por alguna autonomía de aprovechar el margen que le corresponde en materia de tributos cedidos para introducir una desgravación al alquiler pagado por los arrendatarios, como es el caso de la Comunidad de Madrid. Los datos procedentes de la Encuesta Continua de Presupuestos Familiares del INE revelan que solo un 9,2% de los hogares en España residen en viviendas de alquiler, frente al 38% de

promedio de la UE. Lo más relevante en este caso es el alcance del parque de viviendas sociales de alquiler, el 19% del total de las viviendas existentes en la UE, frente al modesto 2% del parque total de viviendas en España. Esta circunstancia contribuye a atenuar en la UE los problemas derivados de la extrema carestía de las viviendas, especialmente en tiempos de bajos tipos de interés, que están coincidiendo con los más altos precios históricos de las viviendas en relación con la renta disponible familiar.

Los Presupuestos Generales del Estado de 2003 incluyen una dotación para dicho año de ayudas directas al acceso a la vivienda de 657,6 millones de euros (109.420 millones de pesetas), lo que implica un aumento del 1,2% sobre la correspondiente partida incluida en los Presupuestos de 2002. Dicha asignación se mantiene en el modesto nivel en el que viene evolucionando en los últimos años. Continuará en 2003 la ayuda fiscal al acceso a la vivienda en propiedad en los mismos términos contemplados en la última reforma del IRPF (1.803 de deducción máxima en los

dos primeros años posteriores a la compra de la vivienda y 1.577 euros al año a partir del tercer año posterior a la citada adquisición).

Las ayudas fiscales a la vivienda contempladas en los Presupuestos Generales del Estado para 2003 incluyen una estimación de 4.788,4 millones de euros en concepto de beneficios fiscales a la vivienda (IRPF y minoración del IVA aplicable a las ventas de viviendas). Sumadas estas ayudas a las antes citadas de carácter directo incorporadas a los créditos convenidos, se obtiene un esfuerzo del 0,61% del PIB en materia de ayudas a la vivienda en 2003. Destaca, por una parte, el hecho de que estas ayudas resultan inferiores a los niveles frecuentes en otros países de la UE, aunque al gasto público directo hay que añadir en España el de ayuntamientos y autonomías. En segundo lugar, hay que subrayar el carácter indirecto de la más importante de las ayudas, las fiscales, en las que las desgravaciones incorporadas no introducen ningún elemento de selectividad en favor de los hogares con menos ingresos.

## 2. MERCADO INMOBILIARIO. LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS SE ACELERARON EN 2002

El mercado inmobiliario ha caracterizado su evolución en 2002 por la persistencia de unos niveles de ventas y de construcción que parecía no iban a tener continuidad en 2002, a la vista de la moderada corrección registrada en el pasado año. Conforme se aproximó la fecha de entrada en circulación del euro en 2001, se recuperaron las ventas al final de dicho año, así como los precios de las viviendas y la actividad, con lo que no cabe hablar de cambio de signo en el mercado de la vivienda en el transcurso del presente año, sino de persistencia del auge iniciado en 1998.

Los datos de **tasaciones de viviendas** procedentes de la primera empresa tasadora de España, Tinsa, revelan que en 2002 han vuelto a registrarse aumentos muy notables del número de tasaciones efectuadas, destacando el crecimiento de 2002 en el número de tasaciones de viviendas de segunda mano (42,1%) (FIG. 7). En este indicador contrastó el nuevo «tirón» de las tasaciones de viviendas en 2002 con el descenso de las tasaciones correspondientes a inmuebles no residenciales en este mismo año. La **actividad**

**constructora residencial**, tras los descensos experimentados en 2001 por los visados de arquitectos, aparejadores y licencias municipales de obras, ha pasado a recuperar las variaciones positivas en 2002. Los visados de dirección de obra nueva de los Colegios de Aparejadores han crecido sobre 2001 en un 1,4% en los siete primeros meses de 2002. El total de visados de arquitectos ha permanecido estabilizado en 2002 en un nivel próximo a la cifra antes citada de 500.000. Los resultados de la Encuesta Coyuntural de la Construcción del Ministerio de Fomento han vuelto a presentar en 2002 los mayores aumentos en el segmento de la construcción de viviendas familiares (11,4% crecieron los trabajos realizados en dicho subsector en el primer semestre de 2002, por encima del 6,2% de aumento correspondiente al conjunto de los trabajos realizados en el sector de la construcción).

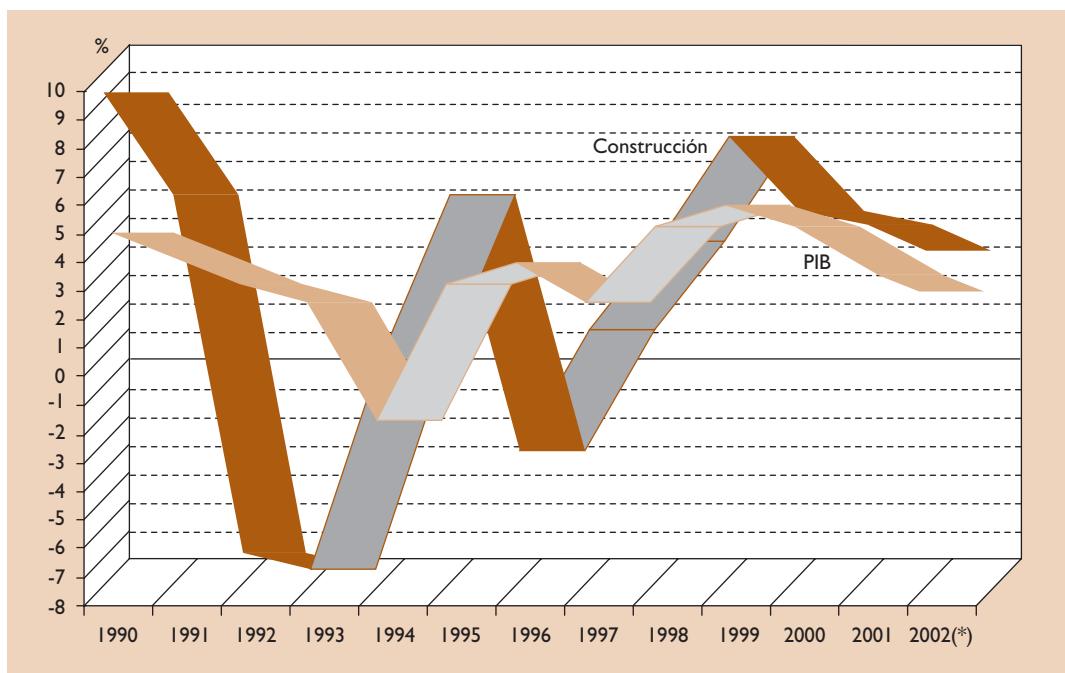
El crecimiento de la construcción por encima del conjunto de la actividad productiva en España (FIG. 8) ha vuelto a ser la tónica dominante en el perfil de la economía española en 2002, desempeñando un papel decisivo la construcción de viviendas en dicho comportamiento del conjunto de la construcción. El crecimiento del empleo en la construcción, de acuerdo con los datos de la EPA y de las afiliaciones a la Seguridad Social, está siendo bastante más intenso en la construcción que en los restantes sectores productivos. Con el nuevo aumento de la actividad constructora residencial, el número de iniciaciones de viviendas, medido por los visados de obra nueva de los Colegios de Aparejadores, se puede situar por cuarto año consecutivo por encima de las 500.000 viviendas al año, lo que contrasta con el ritmo menos intenso de formación de hogares en España (FIG. 9).

Los precios de las viviendas han vuelto a acelerarse en España en 2002, como lo indica el que en el tercer trimestre de 2002 el aumento interanual de los precios de las viviendas tasadas en España fue del 17,7%, casi tres puntos por encima del aumento correspondiente a 2001 (15,0%). En el tercer trimestre de 2002 los precios más elevados fueron los de la Comunidad de Madrid (FIGS. 10 y 11), que se situaron en 2.024,5 euros/m<sup>2</sup> (unas 337.000 pta/m<sup>2</sup>), mientras que los más reducidos fueron los de Extremadura (570,4 euros/m<sup>2</sup>, unas 95.000 pta/m<sup>2</sup>). Los aumentos interanuales más intensos han tenido lugar

**FIG. 7. Mercado inmobiliario. Principales indicadores  
Tasas de variación interanual (%)**

	2000/1999	2001/2000	2002/2001	Último dato
<b>I. Tasaciones de vivienda.Tinsa</b>				
1.1. Total	0,4	4,6	28,5	Noviembre
1.2. Tasaciones de viviendas	-2,3	4,1	33,6	
1.2.1. VV. Nuevas	4,4	5,4	29,8	
1.2.2. VV. Usadas	-12,6	0,8	42,1	
1.3. Tasaciones de Inmuebles, excluida vivienda	12,3	6,6	-6,6	
<b>2. Hipotecas Urbanas Registradas</b>				
2.1. Número total	8,4	-6,8	9,0	Agosto
2.2. VV. proyectadas	11,8	-8,0	1,4	
2.3. VV. construidas	6,3	-7,0	10,7	
<b>3. Proyectos CC Arquitectos</b>				
3.1. Total viviendas	-0,6	-5,5	-0,1	Junio
3.2. VPO	-24,0	-11,2	9,0	
3.3. VV. Libres	1,9	-5,0	-0,7	
<b>4. Proyectos CC Aparejadores res(viviendas)</b>				
4.1. Total Obra Nueva y Ampliación-Reforma	6,6	-5,7	0,6	Julio
4.2. Obra Nueva	3,9	1,4	1,4	
4.3. Certificados fin de obra.Viviendas	14,2	-0,3	15,1	
<b>5. Viviendas Iniciadas.Total</b>	4,5	-1,8	-11,0	Junio
5.1. VV. libres.	7,7	-2,6	-7,5	
5.2. VV. protegidas	-19,4	6,1	-48,2	
<b>6. Viviendas terminadas</b>	16,7	21,5	5,1	Junio
<b>7. Materiales de construcción</b>				
7.1. Producción Industrial	4,9	1,2	2,8	Octubre
7.2. Precios industriales (diciembre/diciembre)	1,7	2,0	2,1	Octubre
<b>8. Consumo aparente de cemento</b>	11,0	9,7	5,1	Octubre
<b>9. Encuesta coyuntural de la construcción</b>				
9.1. Total construcción	6,9	7,8	6,2	2002.II
9.2. Edificación	7,3	6,7	8,1	
9.3. No Edificación	1,2	10,4	3,8	
9.4. Pro-Memoria.Viviendas familiares	8,5	7,9	11,4	
<b>10. Encuesta de Población Activa</b>				
10.1. Empleo. Ocupados. Construcción	8,8	7,8	4,2	2002.III
10.2. Hogares	1,1	2,2	3,3	
<b>11. Afiliados a la S. Social. Construcción</b>	11,0	7,2	6,0	Octubre

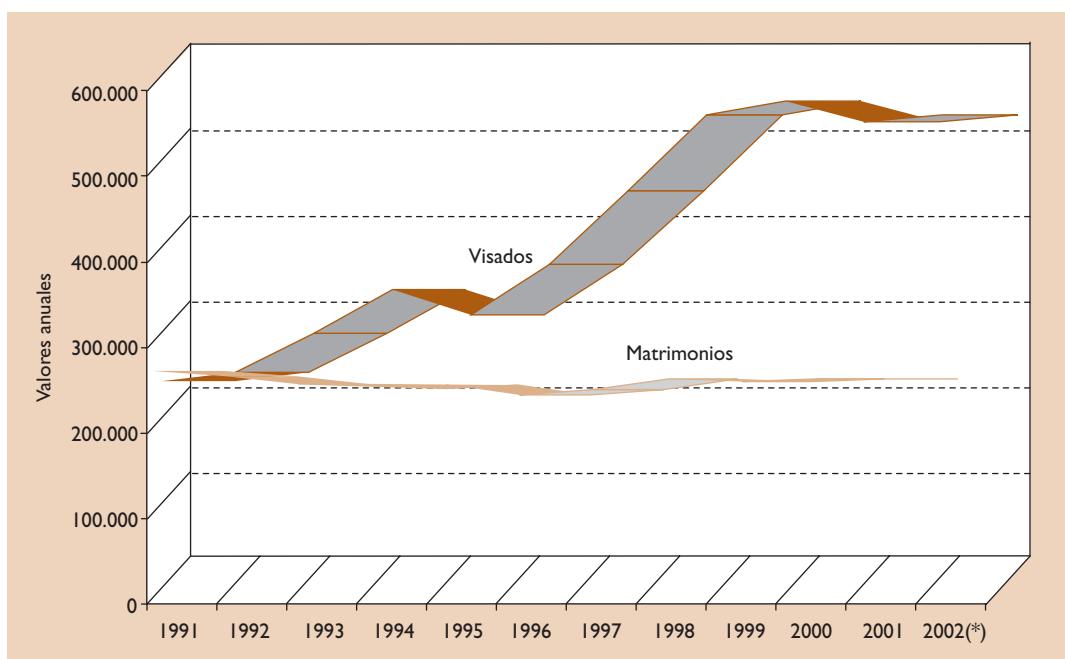
Fuente: INE, MOFO y TINSA.



**FIG. 8. Economía Española. PIB y Construcción  
Crecimientos interanuales, a precios constantes**

(\*)Primer Trimestre.

Fuente: INE.



**FIG. 9. Viviendas Iniciadas (Visados CC. Aparejadores) y Matrimonios. Totales anuales**

(\*)El dato de 2002 se ha obtenido a partir del ritmo de crecimiento del periodo enero-julio sobre el mismo periodo de 2001.

Fuente: ¿?

**FIG. 10. Precios de las viviendas. España. CC. autonomas**  
**Euros/m<sup>2</sup>, 3º trimestre de 2002**

CC. Autonomas	Precios Euros/m <sup>2</sup>	Crecimientos 2002/2001(*)	Crecimientos 2002/1997(**)
1 C. de Madrid	2.024,5	23,4	88,1
2 País Vasco	1.897,6	12,3	104,4
3 Cataluña	1.593,8	15,9	93,0
4 Baleares	1.553,2	11,7	141,7
5 Navarra	1.302,9	15,3	76,4
6 Canarias	1.269,6	13,9	97,2
<b>ESPAÑA</b>	<b>1.254,2</b>	<b>17,7</b>	<b>82,7</b>
7 Cantabria	1.222,4	20,8	77,2
8 La Rioja	1.122,5	16,6	86,2
9 Castilla y León	1.061,1	15,1	69,2
10 Aragón	1.023,9	16,9	87,3
10 Asturias	1.023,5	13,6	59,5
11 Andalucía	948,0	20,9	76,0
12 C. Valenciana	915,5	19,5	82,6
13 Galicia	837,4	15,5	46,2
14 Murcia	772,5	21,3	82,7
15 Castilla-LaMancha	694,7	18,7	51,5
16 Extremadura	570,4	10,7	47,0

(\*) 3º trimestre de 2002 sobre el mismo periodo de 2001.

(\*\*) 3º trimestre de 2002 sobre el mismo periodo de 1997.

Fuente: Ministerio de Fomento, Boletín Estadístico.

en 2002 en la citada Comunidad de Madrid (23,4%), en la que los crecimientos mas fuertes del actual periodo de auge se están registrando al final del mismo, mientras que en los primeros años (1998-2000) dicho auge fue especialmente acusado en las autonomías con mayor influencia del turismo en su actividad productiva. Extremadura ha registrado en 2002 el aumento menos acusado entre las autonomías (10,7%).

El perfil de clara expansión de los aumentos anuales de los precios de las viviendas en España se inició en 1998 y ha continuado hasta los últimos años (FIG. 11 bis), aproximándose en su intensidad a los crecimientos del ciclo precedente. El crecimiento mayor de los precios durante el quinquenio en cuestión ha sido el de Baleares (141,7% fue el aumento en dicha autonomía en 1998-2002), seguida por el País Vasco (104,4%)

y Canarias (97,2%). Galicia, con un 46,2% fue la autonomía en la que los precios de las viviendas crecieron con menor intensidad a lo largo del quinquenio analizado. Como se ha dicho antes, los aumentos mas destacados de Madrid están teniendo lugar en la etapa final y coinciden con la presencia de importantes fenómenos especulativos en torno al control del suelo urbanizado. Por capitales de provincia, Cataluña presentaba en junio de 2002 los precios de venta mas elevados de España (2.171 euros/m<sup>2</sup>, unas 361.000 pta/m<sup>2</sup>), según los datos procedentes de la Sociedad de Tasación. Correspondieron a las capitales extremeñas (733 euros /m<sup>2</sup>) los niveles de precios de venta mas reducidos dentro del conjunto citado de capitales de provincia de España (FIG. 12).

El proceso reciente de fuerte auge de los precios de las viviendas aparece

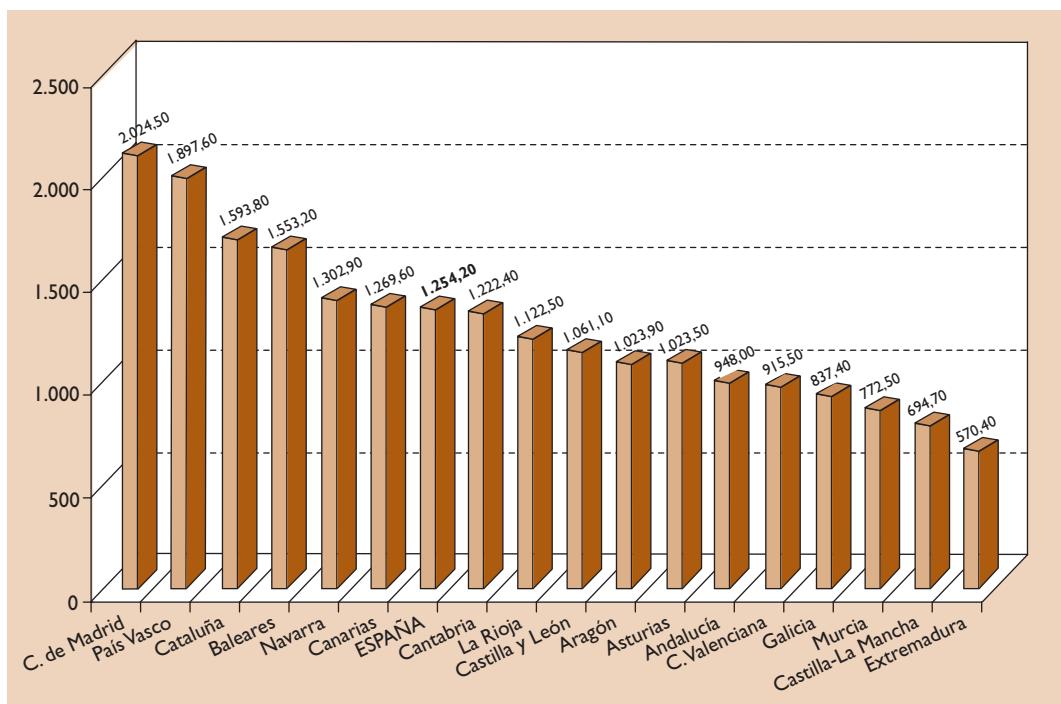


FIG. II. Precios de las viviendas España y CCAA II trimestre 2002

Fuente: Ministerio de Fomento, Boletín Estadístico.

estrechamente asociado en España con los importantes aumentos registrados en el empleo en la segunda mitad de los años noventa y, sobre todo, con los retrocesos experimentados por los tipos de interés, que han dado lugar a que por la misma cuota mensual resultase posible adquirir viviendas de precio mas elevado. El aumento de los plazos de los préstamos, desde quince años hasta mas de veinte años, ha sido corriente en los últimos años. Los descensos de los precios de los valores cotizados en bolsa desde 2002 han sido otro aliciente a la adquisición de vivienda como forma de mantener el valor del ahorro, efectuándose dichas compras (Tinsa ha estimado en un tercio de las ventas el alcance de las compras por motivos de inversión) con una financiación exterior a unos tipos de interés inferiores a las expectativas de revalorización de las viviendas en el mercado.

El actual proceso de subida intensa de los precios de la vivienda ha sido muy generalizado, extendiéndose a todo el territorio del Estado, aunque las zonas turísticas y las áreas metropolitanas han presentado los mayores aumentos. El fuerte

empuje de los precios en las zonas turísticas revela que una parte destacada de las iniciaciones de viviendas deben de corresponder a viviendas de temporada adquiridas en parte por no residentes, que con frecuencia también acuden a la financiación externa por parte de entidades de crédito españolas para realizar la compra.

### 3. PERSISTE LA EXPANSIÓN CREDITICIA

En 2002 el tipo de interés medio de los créditos a largo plazo, con garantía hipotecaria, destinados a financiar la adquisición de vivienda ha vuelto a descender sobre el nivel medio de 2001 (FIG. 13), como también es menor en 2002 el tipo de interés practicado en los créditos convenidos con destino a las actuaciones protegidas de política de vivienda. El tipo de interés medio de los préstamos de mercado destinados a la compra de vivienda en enero-octubre de 2002 ha sido el 4,86% TAE, 0,9 puntos porcentuales inferior al tipo medio de 2001 (FIG. 14),

**FIG. 12. Precios de las viviendas de nueva construcción en capitales de provincia por CC.Autonómicas**

CCAA	Cifras absolutas Junio 2002 (euros/m <sup>2</sup> )	Variaciones anuales (%) (*)		
		2000	2001	2002
1 Andalucía	1.039	10,0	9,5	11,8
2 Aragón	1.254	12,0	10,3	9,1
3 Asturias	1.437	11,2	10,9	10,9
4 Baleares	1.098	15,0	18,1	11,7
5 Canarias	1.274	17,1	12,4	10,2
6 Cantabria	1.349	5,1	12,5	13,8
7 Castilla-La Mancha	915	9,5	7,8	6,6
8 Castilla y León	1.255	9,5	7,8	14,1
9 Cataluña	2.171	16,0	9,8	11,4
10 Extremadura	733	3,3	7,8	5,2
11 Galicia	1.068	3,7	8,5	14,1
12 La Rioja	1.071	14,1	7,6	6,5
13 Madrid	2.164	9,9	10,2	10,6
14 Murcia	995	11,5	9,7	9,3
15 Navarra	1.415	10,2	17,3	17,4
16 País Vasco	1.973	12,4	12,6	5,5
17 P.Valenciano	989	8,2	7,2	14,5
<b>Media nacional</b>	<b>1.517</b>	<b>12,5</b>	<b>8,9</b>	<b>10,1</b>

(\*) Variaciones entre los meses de diciembre de dos años consecutivos. En 2002 las tasas reflejan la variación entre junio de 2002 y el mismo mes de 2001.

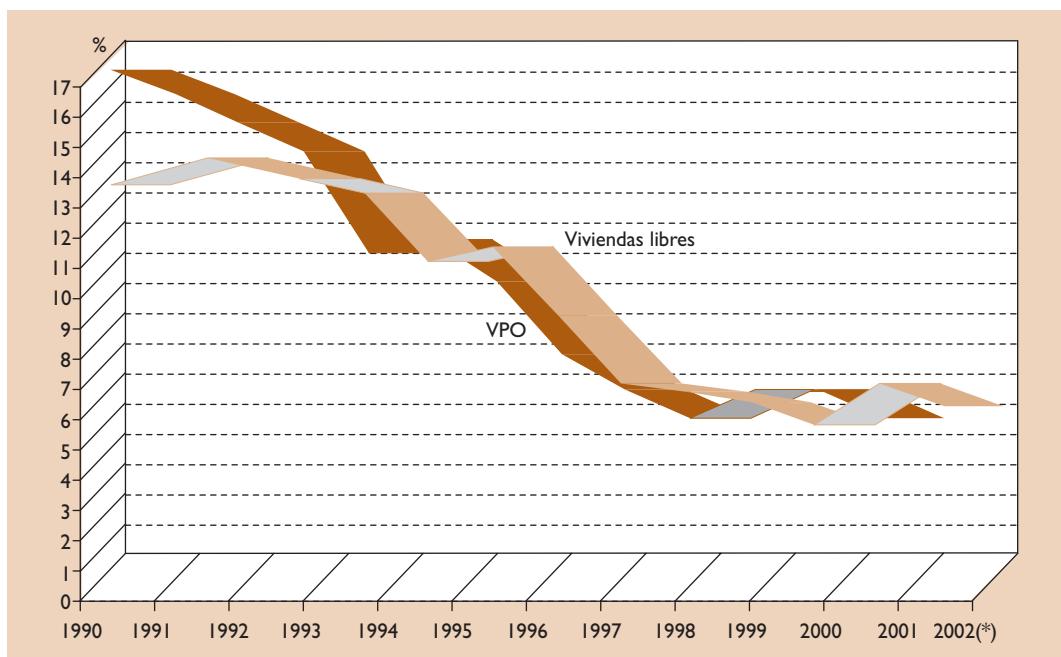
Fuente: Sociedad de Tasación, S.A. Boletín ST.

mientras que el tipo de las VPO es el 4,45% TAE. Este descenso supone un retroceso del -6,3% en la cuota a pagar por un crédito de la misma cuantía en 2002 respecto del año anterior. La evolución de los tipos de interés en 2002, a la que desde diciembre se va a unir una nueva inflexión a la baja, derivada del descenso de medio punto de interés aplicado por el BCE en sus operaciones de regulación monetaria desde la segunda semana de 2002, constituye un nuevo estímulo a la demanda de viviendas y también a nuevas elevaciones en los precios de las mismas.

Como se ha indicado ante, en 2002 tuvo lugar una elevación de los tipos de interés en el mercado mayorista de dinero que se prolongó desde enero de 2002 hasta mayo de este año, en que se situó en el 4%, pasando a descender después en los meses posteriores, hasta aproximarse al 3% en octubre (FIG. 15).

La evolución de los tipos practicados en los créditos a largo plazo destinados a la compra de vivienda sigue la evolución del euríbor citado con cierto retraso, produciéndose nuevos descensos de los tipos aplicados por el conjunto de las entidades de crédito en los meses de septiembre y octubre de 2002.

A 30.6.2002 el saldo vivo de los créditos destinados al subsector inmobiliario de la economía ascendía a 316.599 millones de euros, el 47,6% del conjunto del crédito al sector privado de la economía española, participación muy superior a la existente al comienzo del actual «boom» inmobiliario, el 39,6% de 31.12.1997 (FIG. 16). El aumento interanual registrado en junio de 2002 por el crédito inmobiliario citado fue del 17,6%, superior al 16,8% de diciembre de 2001, y también ampliamente por encima del aumento del crédito al sector privado en la misma fecha



**FIG. 13. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Viviendas libres y VPO**

(\*) El dato relativo a los créditos para viviendas libres se refiere a la media de enero-octubre de 2002. En las VPO el tipo es el establecido en la Resolución del MOFO de 10.4.2002 (BOE, 18.4.02).

Fuente: Banco de España y MOFO.

**FIG. 14. Créditos hipotecarios a la vivienda libre  
Cuota a pagar (\*) por cada millón de pesetas de préstamo (6.010 euros)**

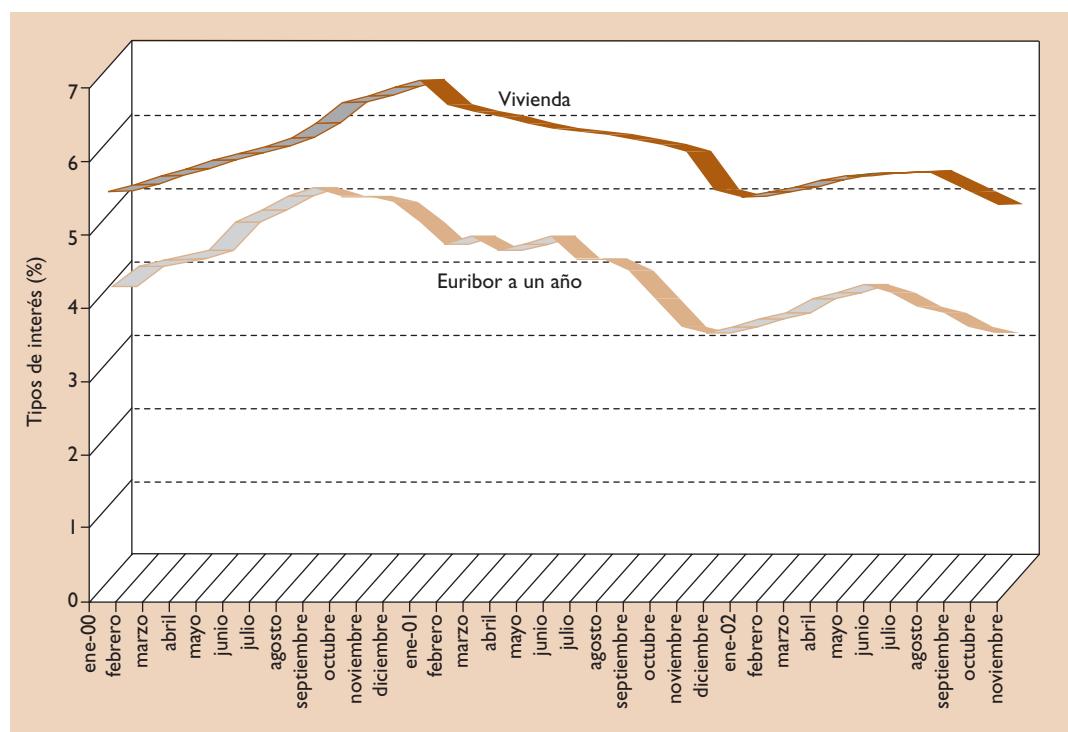
	TAE (%)	Tipo Nóminal (%) (euros/mes)	Cifras absolutas	Variaciones anuales de la cuota (%)
1990	16,72	15,56	86,4	9,6
1991	16,04	14,97	84,0	-2,8
1992	15,02	14,07	80,3	-4,4
1993	14,00	13,17	76,7	-4,5
1994	10,42	9,95	64,4	-16,1
1995	11,04	10,52	66,5	3,3
1996	9,45	9,06	61,2	-8,0
1997	6,91	6,70	53,0	-13,3
1998	5,65	5,51	49,1	-7,3
1999	4,72	4,62	46,4	-5,7
2000	5,76	5,59	49,4	6,6
2001	5,76	5,59	49,4	0,0
2002 (Ene-Oct)	4,86	4,75	46,7	-6,3

(\*\*)

(\*) Incluye devolución del principal e intereses de un préstamo a 15 años.

(\*\*) Enero-Octubre de 2002 sobre la cuota al tipo medio del mismo periodo de 2001.

Fuente: Banco de España.

**FIG. 15. Tipos de Interés. Euribor a doce meses y créditos-vivienda**

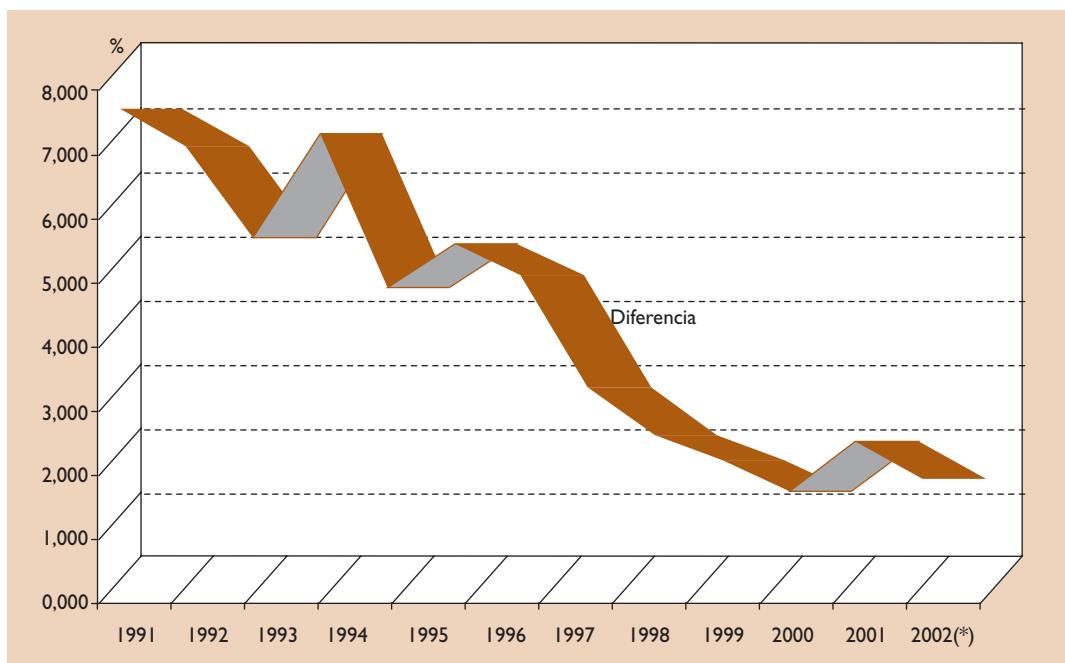
Fuente: Banco de España.

**FIG. 16. Crédito al Subsector Inmobiliario  
Saldos, a 31.XII. Millones de euros**

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002(*)
1. Hogares. Adquisición y compra de vivienda	67.111	75.703	85.592	104.292	123.254	145.184	176.653	205.790	225.521
2. Construcción edificios	14.001	14.154	14.902	15.469	18.972	23.312	29.612	33.123	37.608
3. Instalación y acabado de edificios	2.210	2.615	2.675	2.969	3.436	4.205	4.261	4.520	4.894
4. Servicios. Actividades inmobiliarias	12.457	13.738	15.507	17.549	19.698	26.089	43.697	43.697	48.576
<b>5. Créditos M. Inmobiliario (1 a 4)</b>	<b>95.779</b>	<b>106.210</b>	<b>118.676</b>	<b>140.279</b>	<b>165.360</b>	<b>198.790</b>	<b>245.913</b>	<b>287.130</b>	<b>316.599</b>
6. Crédito a otros sectores residentes (OSR)	273.022	289.828	311.374	354.346	413.854	476.996	559.407	624.854	664.446
<b>7. Participación del crédito inmobiliario sobre el crédito OSR (6/7*100) (%)</b>	<b>35,1</b>	<b>36,6</b>	<b>38,1</b>	<b>39,6</b>	<b>40,0</b>	<b>41,7</b>	<b>44,0</b>	<b>46,0</b>	<b>47,6</b>
8. Ritmo anual de aumento del crédito inmobiliario (%)	-	10,9	11,7	18,2	17,9	20,2	23,7	16,8	17,6

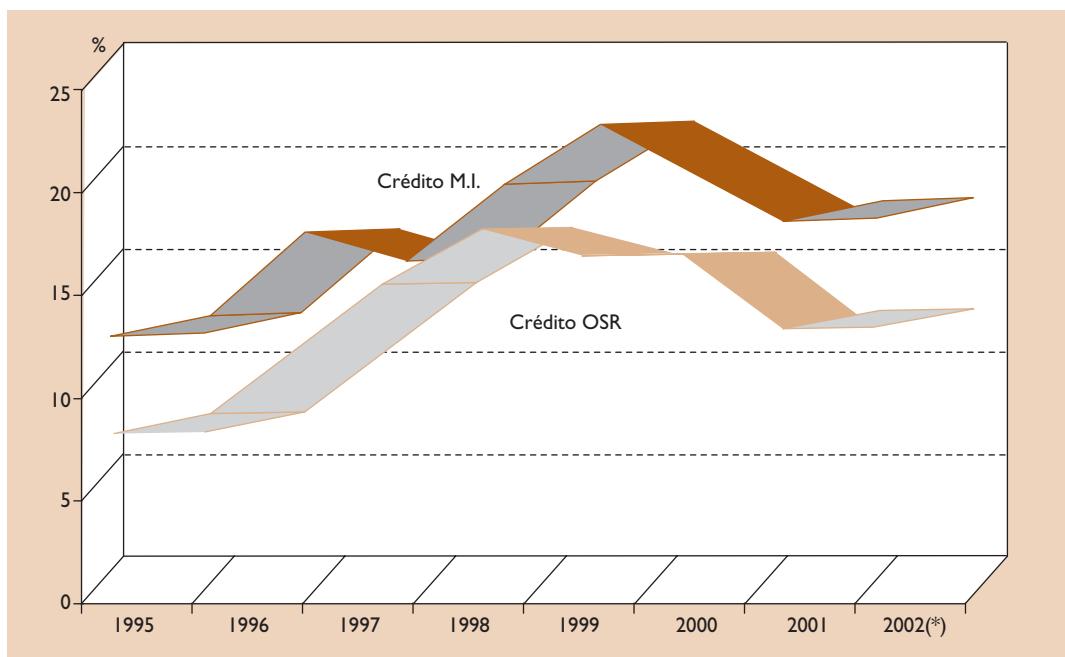
(\*) Datos a 30.6.2002.

Fuente: Banco de España, Boletín Estadístico.



**FIG. 17. Diferencial créditos hipotecarios a largo plazo-euribor a doce meses. Medias anuales. (\*) Media de enero-octubre**

Fuente: Banco de España y Boletín Estadístico.



**FIG. 18. Crédito marcado Inmobiliario y Crédito al sector privado. Tasas interanuales**  
**Nota: el crédito inmobiliario incluye los créditos a la compra de vivienda y a la contrucción y a los servicios inmobiliarios. El dato de 2002 se refiere a la tasa interanual de junio**

Fuente: Banco de España y Boletín Estadístico.

**FIG. 19. Créditos hipotecarios. Financiación construcción**

	Tasas interanuales (%)		
	2000/1999 (D/D)	2001/2000 (D/D)	2002/2001
<b>I. Creditos hipotecarios</b>			
<b>1.1. Total</b>	<b>19,6</b>	<b>18,5</b>	<b>20,0</b>
1.2. Bancos	16,0	17,9	18,6
1.3. Cajas de Ahorros	22,9	18,8	21,3
1.4. Cajas Rurales	20,3	21,7	24
1.5. Establecimientos Financieros de Crédito	-4,4	12,7	-8,2
<b>3. Financiación convenida</b>	<b>(*)</b>		
<b>3.1. Total</b>	<b>-2,5</b>	<b>-4,3</b>	<b>-4,4</b>
3.2. Bancos	-3,2	-8,2	-11,2
3.3. Cajas de Ahorros	-2,3	-2,3	-1,7
3.4. Cajas Rurales	3,2	0,6	24,4

(\*) Se refiere a los préstamos calificados para financiación de la política de vivienda.

Fuente.: Asociación Hipotecaria Española.

**FIG. 20. Accesibilidad de la vivienda en España**

	Precio medio Vivienda(75M <sup>2</sup> ) (1)Euros(*)	Renta Familiar Anual (monosalarial) (2) (Euros) (**)	Tipo interés Prestamo (%) (3) (**)	Precio/Renta Familiar (4)=(1)/(2)	Esfuerzo Bruto(***)	
					20 (5) años	15 años
1990	50.883	10.217	15,56	4,98	65,6	68,8
1991	58.172	10.989	14,97	5,29	67,5	73,1
1992	57.391	11.817	14,08	4,86	59,7	62,3
1993	57.156	12.569	13,17	4,55	52,3	55,7
1994	57.559	13.166	9,95	4,37	40,0	45,0
1995	59.578	13.761	10,52	4,33	42,1	45,9
1996	60.684	14.376	9,06	4,22	37,2	41,3
1997	61.628	14.871	6,70	4,14	30,6	35,1
1998	64.495	15.211	5,51	4,24	28,4	33,3
1999	71.304	15.559	4,62	4,58	28,5	33,9
2000	81.623	15.917	5,62	5,13	34,7	40,5
2001	94.221	16.469	5,61	5,70	38,6	45,9
2002 (*)	109.616	17.103	4,75	6,41	39,7	47,9

(\*) Vivienda de 75 metros cuadrados.(90 construidos). Precio medio tomado de la Estadística de Precios de la Vivienda MOFO.

(\*\*) INE. Índice Costes Laborales.Se emplea la serie del Coste Salarial Total. Serie enlazada, INE, 21.I.02

(\*\*\*) Supuesto: el préstamo cubre el 80% del precio de venta. El esfuerzo se refiere a la renta anual de la familia monosalarial.

El tipo de interés es el medio de las prestamos-vivienda del conjunto de entidades financieras. El tipo de interés recogido en el Cuadro es el tipo nominal.

Fuentes: INE, B de E, MOFO.

**FIG. 21. Accesibilidad vivienda por comunidades autónomas  
2º Trimestre de 2002**

Comunidad Autónoma	Precio medio Vivienda Euros (1) (*)	Renta Familiar Anual Euros (2) (**)	Tipos de Interés (%) (nominal) (3) (***)	Relación Precio/Renta Familiar (4)=(1)/(2)	Esfuerzo bruto de acceso (%) Renta Familiar (2)
Andalucía	81.514	1.5451	4,84	5,27	39,6
Aragón	91.490	17.505	4,84	5,23	39,3
Asturias	88.544	16.816	4,84	5,26	39,6
Baleares	133.894	14.726	4,84	9,09	68,3
Canarias	109.751	14.261	4,84	7,70	57,8
Cantabria	102.506	15.071	4,84	6,80	51,1
Castilla-La Mancha	62.497	14.385	4,84	4,34	32,6
Castilla y León	91.459	15.679	4,84	5,83	43,8
Cataluña	137.316	18.697	4,84	7,34	55,2
C.Valenciana	77.582	15.112	4,84	5,13	38,6
Extremadura	51.513	13.377	4,84	3,85	28,9
Galicia	71.892	14.584	4,84	4,93	37,0
Madrid	169.452	20.076	4,84	8,44	63,4
Murcia	65.132	13.699	4,84	4,75	35,7
Navarra	112.358	18.965	4,84	5,92	44,5
País Vasco	157.004	19.063	4,84	8,24	61,9
Rioja	95.005	16.337	4,84	5,81	43,7
<b>España</b>	<b>107.424</b>	<b>17.023</b>	<b>4,84</b>	<b>6,31</b>	<b>47,4</b>

(\*) Vivienda de 75 metros cuadrados útiles (90 construidos). Fuente: MOFO.

(\*\*) Ingresos anuales de una familia monosalarial que percibiese el salario medio (coste salarial) de la respectiva autonomía. Fuente: INE.

(\*\*\*)Tipo de interés medio anual del conjunto de entidades financieras. El préstamo supone el 80% del precio de venta. El plazo de 15 años. Tipo nominal.

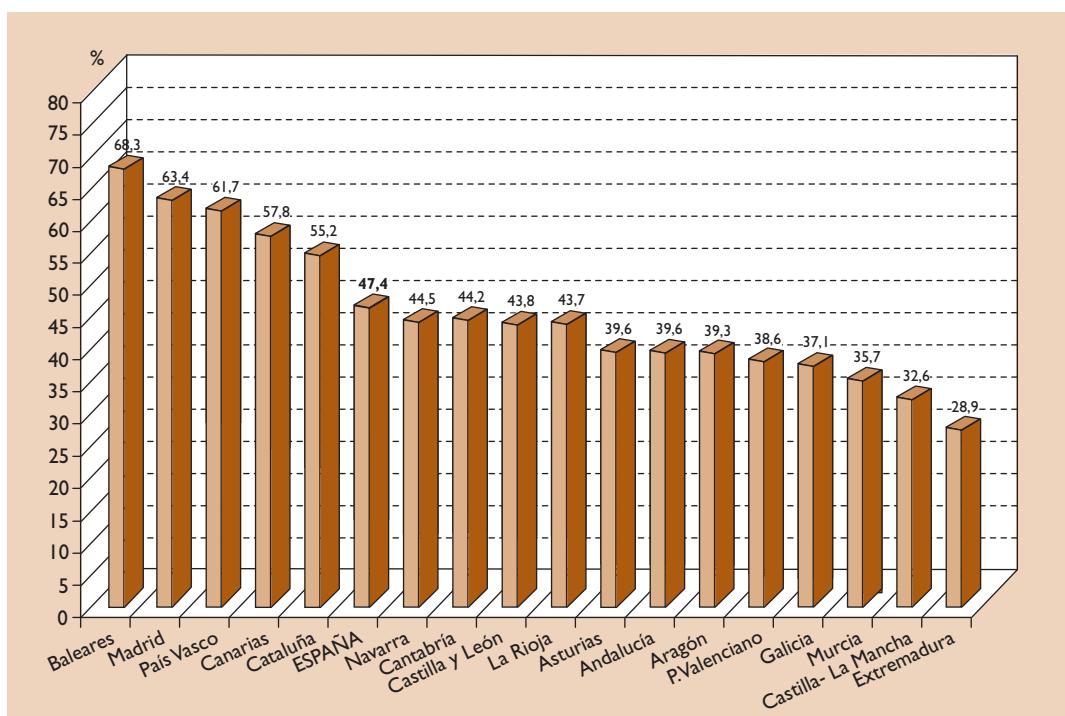
Fuente: Banco de España.

(FIG. 18). En el saldo del crédito inmobiliario los créditos destinados a la compra de vivienda por parte de los hogares suponen mas del 71% del total, correspondiendo el resto a los préstamos a la construcción, normalmente a los promotores inmobiliarios. Destaca el aumento de participación en el total citado de los préstamos a los servicios asociados con el subsector inmobiliario, que han experimentado un importante crecimiento en los últimos años en su actividad y presencia en los centros urbanos, especialmente tras la liberalización establecida en la mediación inmobiliaria.

Los descensos citados de los tipos de interés han desempeñado, pues, un papel determinante en la situación alcanzada por los precios de las viviendas y por el mercado inmobiliario en general en 2002. Los tipos de

interés practicados por las entidades de crédito en los préstamos a las viviendas reflejan una fuerte disminución en los últimos años en el diferencial existente entre los préstamos citados y los tipos del mercado mayorista de dinero (FIG. 17), diferencial que oscila ahora en las proximidades del punto porcentual, frente un diferencial próximo a los tres puntos al comienzo de la actual expansión inmobiliaria.

En el periodo de tiempo citado (1997-2002) el ritmo de crecimiento de los créditos al sector privado, por parte de las entidades de crédito, ha superado ampliamente al de los depósitos, especialmente en las cajas de ahorros, lo que ha contribuido a la reducción de los márgenes en las cuentas de resultados de dichas entidades. Los mayores ritmos de aumento de los préstamos ha sido preciso refinanciarlos



**FIG. 21bis. Esfuerzo de acceso a la vivienda por Comunidades Autónomas 2002 II trimestre**

**Esfuerzo de acceso: Porcentaje de la renta monosalarial familiar destinada a cubrir el servicio de un préstamo a tipo de interés de mercado a 15 años**

acudiendo con mas intensidad que en el pasado a la realización de emisiones de títulos, especialmente cedulas hipotecarias y pagarés, colocados en los mercados de capitales, lo que implica unos tipos superiores a los practicados en los depósitos bancarios tradicionales. La titulización de los préstamos ha alcanzado una cierta importancia, aunque las condiciones de captación de liquidez resultan en dicho caso más caras que las asociadas con los depósitos.

Los créditos hipotecarios han mantenido un continuo proceso de rápido crecimiento en España desde el comienzo de los años noventa, acrecentando su participación hasta el 52% de los préstamos al sector privado en 2002. La práctica de préstamos con dicha garantía se ha hecho cada vez mas general en operaciones distintas a la financiación inmobiliaria, puesto que, bajo la garantía en cuestión, se mejoran las condiciones ofertadas por las entidades de crédito. Es de destacar el continuado retroceso que viene presentado la evolución de los

créditos convenidos asociados con la financiación a las actuaciones de política de vivienda, cuyo saldo ascendió en junio de 2002 a 20.146 millones de euros, el 5,9% del conjunto del saldo del crédito con garantía hipotecaria. El saldo del crédito a VPO retrocedió en junio de 2002 en un 4,4% sobre el año anterior. El descenso en cuestión está siendo especialmente intenso en los bancos, mientras que ha registrado tasas positivas de variación en las cooperativa de crédito, conforme descendía en las otras entidades de depósito (FIG. 19).

#### 4. ACCESIBILIDAD. LOS MAYORES PRECIOS SUPERAN EL EFECTO DE LOS MENORES TIPOS DE INTERÉS

El aumento medio de los precios de las viviendas en España en los tres primeros trimestres de 2002 ha sido del 16,3%, muy

**FIG. 22. Vivienda. Precio máximo accesible**

	Renta Familiar Anual Hogar Monosalarial Euros	Tipos de Interés Prestamos-Vivienda (**)	Precio Máximo Accesible (***)	Precio medio Vivienda (****)	Relación Precio Máximo Accesible / Precio (%)
1990	10.217	16,72	24.645	50.883	48,4
1991	10.989	16,04	27.266	58.172	46,9
1992	11.817	15,02	30.658	57.391	53,4
1993	12.569	14,00	34.199	57.156	59,8
1994	13.166	10,42	42.602	57.559	74,0
1995	13.761	11,04	43.158	59.578	72,4
1996	14.375	9,45	48.982	60.684	80,7
1997	14.890	6,91	58.612	61.628	95,1
1998	15.211	5,65	64.560	64.495	100,1
1999	15.559	4,72	70.070	71.304	98,3
2000	15.917	5,76	67.147	81.623	82,3
2001	16.469	5,76	69.412	94.182	73,7
2002	17.103	4,86	76.250	109.616	69,6

(\*) Salario Medio por persona ocupada. La serie empleada es la de coste salarial por persona ocupada.

Se ha obtenido a partir de las tasas de variación del primer semestre de 2002 sobre el mismo periodo de 2001.

(\*\*) Tipo de interés de los créditos a largo plazo destinados a la compra de vivienda. El plazo es de 15 años.

(\*\*\*) Precio de la Vivienda accesible bajo el supuesto de que la familia media destina el 33,3% de los ingresos al servicio del préstamo prestamo que cubre el 80% del precio de venta de la vivienda. La vivienda tiene 75m<sup>2</sup> útiles y 90 m<sup>2</sup> construidos. El tipo de interés es el de mercado, TAE

(\*\*\*\*) Precio de venta de la vivienda de 90m<sup>2</sup> construidos vendida al precio medio de tasación.

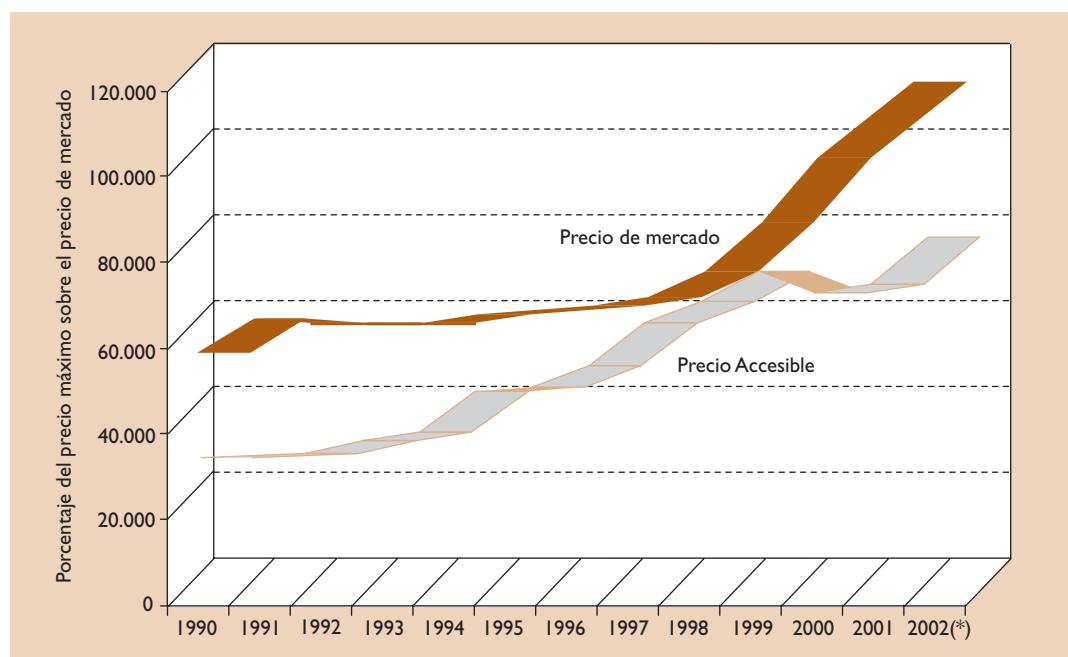
Fuente: INE, BE, MOFO.

por encima del escaso 4% aumento salarial registrado en la primera parte de 2002 sobre el año precedente. De acuerdo con dicha evolución, el coeficiente «precio de la vivienda/salario anual» ha alcanzado en 2002 el mayor nivel histórico desde que se puede efectuar el calculo correspondiente, 6,41, muy por encima del valor de 5,29 alcanzado en 1991, que fue el alcanzado en el punto mas elevado del «boom» precedente (FIG. 20). Los menores tipos de interés no han podido compensar el aumento del esfuerzo de acceso asociado con los más altos precios de venta de las viviendas. De este modo, el esfuerzo de acceso ha pasado desde el 38,6% de la renta familiar monosalarial de 2001 hasta un 39,7% en 2002, si la compra de la vivienda se efectúa por medio de un préstamo a 20 años (con un préstamo a 15 años el esfuerzo de acceso en 2002 sería del 47,9%).

El nivel alcanzado por el citado esfuerzo de acceso en 2002 no llega aún a situarse en las

cotas alcanzadas por dicha magnitud en 1990-1993, etapa esta ultima en la que los tipos de interés superaban en casi once puntos porcentuales a los actuales. No se dispone de datos sobre los salarios en el tercer trimestre de 2002, por lo que el cálculo del esfuerzo de acceso citado se ha realizado por autonomías para el segundo trimestre de este año (FIGS. 21 y 21bis). El mayor esfuerzo de acceso corresponde a la Comunidad de Islas Baleares (68,3% de la renta familiar) y a la Comunidad de Madrid (el 63,4% de la renta familiar monosalarial, aproximándose el mismo al 80% en la ciudad de Madrid con un préstamo a 15 años). El menor esfuerzo es el de Extremadura (28,9%) y Castilla-La Mancha (32,6%).

El problema de la accesibilidad se puede enfocar también desde el ángulo del precio máximo de la vivienda accesible a un hogar monosalarial, supuesto que dicho hogar no supere en su esfuerzo la tercera parte de sus ingresos, que es el nivel máximo de esfuerzo



**FIG. 23. Vivienda. Precio de Mercado y Precio Máximo Accesible.**

**Nota:** El precio máximo accesible se obtiene a partir del préstamo máximo al que se puede acceder (80% del precio de venta) al tipo de interés de mercado, si la familia media monosalarial destina el 33,3% de sus ingresos al pago del préstamo.

que se considera razonable para un hogar de dicha características. A la vista de los niveles medios salariales existentes, entre 1997 y 2002, al calor de los menores tipos de interés y de los aumentos salariales registrados, la vivienda media accesible ha pasado desde los 58.612 euros en 1997 hasta los 76.250 euros en 2002 (unos 12,7 millones de pesetas). Los precios de las viviendas han seguido una evolución a lo largo de dicho periodo según la cual en 1998 la familia media monosalarial podría haber financiado el 100% del precio medio de venta de la vivienda, mientras que en 2002, destinando la tercera parte de sus ingresos al servicio del préstamo que cubriese el 80% del precio de venta, solo podía adquirir algo menos del 70% del precio del mercado.

Entre 1997 y 2002 la vivienda accesible para el hogar en cuestión ha aumentado su precio en un 30%, mientras que los precios de las viviendas han aumentado en el mismo periodo en un 77,9% (FIGS. 22 y 22bis). La cuestión de la vivienda en España queda clara a la vista de los cálculos hasta aquí

comentados. Los precios de mercado alcanzados por las viviendas superan en mas de un 30% a los niveles accesibles por los niveles medios salariales y los tipos de interés de mercado en vigor, que son los mas reducidos de los últimos cuarenta años. A partir de esta realidad, la actuación de la diferentes administraciones públicas debe de encaminarse a facilitar el acceso a los hogares con mas problemas, impulsando para ello un amplio conjunto de actuaciones, entre las cuales las ayudas directas al acceso deben de emplearse con mayor intensidad, de forma que la ayuda al acceso a una vivienda no debe de requerir en España que se construya para ello una nueva vivienda. Esto último no impide que deba acrecentarse el ritmo de construcción de nuevas viviendas protegidas y que se puedan desarrollar desde dichas administraciones acciones dirigidas a reducir los importantes procesos especulativos desarrollados en un contexto tan inflacionista como el existente en España en materia de viviendas en 2002.

# Argentina

Rubén PESCI

Presidente RED FLACAM

## EL PATRIMONIO URBANO DEL SIGLO XIX Y LA CIUDAD DE LA PLATA

**E**n noviembre de 2002 realizamos en nuestra ciudad de La Plata el Congreso Internacional «El Patrimonio Urbano del Siglo XIX». Concurrieron al mismo expertos de España, Estados Unidos, Brasil y Chile e innumerables referentes de la Argentina en el tema.

El Congreso reunió unos 300 congresistas, con conferencias, ponencias y exposiciones, y después de tres días de trabajo intenso se aprobó el «Manifiesto de La Plata», cuyo contenido es el siguiente, recogido en el Anexo documental:

*«CONGRESO INTERNACIONAL «EL PATRIMONIO URBANO DEL SIGLO XIX»  
Urbanismo, Arquitectura, Ambiente y  
Sociedad Republicana» [sic].*

### Manifiesto de la Plata

*Los participantes del Congreso Internacional «El Patrimonio Urbano del Siglo XIX», al término de sus deliberaciones y vistas las conclusiones que surgieron de cada mesa redonda, las conferencias magistrales y la ponencia de base, declaran:*

*Considerando:*

*Que la conservación de ciudades, de sus centros históricos, sus grandes ensanches, o sus cascos fundacionales de nueva planta resulta de alto interés y valor, ya que, como lo establece la Carta de Washington (ICOMOS, 1987), se trata de verdaderos manifiestos de la sociedad a través de su historia y son la expresión del urbanismo concebido para dar respuestas a los requerimientos de una sociedad sustancialmente diferente a la de épocas anteriores.*

*Que en dicha Carta se establecen principios teóricos para la conservación de ciudades y áreas urbanas, que se deberán adecuar a los casos valiosos del Siglo XIX.*

Que, tal como establece el Documento de Nara sobre la Autenticidad (1994), corresponde:

*«Desafiar el pensamiento convencional en el campo de la conservación y debatir las formas y medios de ampliar horizontes para crear mayor respeto por la diversidad cultural y el patrimonio».*

Teniendo en cuenta los siguientes aspectos que caracterizan la ciudad del Siglo XIX:

Dar respuesta a los requerimientos de una nueva sociedad, surgida de la industrialización y de las revoluciones burguesas, a través de dos propuestas básicas: la vuelta a la naturaleza y la disolución de la ciudad en el campo, o bien el diseño o transformación de áreas o centros urbanos compactos en los que se concentrara la residencia y el equipamiento. En ambos casos se tendió a satisfacer no sólo requerimientos materiales sino del espíritu, poniendo en marcha la utopía en acción, es decir sometida a prueba de concreción a través de la verificación del grado de consistencia técnica y lógica de las acciones operativas a corto y largo plazo.

Su concepción como proyección ética y estética de los valores de su sociedad y con esfuerzo en la tarea técnica para albergar con salud y seguridad a una población que aumentaba. La arquitectura del siglo se expresó en el idioma visual del pasado de acuerdo a las referencias y asociaciones históricas que se consideraban más apropiadas para el propósito simbólico de cada edificio en su espacio urbano.

Los criterios generales que nutrieron a las concepciones urbanísticas del Siglo XIX, en los que descuellan la racionalidad, de origen

positivista ilustrado, el espíritu de progreso, de carácter republicano liberal, la relevancia del enfoque higienista, precursor de los valores socioambientales actuales y la circulación, con innovaciones que supieron prever el auge del automóvil y el transporte público colectivo.

La innovación en los criterios de producción del suelo y las edificaciones urbanas, criterios que tuvieron en cuenta la capacidad de una sociedad burguesa de producir por grandes ensanches o conjuntos unitarios, pero también por parcelas individuales, que hacían posible el acceso a la propiedad de todas las clases sociales.

Que dichos principios y criterios se han mantenido vivos y eficaces hasta hoy, consigiéndose centros urbanos plenos de vida residencial, comercial e institucional, que no siempre han subsistido de ese modo en centros históricos de concepción anterior, muchas veces trabados en su propia estructura y escala para facilitar la vida moderna.

Aún así, en ocasiones esa vitalidad se ha mantenido a costa de un aumento de densidades y volúmenes edificados que superan la capacidad de carga socioambiental para una vida y un desempeño sustentables. No se ha contado siempre con criterios de regulación de uso del suelo, densidades y lenguajes arquitectónicos (en las ciudades americanas y latinoamericanas en especial) compatibles con los patrones que explícita o implícitamente habían caracterizado la concepción original. Por estas causas, y más allá de sus posibilidades de adaptación, algunas ciudades o áreas urbanas del siglo XIX se encuentran amenazadas en la actualidad por crecimientos o desarrollos inadecuados, que ponen en riesgo algunos valores esenciales.

#### *Acuerdan:*

Caracterizar como valores urbanísticos y socio ambientales principales del patrimonio urbano del Siglo XIX:

1. *El elogio de la urbanidad (la ciudad como virtud), en lugar de su rechazo, en la línea que en cambio llevó de la ciudad jardín a la «suburbia», que ha*

*demostrado no satisfacer los requerimientos y necesidades de la población.*

2. *Un sistema de espacios abiertos (diseñar la ciudad desde el espacio común) para la recreación barrial, el encuentro social y la valoración del ambiente natural, además del sistema de diseño por monumentos focales, o por edificios simbólicos, tanto en la trama urbana como en la suburbia.*
3. *Un urbanismo arquitecturizado, diseñado, sensiblemente construido desde el cordón de la vereda hasta sus parques y sus monumentos, en lugar del «zoning» abstracto y bidimensional.*

Por último resulta importante destacar la necesidad de retrabajar o trabajar, especialmente para las ciudades del Siglo XIX, algunos principios básicos en la consideración de su patrimonio:

- a) Superar, como única posible, la visión de conjuntos o grupos de edificios, que ha sido manejado hasta ahora en las Cartas Internacionales en la materia, por el de sitio urbano completo o grandes áreas urbanas, a efectos de que los valores urbanísticos y ambientales sean claramente considerados, de acuerdo al pensamiento predominante en las ideas y producciones urbanas del Siglo XIX.
- b) Superar la visión de autenticidad basada en su correlación dominante con las pautas de diseño originales o prevalecientes en los primeros años de vida de esa ciudad o sector de ciudad, por aquella más evolutiva, sistémica u orgánica, que garantiza el muestrario heterogéneo de lo sucedido a través de su historia (como se corresponde con los principios que dieron concepción a esos modelos de ciudad. En la línea de lo que propone Jukka Jokilehto (1994), cuando dice:

«La autenticidad debe adaptarse a la forma de las comunidades, así como tantas haya. En vez de pretender el mismo criterio y prescribir los mismos ideales, cada Estado debería

especificar el criterio de autenticidad adoptado para la nominación de los Sitios de Interés Mundial».

En Consecuencia se propone una autenticidad basada en el proceso de evolución, que admite la diversidad y la evolución de la trama de la vida, evitando las exageraciones y especulaciones, o simplemente la mala calidad de la producción arquitectónica, insensible a los patrones históricos originales.

Este destaque de la importancia de la ciudad del Siglo XIX es una buena noticia en el panorama internacional de la conservación del patrimonio. El énfasis puesto en el patrimonio urbanístico y ambiental, el más destacado producto de aquella época, y su vigencia hacia el futuro, pone de manifiesto un reclamo, prudente pero firme, hacia la consideración del patrimonio más integral, con mayor énfasis en lo social, además de la

tradicional consideración del patrimonio edilicio u objetual.

Indudablemente, estas conclusiones tuvieron en la ciudad de La Plata, que hizo de anfitriona, un referente tan inocultable como valioso.

Basta recorrer su trama urbana, sus palacios, y gozar sus increíbles túneles de forestación en sus mismas avenidas y plazas, para verificar la calidad de vida que estas ciudades nuevas planificadas en el siglo XIX siguen aportando a sus ciudadanos y visitantes.

La Plata es candidata a Patrimonio Cultural de la Humanidad por estos mismos motivos, y los debates y conclusiones del Congreso Internacional echan luz sobre el carácter único y privilegiado de este patrimonio, y también sobre el camino de reflexión teórica sobre su autenticidad y su aporte a las doctrinas mas actuales de valoración del Patrimonio Mundial.

## Brasil

Roberto SEGRE

Arquitecto. PROURB. UFRJ. Río de Janeiro. Brasil

### NEW URBANISM EN RÍO DE JANEIRO

**E**l movimiento *New Urbanism*, impulsado desde Miami por la pareja de arquitectos Andrés Duany y Elisabeth Plater-Zyberk —entre otros—, surgió en la década de los ochenta como una respuesta alternativa a la perduración de los rígidos principios del CIAM y de la Carta de Atenas; oponiéndose con sus formulaciones al anonimato, la precaria calidad arquitectónica y la banalización de los infinitos suburbios de las ciudades norteamericanas. Sus principios realistas sobre el urbanismo contemporáneo, aspiraban lograr la articulación entre el buen diseño de los conjuntos habitacionales, la presencia integrada de funciones y servicios, la participación comunitaria y los intereses de los empresarios y promotores

urbanos. Planteamientos que obtuvieron un sinnúmero de adeptos y seguidores, no sólo en Estados Unidos, sino también en Europa y América Latina. Sin embargo, la amplia divulgación en los medios informativos alcanzada por los primeros ejemplos concretos de **Seaside** y **Celebration** en el Estado de Florida, promovió una avalancha de críticas negativas. Éstas se basaron en el cuestionamiento de una hipotética utopía urbana representativa de la *welfare society* y del individualismo norteamericano —tal como aparece caricaturizada en la película **The Truman Show**—; en el carácter exclusivista y económicamente restrictivo de la urbanización promovida por la empresa Disney en Orlando; y por último, en la crítica a los modelos arquitectónicos asumidos de las tipologías residenciales

vernáculas, vigentes a partir del siglo XVIII en el Caribe y Estados Unidos.

El acalorado debate persistió hasta nuestros días. Por una parte, el movimiento logró materializar innúmeros ejemplos concretos, no sólo en el territorio estadounidense, sino también en Europa, Asia y América Latina. Sus formulaciones teóricas maduraron en los diez congresos realizados —este año aconteció el último en Miami Beach (2002)—, y fueron decantadas en la *Charter of New Urbanism* y en diversas publicaciones, entre las que sobresalió el libro de Duany, Plater-Zyberk y Speck, *Suburban Nation*. En ellos quedó demostrada la latitud de las propuestas urbanísticas, comprendidas entre la región y los centros históricos; la adopción de códigos arquitectónicos diferenciados, tanto tradicionales como contemporáneos; y la presencia de valores comunitarios existentes en el rescate de la perdida socialidad urbana. Sin embargo, urbanistas y críticos identificados con un pensamiento de izquierda —en Estados Unidos Michael Sorkin, David Harvey y Susana Torre; en América Latina, Heitor Frúgoli, Fernando Lara y Clara Irazábal—, escribieron múltiples artículos con una mirada incrédula y escéptica sobre los objetivos teóricos, los contenidos sociales y las realizaciones concretas.

Ello no fue obstáculo para que se decidiera realizar una experiencia docente durante el mes de noviembre del 2002 en Río de Janeiro, invitando a la arquitecta Galina Tahchieva, Jefe de Diseño Urbano de la oficina de Duany Plater-Zyberk de Miami, para dirigir un *workshop* en el PROURB (*Programa de Pós-graduação em Urbanismo*) de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Federal de Río de Janeiro. Dedicado a los alumnos de la Maestría y el Doctorado en Urbanismo, contó con la participación de los profesores locales del PROURB y la FAU: Dr. Roberto Segre (Coordinador del PROURB); Msc. Flavio Ferreira y Arq. Sérgio Magalhães. A lo largo de diez días, cuatro equipos de trabajo desarrollaron sus proyectos en el barrio de Deodoro, ubicado en el duro suburbio de la zona norte de Río de Janeiro, realizando disímiles propuestas adoptando la metodología de trabajo del *New Urbanism*.

Hasta el siglo XIX, los suburbios urbanos

fueron siempre asociados al Paraíso Terrenal. Desde el Renacimiento, las élites europeas formadas por nobles, políticos, militares, burgueses y comerciantes; construyeron sus castillos, palacios y mansiones en los bucólicos espacios verdes libres cercanos a las ciudades. Resultan ejemplos paradigmáticos las villas diseñadas por Palladio en la región de Vicenza, cerca de Venecia; los elegantes castillos del Loira en Francia y las lujosas mansiones de la burguesía inglesa en la campiña londinense. Fenómeno reproducido también en Río de Janeiro en los primeros años del siglo XIX, al radicarse en la ciudad el Emperador y su Corte —huyendo de los ejércitos napoleónicos que ocuparon Portugal—, quienes se instalaron en el área periférica de Cajú, São Cristovão y la Quinta de Boa Vista, residencia de Dom João VI. A inicios del siglo XX, luego del advenimiento de la República, los nuevos ricos comenzaron a salir del centro urbano y de la zona norte, para construir sus residencias en los barrios de la zona sur —Flamengo, Glória y Botafogo—, expandiéndose luego hacia el área costera oceánica de Copacabana, Ipanema, Leblon, San Conrado y finalmente en la reciente Barra de Tijuca, también llamada la “Miami carioca”. A su vez, con el proceso de industrialización del país, la pequeña burguesía y los trabajadores de las fábricas se instalaron a lo largo del ferrocarril que se abrió en dirección a las zonas norte y oeste de la ciudad. Hasta la primera mitad del siglo XX, estos nuevos barrios suburbanos mantenían una personalidad bucólica con viviendas amplias y confortables, equipadas con áreas verdes privadas y públicas, situadas a lo largo de tranquilas calles arborizadas. El comercio, las escuelas, los hospitales y los clubes deportivos completaban el sistema residencial. Resultaron característicos de esta tipología urbana, Vila Isabel, Marechal Hermes y Realengo, entre otros.

Luego, a partir de la segunda mitad del siglo, empeoraron las condiciones ambientales de la periferia norte. El incremento descontrolado de la población; la especulación inmobiliaria que introdujo viviendas individuales y colectivas de baja calidad; la proliferación de las *favelas*; la multiplicación de los asentamientos

fabriles, depósitos y talleres; y la formación de un sistema vial y de transporte colectivo confuso y ruidoso, acabaron con la imagen paradisíaca del suburbio carioca. Desde entonces, éste fue sinónimo de fealdad, pobreza y contaminación ambiental, material y visual: es el *Río Noir* del escritor Zuenir Ventura. En los años noventa, en la primera administración del alcalde César Maia y la posterior de Luiz Paulo Conde, se llevaron a cabo los programas de *Rio-Cidade* y de *Favela-Bairro* con el fin de rescatar la calidad ambiental y social del espacio público de algunos barrios suburbanos. Fueron creadas plazas, recuperadas las calles peatonales de las áreas comerciales centrales y rediseñado el mobiliario urbano. Pero no se modificaron las tipologías residenciales y funcionales existentes basadas en la valorización del aislamiento individual de los habitantes, ajenos a la dinamización de la vida social en el espacio público: se incrementaron los *shopping centers* introvertidos en perjuicio del comercio callejero; las casas defendidas por altas rejas; los condominios autónomos y cerrados.

De allí la necesidad de estudiar nuevas alternativas a las estructuras urbanas heredadas en la dilatada periferia de Río de Janeiro, cuyo deterioro ambiental contrasta con la calidad de las áreas costeras —Copacabana, Leblon, Ipanema, la Barra de Tijuca—, que constituyen la “tarjeta postal” de la ciudad, con imágenes reconocidas en todo el mundo. Fue seleccionado un terreno de instalaciones abandonadas de la empresa del ferrocarril en el barrio de Deodoro, centro neurálgico de las comunicaciones entre el centro, la zona norte y la zona oeste, caracterizado por la fealdad imperante; la precaria calidad arquitectónica de la estación; el desorden de los asentamientos residenciales —instalaciones militares, barrios de baja pequeña burguesía, improvisadas *favelas* y carencia de servicios públicos—, y la falta de articulación de los componentes funcionales existentes. Esta variedad de componentes urbanos establecían la necesidad de propuestas que aplicasen el concepto de “convivencia de las diferencias”, con el fin de lograr la interconectividad de espacios y funciones.

No resulta fácil resumir en pocas líneas

las alternativas de los proyectos presentados por los alumnos de la Maestría y el Doctorado. La experiencia profesional y docente de la arquitecta Tahchieva —de origen búlgaro, residente en Miami—, partícipe activa del movimiento *New Urbanism*, orientó algunos criterios comunes a todas las propuestas: mantener constante la altura de cuatro o cinco niveles para los edificios de viviendas; optar por la compacidad de las manzanas y evitar los edificios aislados, para crear una trama urbana continua de calles que fortaleciese la unidad del espacio urbano; definir áreas de usos mixtos, integrando la vivienda, el comercio cotidiano, y edificios de oficinas; separar radicalmente las circulaciones peatonales y vehiculares; establecer sistemas verdes a lo largo de las avenidas o por medio de pequeñas plazas que permitiesen su empleo por los miembros de la comunidad: niños, adolescentes, enamorados, ancianos y trabajadores.

Estos elementos, que caracterizan los principios básicos del *New Urbanism*, poseen también validez para el suburbio carioca, intentando transformar así el desorden y la fealdad dominante, en ambientes urbanos de calidad formal y espacial. Un grupo asumió la estación del ferrocarril Deodoro como núcleo de un nuevo centro cívico y comercial imaginado a escala regional, creando un complejo arquitectónico multifuncional; otro, aprovechó las gigantescas estructuras de hormigón de los almacenes inutilizados para integrar en el terreno un centro comercial, relacionado con una trama compacta de viviendas colectivas. Una alternativa diferente trató de establecer un puente urbano entre un complejo habitacional representativo del Movimiento Moderno —caracterizado por un edificio curvilíneo de 300 metros de longitud— y el barrio cercano de Marechal Hermes, construido a inicios de siglo y con una organización compacta y coherente, asumiendo como eje de desarrollo la línea del ferrocarril. En todas las soluciones elaboradas predominó la valorización del peatón, el equilibrio entre espacio privado y espacio público, la dimensión controlada de los edificios de vivienda y su ubicación distante de la intensa circulación vehicular, con el fin de promover la integración social y el sentido de pertenencia al barrio de la comunidad. Si

bien, el *New Urbanism* asumió estos principios como bandera para transformar el anónimo e individualista suburbio norteamericano, constituyen hoy, en el siglo XXI, una aspiración universal por superar, dentro de las escasas condicionantes reales,

políticas, económicas y culturales —en particular en el Tercer Mundo—, el implacable deterioro de los suburbios de las grandes metrópolis latinoamericanas.

## Estados Unidos

Thomas F. GLICK

Boston University

### URBANIZACIONES ‘ENCERRADAS’ EN ESTADOS UNIDOS

Las urbanizaciones ‘encerradas’ en Estados Unidos no eran muy comunes hasta la aparición de las urbanizaciones para jubilados en los años 60 y 70. Las urbanizaciones para jubilados surgieron como un tipo específico de “enclaves de un alto estilo de vida” al que siguieron otras urbanizaciones, en particular, orientadas al ocio y la recreación, como las que se crearon para clubes de golf. Luego se extendieron a urbanizaciones para la clase media. En la era Reagan, la rampante especulación inmobiliaria condujo a la proliferación de urbanizaciones ‘encerradas’ alrededor de los campos de golf, cuyas características destacadas eran: riqueza, exclusividad, prestigio y ocio. Al mismo tiempo, también en 1980, aparecieron en el interior de las ciudades, las primeras de estas urbanizaciones, especialmente los complejos cerrados de pisos de lujo, al estilo de los condominios que se encuentran en las grandes ciudades en Latinoamérica. Dado que, en sus comienzos, aparecieron como urbanizaciones para jubilados, donde hay más urbanizaciones ‘encerradas’ es en California y en Florida, y en tercer lugar en Texas. Llegaron más tarde al Norte y raramente las hay en absoluto en los Estados rurales. En 1997 había alrededor de 20.000 urbanizaciones ‘encerradas’ que acogían más de 3 millones de viviendas.

Dicho esto, sin embargo, la segregación económica y social mencionada no es nueva. Muchas, si no la mayoría, de las urbanizaciones suburbanas incluyen aspectos típicos de las urbanizaciones ‘encerradas’, de hecho todo, excepto los muros y vallas. Muchas periferias en las ciudades estadounidenses entre 1900-1950 se construyeron con cercas, con limitadores de paso, *loops*, *cul-de-sacs* y otras características diseñadas para dificultar el acceso desde el exterior y facilitar el control interno. Recuerdo el vecindario de Cleveland Heights, Ohio, donde crecí en los 40. Era realmente una «urbanización encerrada» a la que únicamente le faltaban muros reales. La calle en la que vivía era tan corta que cada uno de los vecinos podía controlar toda las casas, seis a cada lado de la calle. El pequeño vecindario del nuestra casa formaba parte estaba encajado entre dos ejes, bulevares comerciales centrales, desde donde solamente los que lo sabían donde iban podían acceder a nuestro vecindario. Todos los que vivíamos en la urbanización éramos de clase media, blancos y descendientes de europeos. Las puertas de las casas se dejaban sin llave. Los vecinos contratamos, colectivamente un guardia de seguridad privado. Nunca vi a un “forastero” en mi calle. Mucha de la actual manía por las urbanizaciones ‘encerradas’ está basadas en la nostalgia de aquellos vecindarios suburbanos que he descrito. Observando la economía de las urbanizaciones ‘encerradas’ se ve que, no hay

un modelo consistente respecto a sus precios. Hay cierta sorprendente evidencia de que, en comparación con los vecindarios no ‘encerrados’ en áreas comparables en los 90, las urbanizaciones ‘encerradas’ tenían una pequeña desventaja en los precios de la vivienda. Las urbanizaciones ‘encerradas’, como los condominios y cooperativas de pisos, tienden a autogobernarse con juntas directivas elegidas que supervisan la propiedad común y elaboran normas que obligan a todos sus residentes. Algunas de estas comunidades tienen normas que controlan el comportamiento de los vecinos (tales como la prohibición de colgar la ropa en el exterior) lo que parece excesivo a los forasteros. A esta gobernanza se le etiqueta como “micro gobierno privado” o “seudo

gobierno” cuyo caso extremo adopta la forma de secesión civil, donde las urbanizaciones se segregan de las jurisdicciones locales, substituyéndolas por las asociaciones privadas y contratando privatamente los servicios administrativos del condado o ayuntamientos vecinos, como policía, bomberos, recogida de basuras, etc.

¿Qué hay detrás de tal comportamiento? No tiene una respuesta simple. Hay elementos nostálgicos, de miedo, de desconfianza en el gobierno público en una sociedad que deviene crecientemente multicultural.

Referencia básica: BLAKELY Edward J. & Mary G. SNYDER, (1997): *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Brookings Institution, Washington D. C.

Traducción del inglés PPG.

## Venezuela

Arturo ALMANDOZ

Departamento de Planificación Urbana, Universidad Simón Bolívar, Caracas

### DEL «CARACAZO» A LAS ALCABALAS URBANAS

**D**esde mediados del siglo XX, Caracas fue una ciudad que se desarrolló como metrópoli sobre los principios de una marcada segregación funcional y espacial en el espacio. En parte debido a la estructura basada en *neighbourhood units* (unidades vecinales) adoptada en el Plano Regulador de 1951 (VILLORIA & ALMANDOZ, 2002), la realidad de una metrópoli fragmentada, con grandes divisiones acentuadas por la abundante vialidad expresa, se plasmó completamente para comienzos de los años 1980: entre el «oeste» pobre y el «este» rico, a lo largo del valle se yuxtaponían las divisiones entre, por un lado, «urbanizaciones» de las clases medias y alta en las estrechas planicies y «colinas» o «lomas» adyacentes; y, por otro, «barrios» de «ranchos» que habían proliferado en los «cerros» desde mediados del siglo XX, improvisados por inmigrantes campesinos y

extranjeros atraídos a la capital venezolana por la bonanza petrolera. Creo que esa gran segregación socio-espacial entre el este y el oeste, así como la capacidad de convocatoria de algunos espacios públicos en distritos que adquirieron nuevo alcance, como Sabana Grande y Bellas Artes, cambió en parte con la aparición del Metro de Caracas en 1983 (ALMANDOZ, 2000). Sin embargo, la continua y matizada utilización de esos términos en el lenguaje, cargados de significaciones sociales, confirmaban la realidad de una ciudad dual, de urbanizaciones y barrios que coexistían, sin mayor conflicto hasta entonces, en la estructura urbana de la capital de la Gran Venezuela petrolera.

Esa dualidad relativamente pacífica cambiaría después del «Caracazo» del 27 y 28 de febrero de 1989, cuando buena parte de la población de los «cerros» bajó a saquear la ciudad consolidada, después de las primeras medidas de austeridad promulgadas al comienzo del segundo gobierno de Carlos

Andrés Pérez (1989-1993). Anunciando el fin de la democracia bipartidista, en la que Acción Democrática y Copei habían hecho uso alternado e ineficiente de la ingente renta petrolera, ese «Caracazo» significó al mismo tiempo la irrupción en la arena pública de los actores sociales excluidos del clientelismo partidista, introduciendo la lucha de clases en una sociedad en la que el oro negro la había escamoteado, a pesar de que la pobreza crítica frisaba ya el 40 por ciento a finales de los años 1980 (GARCÍA GUADILLA, 1994: 63). También ese Caracazo aceleró varios y distorsionados efectos en la estructura y dinámica de la ciudad venezolana en general, incluyendo la colonización de los espacios públicos por parte de buhoneros y demás actividades «informales», que se apoderaron de las zonas que el metro había renovado hacia menos de una década; se acentuó así, por contraposición, el valor del centro comercial en tanto enclave de seguridad y exclusividad —además de modernidad— en la ciudad venezolana (ALMANDOZ, 2000: 122-126).

Aun cuando en algunas urbanizaciones tradicionales de clase media como San Bernardino y Bello Campo, se produjo desde entonces un proceso de relativa «homogeneización socio-espacial», en la mayoría de las urbanizaciones del este burgués, el Caracazo llevó a la «privatización de los cuerpos de seguridad», cuyos tempranos efectos en la estructura urbana bien resume García-Guadilla:

«La privatización o el cierre de las calles mediante vallas y vigilantes privados que impiden la entrada a todas aquellas personas que no se identifiquen apropiadamente ha reducido sustancialmente el espacio o ambiente urbano para el disfrute de los ciudadanos lesionando un derecho constitucional. Al reducirse la infraestructura local de vías alternas disponibles se ha incrementado la circulación y el tráfico en las vías principales; también se ha reducido el patrimonio ecológico y estético, es decir, la calidad de vida de los ciudadanos por cuanto son las urbanizaciones mejor dotadas

ambientalmente las que primero se privatizan» (GARCÍA-GUADILLA, 1994: 64-65).

A lo largo de los años 1990, en medio del deterioro de la economía y el sistema político, que han ocasionado saqueos populares en varias oportunidades; con niveles de pobreza que afectan al 80 por ciento de la población venezolana, e índices de criminalidad que figuran entre los más altos de las capitales de América Latina (ALMANDOZ, 2002), las *gated communities* en Caracas y la ciudad venezolana se han convertido en fenómeno irreversible. En medio de ese «magma de la inseguridad», las «alcabalas residenciales urbanas», como las han llamado recientemente García & Villá, constituyen una forma de «sociabilidad vigilante» que estructura una «urbanidad privativa» en casi todas las urbanizaciones del sureste caraqueño: Terrazas del Club Hípico, El Peñón, La Trinidad, La Tahona, La Alameda, Santa Paula, Manzanares, Santa Rosa de Lima, Santa Fe, San Luis, Caurimare, Alto Prado, Prados del Este y Colinas de Los Ruices, entre otras. Una peculiaridad de estas encubiertas formas de «expoliación del dominio público» viene dada, en el caso venezolano, por el hecho de estar legitimadas por asociaciones de vecinos, que incluso han logrado el reconocimiento y la institucionalización de tales prácticas por parte del gobierno municipal, al mismo tiempo que han implantado la «valla», la «alcabala» o la «caseta» de vigilancia en el modo de vida y en el paisaje urbano caraqueños (GARCÍA & VILLÁ, 2001). La simbología, sociología y geografía urbanas de esas *gated communities* en el caso de Caracas y de otras ciudades del país, requiere un tratamiento más extenso y detallado, por parte de verdaderos expertos; mientras tanto, en esta nota sólo he intentado establecer su vinculación con el Caracazo del 89, detonante que creo les potenció en la historia reciente de la urbe venezolana.

**BIBLIOGRAFÍA**

- ALMANDOZ, A. (2000): *Ensayos de cultura urbana*, Fundarte, Caracas.
- (2002): «Caracas, Venezuela», en Melvin EMBER y Carol R. EMBER (eds.), *Encyclopedia of Urban Cultures. Cities and Cultures around the World*, 4ts., I,: 495-503, Grolier, Danbury, Connecticut.
- GARCÍA-GUADILLA, M. P. (1994): «Configuración espacial y movimientos ciudadanos», en Tomás R. VILLASANTE (coord.), *Las ciudades hablan. Identidades y movimientos sociales en seis metrópolis latinoamericanas*, Caracas: 51-69, Nueva Sociedad.

GARCÍA, P. & M. VILLÁ, (2001): «De la sociabilidad vigilante a la urbanidad privativa. Homogeneización residencia, usos citadinos y ciudadanía en Caracas», *Perfiles latinoamericanos*, 19, México: 57-82, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.

VILLORIA-SIEGERT, N. & A. ALMANDOZ, (2002): «Transferring the Neighborhood Unit to Caracas: Examples of Foreign Influence in Venezuela», *Critical Planning*, 9, Los Angeles: 89-100, Department of Urban Planning, University of California Los Angeles (UCLA).

# Legislación

Ángela DE LA CRUZ MERA

Consejera Técnica de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo.

## NORMATIVA ESTATAL

### LEYES

- *Real Decreto-ley 5/1996, 7 junio, de Medidas liberalizadoras en materia de Suelo y Colegios Profesionales.* Cuestión de inconstitucionalidad número 1661-2002, en relación con el artículo 2.2. (BOE 30.07.2002).
- *Real Decreto-ley 5/1996, 7 junio, de Medidas liberalizadoras en materia de Suelo y Colegios Profesionales.* Cuestión de inconstitucionalidad número 2652-2002, en relación con el artículo 2.2. (BOE 30.07.2002).
- *Ley 7/1997, 24 abril, de Medidas liberalizadoras en materia de Suelo y Colegios Profesionales.* Cuestión de inconstitucionalidad número 1661-2002, en relación con el artículo 2.2. (BOE 30.07.2002).
- *Ley 7/1997, 24 abril, de Medidas liberalizadoras en materia de Suelo y Colegios Profesionales.* Cuestión de inconstitucionalidad número 2652-2002, en relación con el artículo 2.2. (BOE 30.07.2002).
- **Ley 15/2002, 1 julio, por la que se declara el Parque Nacional marítimo-terrestre de las Islas Atlánticas de Galicia** (BOE 02.07.2002).
- **Ley 16/2002, 1 julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.** (BOE 02.07.2002).
- *Ley 4/1989, 27 marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, en la nueva redacción dada por la disposición adicional cuarta de la Ley 15/2002, 1 julio.* Cuestión de inconstitucionalidad número 5573-2002 promovido por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía. (BOE 12.11.2002).
- *Ley 4/1989, 27 marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, en la nueva redacción dada por la disposición adicional cuarta de la Ley 15/2002, 1 julio.* Cuestión de inconstitucionalidad número 5573-2002 promovido por el Gobierno de Aragón. (BOE 12.11.2002).
- *Ley 13/1996, 30 diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. Competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo; planeamiento en las zonas de servicio de los aeropuertos de interés general, y licencias de obra.* Por Sentencia TC 204/2002, 31 octubre, se declara inconstitucional el art. 166.3, relativo a obras en la zona de servicios de los aeropuertos. (BOE 20.11.2002).
- **Ley 48/2002, 23 diciembre, del Catastro Inmobiliario.** (BOE 24.12.2002).
- **Ley 51/2002, 27 diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, 28 diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.** (BOE 28.12.2002).
- Ley 52/2002, 30 diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2003. (BOE 31.12.2002)
- Ley 53/2002, 30 diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (BOE 31.12.2002).

### REALES DECRETOS

- Real Decreto 1211/1990, 28 diciembre, relativo al Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. Por Providencia 26.06.2002, el TS admite a trámite una cuestión de ilegalidad en relación con el art. 198.i). (BOE 15.07.2002).

### REALES DECRETOS (*Continuación*)

- Real Decreto 686/2002, 12 julio, por el que se regula la estructura y funciones del Consejo Asesor de Medio Ambiente. (BOE 17.07.2002).
- Real Decreto 839/2002, 2 agosto, por el que se modifica el Real Decreto 929/1989, 21 julio, por el que se constituye el organismo de cuenca Confederación Hidrográfica del Duero. (BOE 02.09.2002).
- *Real Decreto 849/1986, 11 abril, que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hídrico.* Por Providencia del TS, 5 noviembre 2002, se plantea Cuestión de Ilegalidad en relación con los artículos 310 y 311. (BOE 28.11.2002).
- *Real Decreto 1211/1990, 28 septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.* Por Providencia TS, 5 noviembre 2002, se plantea Cuestión de Ilegalidad en relación con el artículo 198.i). (BOE 28.11.2002).
- Real Decreto 986/2002, 20 septiembre, por el que se deroga el Real Decreto 1936/1993, 29 octubre, que establece las servidumbres aeronáuticas específicas del helipuerto de Santa Ana, Cartagena (Murcia), de sus instalaciones radioeléctricas aeronáuticas y de operaciones de aeronaves. (BOE 02.10.2002).
- Real Decreto 1073/2002, 18 octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono. (BOE 30.10.2002).
- Real Decreto 1381/2002, 20 diciembre, sobre instalaciones portuarias de recepción de desechos generados por los buques y residuos de carga. (BOE 21.12.2002).
- Real Decreto 1431/2002, 27 diciembre, por el que se declaran oficiales las cifras de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal referidas al 1 de enero de 2002. (BOE 28.12.2002).

### OTRAS DISPOSICIONES

- Orden 22 julio por la que se regulan las funciones del Centro Nacional de Educación Ambiental (CENAM). (BOE 02.08.2002).
- Orden 26 agosto por la que se aprueba la modificación del Reglamento de Circulación Aérea Operativa. (BOE 31.08.2002).
- Resolución 17 octubre 2002 por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 septiembre 2002, por el que se autoriza la inclusión en la lista del Convenio de Ramsar, de 2 febrero 1971, relativo a humedales de importancia internacional especialmente como hábitat de aves acuáticas, de las siguientes zonas húmedas españolas: Txingudi, Salburua, colas del embalse de Ullíbarri, lago de Caicedo-Yuso y salinas de Añana, saladar de Jandía, laguna de La Nava de Fuentes y bahía de Cádiz, y la ampliación de las lagunas de Laguardia. (BOE 20.11.2002).
- Orden 31 octubre por la que se corrigen errores en la Orden 1 agosto por la que se aprueba el Plan de utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Las Palmas, que incluye el de Salinetas y el de Arinaga. (BOE 23.11.2002).
- Orden 5 noviembre por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Huesca (Monflorite). (BOE 19.11.2002).
- Orden 18 diciembre por la que se autoriza la construcción del Aeropuerto de Ciudad Real, se declara de interés general del Estado y se determina el modo de gestión de sus servicios. (BOE 19.12.2002).

Cerrado a BB.OO. 31.12.2002

**NORMATIVA AUTONÓMICA****COMUNIDADES****LEYES, DECRETOS, ÓRDENES  
Y OTRAS DISPOSICIONES****Administración Local**

ANDALUCÍA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 168/2002, 4 junio, que crea la Entidad Local Autónoma de Montecorto, en el municipio de Ronda, de la provincia de Málaga. (BOJA 04.07.2002).</li> </ul>
ARAGÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley 11/2002, 14 mayo, de creación de la Comarca de Andorra-Sierra de Arcos. (BOE 10.09.2002).</li> <li>— Ley 13/2002, 10 junio, de creación de la Comarca de la Ribera Baja del Ebro. (BOE 05.07.2002).</li> <li>— Ley 17/2002, 5 julio, de creación de la Comarca de Los Monegros. (BOA 17.07.2002 y BOE 06.09.2002).</li> <li>— Ley 18/2002, 5 julio, de creación de la Comarca de Campo de Daroca. (BOA 17.07.2002 y BOE 06.09.2002).</li> <li>— Ley 20/2002, 7 octubre, de creación de la Comarca del Bajo Cinca/Baix Cinca. (BOA 07.10.2002 y BOE 23.10.2003).</li> <li>— Ley 24/2002, 12 noviembre, de creación de la Comarca de Campo de Belchite. (BOA 15.11.2002 y BOE 10.12.2002)</li> <li>— Ley 25/2002, 12 noviembre, de creación de la Comarca de La Litera/Llitera. (BOA 15.11.2002 y BOE 10.12.2002).</li> <li>— Ley 26/2002, 26 noviembre, de creación de la Comarca de Cinco Villas. (BOA 29.11.2002 y BOE 17.12.2002).</li> <li>— Ley 27/2002, 26 noviembre, de creación de la Comarca de Hoya de Huesca/Plana de Uesca. (BOA 29.11.2002 y BOE 17.12.2002).</li> <li>— Ley 28/2002, 17 diciembre, de creación de la Comarca de Cuencas Mineras. (BOA 27.12.2002).</li> <li>— Decreto 346/2002, 19 noviembre, que aprueba el Reglamento de Territorio y Población de las Entidades Locales. (BOA 15.11.2002).</li> <li>— Decreto 347/2002, 19 noviembre, que aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales. (BOA 25.11.2002).</li> </ul>
ASTURIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 105/2002, 1 agosto, que reconoce personalidad jurídica de Parroquia Rural al núcleo de La Castañal, Concejo de Pravia. (BOPA 19.08.2002).</li> </ul>
CANARIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 111/2002, 9 agosto, de traspaso de funciones a los Cabildos Insulares en materia de servicios forestales, vías pecuarias y pastos; protección del medio ambiente y gestión y conservación de Espacios Naturales Protegidos. (BOCAN 16.08.2002).</li> <li>— Decreto 112/2002, 9 agosto, de traspaso de funciones a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional. (BOCAN 16.08.2002).</li> </ul>
CANTABRIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 129/2002, 24 octubre, que aprueba el deslinde entre los municipios de Castañeda y Santa María de Cayón. (BOC 06.11.2002).</li> </ul>

**NORMATIVA AUTONÓMICA****COMUNIDADES****LEYES, DECRETOS, ÓRDENES  
Y OTRAS DISPOSICIONES****Administración Local (Continuación)**

CASTILLA Y LEÓN	— Decreto 273/2001, 5 diciembre, por el que se aprueba la segregación de parte del término municipal de Cabrerizos (Salamanca) para agregar al municipio limítrofe de Salamanca. (BOE 29.11.2002).
CASTILLA-LA MANCHA	— Decreto 166/2002, 19 noviembre, que constituye en Entidad de Ámbito Territorial inferior al Municipio el Núcleo de Castillejo del Romeral, perteneciente al Municipio de Huete (Cuenca). (DOCM 22.11.2002).
CATALUÑA	— Decreto 173/2002, 10 diciembre, que constituye en Entidad de Ámbito Territorial Inferior al Municipio el Núcleo de Valeria, perteneciente al Municipio de Las Valeras (Cuenca). (DOCM 18.12.2002).
EXTREMADURA	— Ley 21/2002, 5 julio, de séptima modificación de la Ley 8/1987, 15 abril, Municipal y de Régimen Local. (DOGC 16.07.2002 y BOE 30.07.2002).
GALICIA	— Decreto 248/2002, 22 octubre, que aprueba la alteración parcial de los términos municipales de Montmeló y de Parets del Vallès. (DOGC 31.10.2002 y BOE 12.12.2002).
MADRID	— Decreto 314/2002, 19 noviembre, que aprueba la corrección de disfuncionalidades territoriales del enclavamiento de Les Rovires de Baix, perteneciente al municipio de Les Llosses, para su agregación al municipio de Borredà. (DOGC 26.11.2002)
NAVARRA	— Ley 7/2002, 24 octubre, de cesión del Dominio de Monte a Entidad Local. (DOE 23.11.2002 y BOE 12.12.2002).
VALENCIA	— Ley 4/2002, 25 junio, del Estatuto de la capitalidad de la ciudad de Santiago de Compostela. (DOG 24.07.2002 y BOE 18.09.2002).
	— Decreto 179/2002, 5 diciembre, que aprueba la alteración de los términos municipales entre los municipios de Coslada y Madrid, ambos de la provincia de Madrid. (BOCM 13.12.2002).
	— Ley Foral 30/2002, 19 noviembre, del Plan Especial 2004 en materia de Infraestructuras Locales. (BON 25.11.2002).
	— Orden Foral que crea la Red Navarra de Entidades Locales hacia la Sostenibilidad y la Comisión Coordinadora de la Red. (BON 08.11.2002).
	— Decreto 165/2002, 24 septiembre, que aprueba la alteración de los términos municipales de Geldo y Segorbe. (DOGV 30.09.2002).

**Agricultura**

ARAGÓN	— Ley 15/2002, 27 junio, que deja libre de ordenación el aprovechamiento de los pastos. (BOA 08.07.2002).
--------	---

## NORMATIVA AUTONÓMICA

### COMUNIDADES

### LEYES, DECRETOS, ÓRDENES Y OTRAS DISPOSICIONES

#### Agricultura (*Continuación*)

NAVARRA	— Decreto Foral Legislativo 150/2002, 2 julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral del Registro de Explotaciones Agrarias. (BON 09.08.2002).
VALENCIA	— Ley 8/2002, 5 diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias. (DOGV 11.12.2002).

#### Aguas

ARAGÓN	— Decreto 301/2002, 17 septiembre, que aprueba el Reglamento de la Comisión del Agua y del procedimiento para la formalización de las Bases de la Política del Agua. (BOA 04.10.2002).
CANARIAS	— Decreto 86/2002, 2 julio, que aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. (BOCAN 12.08.2002).
CASTILLA-LA MANCHA	— Ley 12/2002, 27 junio, que regula el Ciclo Integral del Agua. (DOCM 08.07.2002 y BOE 18.09.2002).
PAÍS VASCO	— Decreto 178/2002, 16 julio, que regula el sistema de control, vigilancia e información de la calidad de las aguas de consumo público. (BOPV 19.07.2002).

#### Carreteras

ARAGÓN	— Decreto 380/2002, 17 diciembre, de traspaso a la Comunidad Autónoma de Aragón de la titularidad de determinadas carreteras de la Diputación Provincial de Zaragoza. (BOA 30.12.2002).
CASTILLA-LA MANCHA	— Ley 7/2002, 9 mayo, de modificación de la Ley 9/1990, 28 diciembre, de Carreteras y Caminos. (BOE 16.07.2002).
PAÍS VASCO	— Ley 5/2002, 4 octubre, que modifica la Ley Reguladora del Plan General de Carreteras. (BOPV 15.10.2002).

#### Espacios Naturales

ARAGÓN	— Ley 9/2002, 22 octubre, que declara la Reserva Natural Integral de Muiñellos. (BOPA 04.11.2002). — Ley 12/2002, 13 diciembre, de declaración del Parque Natural de las Fuentes del Narcea, Degaña e Ibias. (BOPA 27.12.2002). — Decreto 130/2002, 10 octubre, que aprueba el I Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva Natural Parcial de Cueva Rosa. (BOPA 05.11.2002)
--------	--

## NORMATIVA AUTONÓMICA

### COMUNIDADES

### LEYES, DECRETOS, ÓRDENES Y OTRAS DISPOSICIONES

#### Espacios Naturales (*Continuación*)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 225/2002, 25 junio, que aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural del Moncayo. (BOA 12.07.2002).</li> <li>— Decreto 271/2002, 23 julio, que modifica y amplía la superficie protegida de los Monumentos Naturales de los Glaciares Pirenaicos, se establecen sus zonas periféricas de protección y se aprueba el Plan de Protección. (BOA 09.08.2002).</li> <li>— Decreto 131/2002, 10 octubre, que aprueba el I Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva Natural Parcial de Cueva de Las Caldas. (BOPA 05.11.2002).</li> <li>— Decreto 132/2002, 10 octubre, que aprueba el I Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva Natural Parcial de Cueva del Sidrón. (BOPA 07.11.2002).</li> <li>— Decreto 133/2002, 10 octubre, que aprueba el I Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva Natural Parcial de Cueva del Lloviu. (BOPA 07.11.2002).</li> <li>— Decreto 152/2002, 28 noviembre, que aprueba el II Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva Natural Parcial de Barayo. (BOPA 26.12.2002).</li> <li>— Decreto 153/2002, 28 noviembre, que aprueba el II Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva Natural Parcial de la Ría de Villaviciosa. (BOPA 26.12.2002).</li> </ul>
ASTURIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley 9/2002, 22 octubre, de la Reserva Natural Integral de Muniellos. (BOE 30.11.2002).</li> <li>— Decreto 99/2002, 25 julio, que declara Monumento Natural la Turbera de Las Dueñas (Cudillero). (BOPA 19.08.2002).</li> <li>— Decreto 100/2002, 25 julio, que declara Monumento Natural la Carca de Zeluán y Ensenada de Llodero (Avilés y Gozón). (BOPA 19.08.2002).</li> </ul>
BALEARES	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Orden 18 diciembre 2003 que modifica la Orden de 15 junio 1999, que establece la reserva marina del norte de Menorca, comprendida entre la punta des Morter, la isla dels Porros y el cap Gros, y regula las actividades a desarrollar. (BOCAIB 28.12.2002).</li> <li>— Acuerdo 24 mayo 2002 de aprobación definitiva del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Sas Slines de Eivissa y Formentera. (BOCAIB 04.07.2002).</li> </ul>
CANARIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 149/2002, 16 octubre, que aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural del Nublo, en la isla de Gran Canaria. (BOCAN 02.12.2002).</li> <li>— Decreto 153/2002, 24 octubre, que aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional del Teide. (BOCAN 11.12.2002).</li> </ul>
CASTILLA-LA MANCHA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 114/2002, 3 septiembre, que declara la Microrreserva del Túnel de Niebla en los términos municipales de Almodóvar del Campo y Brazatortas, en la provincia de Ciudad Real. (DOCM 25.09.2002).</li> </ul>

**NORMATIVA AUTONÓMICA****COMUNIDADES****LEYES, DECRETOS, ÓRDENES  
Y OTRAS DISPOSICIONES****Espacios Naturales (*Continuación*)**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 116/2002, 3 septiembre, que declara la Microrreserva del Bonal del Arroyo de Valdelamadera en el término municipal de Piedrabuena de la Provincia de Ciudad Real. (DOCM 25.09.2002).</li> <li>— Decreto 117/2002, 3 septiembre, que declara la Microrreserva del Bonal del Morro de la Parrilla en el término municipal de Piedrabuena, en la provincia de Ciudad Real. (DOCM 25.09.2002).</li> <li>— Decreto 118/2002, 3 septiembre, que declara la Microrreserva del Bonal del Barranco del Chorro en el término municipal de Puebla de Don Rodrigo, provincia de Ciudad Real. (DOCM 25.09.2002).</li> <li>— Decreto 128/2002, 10 septiembre, que aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Lagunas de La Vega o del Pueblo, Navalafuente y el Retamar, y se declara la Reserva Natural del Complejo Lagunar de Pedro Muñoz en el término municipal de Pedro Muñoz (Ciudad Real). (DOCM 04.10.2002).</li> <li>— Decreto 160/2002, 12 noviembre, que aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los calares y cabeceras de los ríos Mundo, Tusa y Guadalimar, en la provincia de Albacete, y se inicia el procedimiento de declaración del Parque Natural de los calares del Mundo y de la Sima, y de las Microrreservas de Peñas Coloradas, del Cerro de Rala, de La Cuerda de La Melera y del Ardal y Tinjarra. (DOCM 23.12.2002).</li> <li>— Decreto 161/2002, 12 noviembre, que aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Laguna de Somolinos, en Somolinos y Campisábalos (Guadalajara) y se declara el Monumento Natural de la Sierra de Pela y Laguna de Somolinos. (DOCM 18.12.2002)</li> <li>— Decreto 162/2002, 12 noviembre, que declara la Microrreserva de Pico Pelado en el término municipal de Aliaguilla, en la provincia de Cuenca. (DOCM 02.12.2002).</li> <li>— Acuerdo 3 septiembre 2002 que modifica los límites de las Microrreservas de la provincia de Albacete denominadas Estrecho del Hocino en el término municipal de Salobre y La Molata, en los términos municipales de Alcaraz, Peñascosa y Bianos. (DOCM 25.09.2002).</li> </ul>
CASTILLA Y LEÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 101/2002, 1 agosto, que aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural de Las Médulas. (BOCyL 06.08.2002).</li> <li>— Decreto 103/2002, 1 agosto, que declara el Monumento Natural de Las Médulas (León). (BOCyL 09.08.2002).</li> <li>— Acuerdo 5 septiembre 2002 que aprueba el «Programa Parques Naturales». (BOCyL 11.09.2002).</li> </ul>
CATALUÑA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 251/2002, 22 octubre, que modifica el Decreto 82/1994, 22 febrero, que aprueba el Plan especial de la Zona Volcánica de La Garrotxa, en lo que concierne a la delimitación interna del espacio en el municipio de Sant Joan les Fonts. (DOGC 06.11.2002).</li> </ul>

## NORMATIVA AUTONÓMICA

### COMUNIDADES

### LEYES, DECRETOS, ÓRDENES Y OTRAS DISPOSICIONES

#### Espacios Naturales (*Continuación*)

MADRID	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 124/2002, 5 julio, que aprueba la ampliación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno. (BOCM 05.08.2002).</li> <li>— Decreto 178/2002, 14 noviembre, que aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de la Cumbre, Circo y Lagunas de Peñalara y su Área de Influencia Socioeconómica. (BOCM 20.12.2002).</li> </ul>
MURCIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley 10/2002, 12 noviembre, de modificación de la Ley 7/1995, 21 abril, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial. (BORM 10.12.2002).</li> </ul>
NAVARRA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Ley Foral 18/2002, 13 junio, de modificación de la Ley Foral 2/1993, 5 marzo, de protección y gestión de la fauna silvestre y sus hábitats.</b> (BOE 20.08.2002).</li> </ul>
VALENCIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 108/2002, 16 julio, de declaración del Parque Natural de la Sierra de Irta y de la Reserva Natural Marina de Irta. (DOGV 23.07.2002).</li> <li>— Decreto 180/2002, 5 noviembre, que aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Montgó. (DOGV 08.11.2002).</li> <li>— Acuerdo 10 septiembre 2002, de aprobación del Catálogo de Zonas Húmedas. (DOGV 16.09.2002).</li> <li>— Acuerdo 5 noviembre 2002 que declara Paraje Natural Municipal al enclave denominado La Dehesa, en el término municipal de Soneja. (DOGV 08.11.2002).</li> </ul>
PAÍS VASCO	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 146/2002, 18 junio, que aprueba la parte normativa del II Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Valderejo y se ordena su publicación íntegra. (BOPV 01.08.2002).</li> <li>— Decreto 147/2002, 18 junio, que aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Urkiola. (BOPV 09.08.2002).</li> </ul>

#### Estructura Orgánica

ARAGÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 300/2002, 17 septiembre, que regula las Comisiones Provinciales del Patrimonio Cultural Aragonés. (BOA 04.10.2002).</li> </ul>
ASTURIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 118/2002, 19 septiembre, que modifica el Decreto 169/1999, 9 diciembre, por el que se regula la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio. (BOPA 01.10.2002).</li> </ul>
BALEARES	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 124/2002, 11 octubre, que modifica la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente. (BOCAIB 15.10.2002).</li> </ul>

**NORMATIVA AUTONÓMICA****COMUNIDADES****LEYES, DECRETOS, ÓRDENES  
Y OTRAS DISPOSICIONES****Estructura Orgánica (Continuación)**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 129/2002, 18 octubre, de organización y régimen jurídico de la Administración Hidráulica. (BOCAIB 24.10.2002).</li> <li>— Decreto 135/2002, 8 noviembre, que designa el órgano competente para otorgar la autorización ambiental integrada y crea el Comité de Prevención y Control Integrado de la Contaminación. (BOCAIB 14.11.2002).</li> </ul>
CANTABRIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley 6/2002, 10 diciembre, del Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración. (BOC 18.12.2002).</li> </ul>
CASTILLA Y LEÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Orden 11 octubre 2002 que crea la Comisión Técnica para la Coordinación de la Información Cartográfica de la Administración. (BOCyL 23.10.2002).</li> </ul>
CASTILLA-LA MANCHA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Acuerdo 14 noviembre 2002 que modifica el Reglamento del Consejo Consultivo. (DOCM 04.12.2002).</li> </ul>
CATALUÑA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley 23/2002, 18 noviembre, de adecuación de procedimientos administrativos en relación con el régimen de silencio administrativo y el plazo de resolución y notificaciones, y primera modificación de los artículos 81, 82 y 83 de la Ley 13/1989, 14 diciembre, de organización, procedimiento y régimen jurídico de la Administración de la Generalidad. (DOGC 10.12.2002 y BOE 26.12.2002).</li> <li>— Decreto 225/2002, 27 agosto, que regula la Comisión de Delimitación Territorial. (DOGC 12.09.2002).</li> </ul>
VALENCIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 109/2002, 25 julio, que determina el número y denominación de las Consellerías. (DOGV 26.07.2002).</li> <li>— Decreto 200/2002, 10 diciembre, que crea la Comisión Interdepartamental para la Estrategia de Desarrollo Sostenible de la Generalitat. (DOGV 17.12.2002).</li> </ul>

**Medio Ambiente**

ANDALUCÍA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Acuerdo 3 septiembre 2002 que aprueba la adopción de una estrategia autonómica ante el cambio climático. (BOJA 26.09.2002).</li> </ul>
ARAGÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 312/2001, 8 octubre, que atribuye determinadas competencias en materia de Evaluación de Impacto Ambiental. (BOA 28.10.2002).</li> </ul>
ASTURIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley 5/2002, 3 junio, sobre vertidos de aguas residuales industriales a los sistemas públicos de saneamiento. (BOE 17.07.2002).</li> </ul>
BALEARES	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley 7/2001, 23 abril, de creación y regulación del Impuesto sobre las estancias en empresas turísticas de alojamiento, con destino a la dotación del Fondo para la Mejora de la Actividad Turística y la Preservación del Medio Ambiente. El TC, por Auto 15 enero 2002, levanta la suspensión de la vigencia. (BOE 02.10.2002).</li> </ul>

## NORMATIVA AUTONÓMICA

COMUNIDADES	LEYES, DECRETOS, ÓRDENES Y OTRAS DISPOSICIONES
<b>Medio Ambiente (<i>Continuación</i>)</b>	
CASTILLA Y LEÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley 9/2002, 10 julio, para la declaración de Proyectos Regionales de Infraestructuras de Residuos de Singular Interés. (BOC y L 12.07.2002 y BOE 26.07.2002).</li> <li>— <i>Ley 9/2002, 10 julio, sobre declaración de Proyectos Regionales de Infraestructuras de Residuos de Singular interés.</i> Interpuesto Recurso de inconstitucionalidad 5753-2002, promovido por más de 50 Diputados del Grupo Parlamentario Socialista. (BOE 22.11.2002).</li> <li>— Acuerdo 22 agosto 2002 que aprueba la Estrategia de Control de la Calidad del Aire 2001-2010. (BOCyL 28.08.2002).</li> <li>— Acuerdo 30 agosto 2002 que aprueba el Plan de Residuos Urbanos y Residuos de Envases 2002.2010. (BOC y L 04.09.2002).</li> <li>— Acuerdo 7 noviembre 2002 que aprueba el Plan de Residuos Industriales 2002-2010. (BOCyL 13.11.2002).</li> </ul>
CATALUÑA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Ley 16/2002, 28 junio, de Protección contra la Contaminación Acústica.</b> (DOGC 11.07.2002 y BOE 25.07.2002).</li> <li>— <i>Ley 16/2002, 28 junio, de Protección contra la Contaminación Acústica.</i> Interpuesto Recurso de inconstitucionalidad número 5762-2002, promovido por el Presidente del Gobierno. (BOE 22.11.2002 y DOGC 28.11.2002).</li> <li>— Resolución 15 octubre 2002 por la que se hace público el Acuerdo del Gobierno 10 septiembre 2002, de aprobación del documento general del Programa de Saneamiento de Aguas Residuales Urbanas. (DOGC 30.10.2002).</li> </ul>
GALICIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Ley 8/2002, 18 diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.</b> (DOG 31.12.2002).</li> <li>— Decreto 320/2002, 7 noviembre, que aprueba el Reglamento que establece las ordenanzas tipo sobre protección contra la contaminación acústica. (DOG 28.11.2002).</li> </ul>
MADRID	<ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Ley 2/2002, 19 junio, de Evaluación Ambiental.</b> (BOCM 01.07.2002 y BOE 24.07.2002).</li> </ul>
MURCIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— <i>Ley 7/1995, 21 abril, de la fauna silvestre, caza y pesca fluvial.</i> Por Sentencia TC 166/2002, 18 septiembre, se declara la nulidad parcial de diversos preceptos. (BOE 09.10.2002).</li> <li>— Ley 3/2002, 20 mayo, de tarifa del canon de saneamiento. (BOE 8.10.2002).</li> </ul>
LA RIOJA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Ley 5/2002, 8 octubre, de Protección del Medio Ambiente.</b> (BOR 12.10.2002 y BOE 22.10.2002).</li> </ul>
VALENCIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Ley 7/2002, 3 diciembre, de Protección contra la Contaminación Acústica.</b> (DOGV 09.12.2002).</li> <li>— Decreto 135/2002, 27 agosto, que aprueba el Plan de Descontaminación y Eliminación de PCB. (DOGV 04.09.2002).</li> <li>— Orden 30 agosto 2002 que declara zonas sensibles en las aguas marítimas. (DOGV 05.09.2002).</li> </ul>

**NORMATIVA AUTONÓMICA****COMUNIDADES****LEYES, DECRETOS, ÓRDENES  
Y OTRAS DISPOSICIONES****Ordenación del Territorio, Urbanismo y Cultura**

ANDALUCÍA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley de Ordenación Urbanística. (BOJA 31.12.2002).</li> <li>— Decreto 172/2002, 4 junio, que declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado a tal efecto de la población de Cazalla de la Sierra (Sevilla). (BOJA 16.07.2002 y BOE 27.08.2002).</li> <li>— Decreto 173/2002, 4 junio, que declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Zona Arqueológica, el conjunto dolménico de El Pozuelo (Zahamea la Real, Huelva), e incluye en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. (BOJA 01.10.2002 y BOE 07.11.2002).</li> <li>— Decreto 187/2002, 25 junio, que declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el Barrio Obrero Reina Victoria de Huelva. (BOJA 30.07.2002 y BOE 24.08.2002).</li> <li>— Decreto 230/2002, 10 septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Zona Arqueológica, el yacimiento denominado «El Lugarico Viejo», en Antas (Almería). (BOJA 15.10.2002 y BOE 06.11.2002).</li> <li>— Decreto 240/2002, 24 septiembre, por el que se declara como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado a tal efecto de la población de Vélez-Rubio, en Almería. (BOJA 02.11.2002 y BOE 04.12.2002).</li> <li>— Decreto 241/2002, 24 septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado a tal efecto de la población de Vélez Rubio en Almería. (BOE 05.12.2002).</li> <li>— Decreto 252/2002, 8 octubre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado a tal efecto de la población de La Palma del Condado (Huelva). (BOJA 05.11.2002 y BOE 27.12.2002).</li> <li>— Decreto 260/2002, 15 octubre, que amplía la delimitación del Conjunto Histórico de Priego de Córdoba (Córdoba), declarado Conjunto Histórico-Artístico por Decreto 3524/1972, 7 diciembre. (BOJA 14.11.2002).</li> <li>— Decreto 275/2002, 29 octubre, que declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado a tal efecto de la población de Rociana del Condado (Huelva). (BOJA 21.11.2002).</li> </ul>
ARAGÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 321/2002, 8 octubre, que declara Bien de Interés Cultural, en la figura del Conjunto Histórico, la Plaza de España de Chodes (Zaragoza). (BOA 28.10.2002).</li> <li>— Decreto 322/2002, 8 octubre, que declara Bien de Interés Cultural, en la figura de Sitio Histórico, la Villa de Belchite Viejo en Zaragoza. (BOA 28.10.2002).</li> <li>— Orden 11 junio 2002 que completa la declaración originaria de Conjunto de Interés Cultural de la denominada «Villa de Graus y el Santuario de Nuestra Señora de la Peña» en la provincia de Huesca. (BOA 19.07.2002).</li> </ul>

## NORMATIVA AUTONÓMICA

### COMUNIDADES

### LEYES, DECRETOS, ÓRDENES Y OTRAS DISPOSICIONES

#### Ordenación del Territorio, Urbanismo y Cultura (*Continuación*)

<p>ASTURIAS</p> <p>BALEARES</p> <p>CANARIAS</p> <p>CANTABRIA</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Orden 6 septiembre 2002 que declara Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés el «Conjunto Urbano de la Judería» en Hijar (Teruel). (BOA 30.09.2002).</li> <li>— Resolución 17 septiembre 2002 que ordena la publicación del convenio suscrito entre el Principado de Asturias, el Ministerio de Fomento, el Ayuntamiento de Gijón, RENFE y FEVE para la integración del ferrocarril en la ciudad de Gijón. (BOPA 28.09.2002).</li> <li>— Decreto 123/2002, 4 octubre, de implantación de la Agenda Local 21 en los municipios. (BOCAIB 12.10.2002).</li> <li>— Decreto 147/2002, 13 diciembre, que desarrolla la Ley 6/1997, 8 julio, del Suelo Rústico, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo. (BOCAIB 23.12.2002).</li> <li>— Orden 14 octubre 2002 que desarrolla determinados aspectos relativos a los suministros y distribución de energía eléctrica en suelo rústico. (BOCAIB 19.12.2002).</li> <li>— Acuerdo 15 noviembre 2002 que aprueba definitivamente la norma territorial cautelar previa a la tramitación del Plan Director Sectorial de Puertos Deportivos e Instalaciones náuticas. (BOCAIB 19.12.2002).</li> <li>— Resolución 22 noviembre 2002 que aprueba definitivamente el Plan de Utilización de Espacios Portuarios del Puerto de Ciutadella. (BOCAIB 12.12.2002).</li> <li>— Ley 6/2002, 12 junio, de Medidas de Ordenación Territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma. (BOCAN 01.07.2002 y BOE 06.08.2002).</li> <li>— Ley 11/2002, 21 noviembre, que modifica la Ley 4/1999, 15 marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias. (BOCAN 29.11.2002 y BOE 18.12.2002).</li> <li>— Decreto 82/2002, 17 junio, que aprueba definitivamente y de forma parcial, el Plan Insular de Ordenación de El Hierro. (BOCAN 09.08.2002).</li> <li>— Decreto 83/2002, 24 junio, de aprobación inicial de las Directrices de Ordenación General y de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. (BOCAN 01.07.2002).</li> <li>— Decreto 150/2002, 16 octubre, que aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Tenerife. (BOCAN 19.10.2002).</li> <li>— Orden 16 mayo 2002 que crea en la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural determinados Registros. (BOCAN 01.07.2002).</li> <li>— Ley 5/2002, 24 julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a evaluación ambiental y de régimen urbanístico de los cementerios. (BOC 01.08.2002 y BOE 19.08.2002).</li> </ul>
--	--

**NORMATIVA AUTONÓMICA****COMUNIDADES****LEYES, DECRETOS, ÓRDENES  
Y OTRAS DISPOSICIONES****Ordenación del Territorio, Urbanismo y Cultura (Continuación)**

<b>CASTILLA-LA MANCHA</b>  <b>CASTILLA Y LEÓN</b>  <b>CATALUÑA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 70/2002, 6 junio, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Zona Arqueológica, el conjunto arqueológico formado por los yacimientos de La Espina del Gallego, Cildá, el Cantón y Campo de Las Cercas, en los términos municipales de Corvera de Toranzo, Anievas, Arenas de Iguña, Molledo, San Felices de Buelna y Puente Viesgo (Cantabria). (BOE 23.07.2002).</li> <li>— Decreto 130/2002, 24 octubre, que declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, a favor de «Aldea del Ebro», término municipal de Valdeprado del Río. (BOC 08.11.2002).</li> <li>— Decreto 131/2002, 24 octubre, de medidas de financiación para actuaciones en materia de redacción de planeamiento urbanístico. (BOC 06.11.2002).</li> <li>— Decreto 144/2002, 19 diciembre, que regula el procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Especiales en materia de Protección del Patrimonio Cultural. (BOC 20.12.2002).</li> <li>— Acuerdo de adopción de medidas cautelares hasta la aprobación definitiva del Plan de Ordenación del Litoral. (BOC 05.07.2002).</li> <li>— Resolución 5 septiembre 2002 que incluye en el Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria, como Bien Inventariado, la Calzada Romana de Monte Fresneda, en Los Corrales de Buelna. (BOC 19.09.2002).</li> <li>— Decreto 99/2002, 9 julio, de declaración del Parque Arqueológico de Segóbriga en Saelices (Cuenca). (DOCM 12.07.2002).</li> <li>— Ley 10/2002, 10 julio, de modificación de la Ley 5/1999, 8 abril, de Urbanismo. (BOCyL 12.07.2002 y BOE 26.07.2002).</li> <li>— Ley 12/2002, 11 julio, del Patrimonio Cultural. (BOCyL 19.07.2002).</li> <li>— Ley 12/2002, 11 julio, del Patrimonio Cultural. (Corrección de errores en BOCyL 08.11.2002).</li> <li>— Ley 15/2002, 28 noviembre, de Transporte Urbano y Metropolitano. (BOCyL 11.12.2002).</li> <li>— Resolución 22 julio 2002 por la que se modifica la zona afectada por la declaración de la villa de Lerma (Burgos) como Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico. (BOE 30.08.2002)</li> <li>— Resolución 4 noviembre 2002 por la que se acuerda incoar procedimiento de delimitación del Entorno de Protección del Recinto Murado de Madrigal de las Altas Torres (Ávila), declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Monumento. (BOE 05.12.2002).</li> <li>— Ley 2/2002, 14 marzo, de Urbanismo. (Corrección de errores en DOGC 15.07.2002).</li> <li>— Decreto 211/2001, 24 julio, que aprueba el Plan Territorial Sectorial de Equipamientos Comerciales. (Corrección de errores en DOGC 31.07.2002).</li> </ul>
--	---

## NORMATIVA AUTONÓMICA

### COMUNIDADES

### LEYES, DECRETOS, ÓRDENES Y OTRAS DISPOSICIONES

#### **Ordenación del Territorio, Urbanismo y Cultura (Continuación)**

<b>EXTREMADURA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley 15/2001, 14 diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial. Recurso de inconstitucionalidad número 1.996/2002 promovido por el Presidente del Gobierno contra determinados preceptos. (BOE 15.10.2002 y DOE 15.10.2002).</li> <li>— Ley 9/2002, 14 noviembre, de impulso a la Localización Industrial. (DOE 14.12.2002).</li> <li>— Decreto 113/2002, 10 septiembre, que declara Parque Periurbano de Conservación y Ocio a la Finca La Sierra en el término municipal de Azuaga. (DOE 17.09.2002).</li> </ul>
<b>GALICIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley 9/2002, 30 diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural. (DOG 31.12.2002).</li> </ul>
<b>MURCIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley 2/2002, 10 mayo, de modificación de la Ley 1/2001, 24 abril, del Suelo. (BOE 8.10.2002).</li> <li>— Decreto 14/2002, 13 septiembre, que declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Zona Arqueológica, el Cabezo Roenas, yacimiento ibérico y tardorromano, también conocido como Begastri, en Cehegín (Murcia). (DOCM 19.09.2002).</li> </ul>
<b>NAVARRA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley Foral 35/2002, 20 diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo. (BON 28.12.2002).</li> <li>— Decreto Foral 145/2002, 2 julio 2002, que regula la cooperación interadministrativa en la elaboración y aplicación del planeamiento urbanístico. (BON 30.08.2002).</li> </ul>
<b>VALENCIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 163/2002, 24 septiembre, que declara Bien de Interés Cultural el Conjunto Histórico de Segorbe y la Iglesia Catedral Basílica de Segorbe. (DOGV 01.10.2002 y 29.11.2002).</li> <li>— Decreto 166/2002, 24 septiembre, que declara Bien de Interés Cultural el Conjunto Histórico de Sant Mateu. (DOGV 01.10.2002).</li> </ul>
<b>PAÍS VASCO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley 3/1997, 25 abril, por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Cuestión de inconstitucionalidad número 1661-2002, en relación con el artículo único, apartado 2. (BOE 30.07.2002).</li> <li>— Ley 3/1997, 25 abril, por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Cuestión de inconstitucionalidad número 2652-2002, en relación con el artículo único, número 2. (BOE 30.07.2002).</li> <li>— Ley 3/1997, 25 abril, por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Cuestión de inconstitucionalidad número 3172-2002, en relación con el artículo único, número 2. (BOE 30.07.2002).</li> <li>— Ley 3/1997, 25 abril, por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Cuestión de inconstitucionalidad número 2653-2002, en relación con el artículo único, apartado 1, párrafo primero. (BOE 8.10.2002).</li> </ul>

**NORMATIVA AUTONÓMICA****COMUNIDADES****LEYES, DECRETOS, ÓRDENES  
Y OTRAS DISPOSICIONES****Ordenación del Territorio, Urbanismo y Cultura (Continuación)**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley 3/1997, 25 abril, por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Cuestión de inconstitucionalidad número 5690-2001, en relación con el artículo único, apartado 1º. (BOE 31.10.2002).</li> <li>— Ley 3/1997, 25 abril, por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Planteada cuestión de inconstitucionalidad 1662-2002, en relación con el artículo único, apartado 1, párrafo primero. (BOE 03.10.2002).</li> <li>— Ley 11/1998, 20 abril, de modificación de la Ley 3/1997 por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Cuestiones de inconstitucionalidad números 6292-2000, 1293-2001, 1433-2001, 716-2002, 1885-2001 y 4166-2001, en relación con el artículo único. (BOE 31.10.2002).</li> <li>— Ley 11/1998, 20 abril, de modificación de la Ley 3/1997 por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Sentencia TC 54/2002, 27 febrero que declara inconstitucional y nulo en determinado sentido el apartado 1 del artículo único. (BOPV 31.12.2002).</li> <li>— Decreto 225/2002, 1 octubre, que califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, la Zona Arqueológica del Poblado del Alto de Castejón en Navaridas (Álava). (BOPV 17.12.2002).</li> <li>— Decreto 226/2002, 1 octubre, que califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Eskoriazta (Guipúzcoa). (BOPV 17.10.2002).</li> <li>— Decreto 291/2002, 10 diciembre, que modifica el Decreto que declara el Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz (Álava) como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental. (BOPV 17.12.2002).</li> <li>— Decreto 292/2002, 10 diciembre, que modifica el Decreto que declaró el Casco Histórico de Areatza (Bizkaia) como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental. (BOPV 18.12.2002).</li> </ul>
--	--

**Puertos**

GALICIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Resolución 9 diciembre 2002 que aprueba el Plan de Utilización de Espacios Portuarios de Baiona (Pontevedra). (DOG 19.12.2002).</li> </ul>
---------	---

**Vivienda**

ANDALUCÍA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Orden 2 julio 2002 que modifica la Orden 27 enero 2000 sobre desarrollo y tramitación de los distintos programas de vivienda y suelo del III Plan Andaluz de Viviendas y Suelo para el cuatrienio 1999-2002, y la Orden 25 mayo 1999 por la que se desarrolla el Programa de Rehabilitación Autonómica regulado en el Decreto 78/1999, de 30 marzo 1999. (BOJA 13.07.2002).</li> </ul>
-----------	---

## NORMATIVA AUTONÓMICA

### COMUNIDADES

### LEYES, DECRETOS, ÓRDENES Y OTRAS DISPOSICIONES

#### Vivienda (*Continuación*)

ARAGÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Orden 18 noviembre 2002 que regula el procedimiento de acreditación del cumplimiento de las condiciones de eficiencia energética y de seguridad industrial de las instalaciones térmicas en los edificios. (BOA 22.11.2002).</li> </ul>
ASTURIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 80/2002, 13 junio, de segunda modificación del Decreto 60/2001, 14 junio, por el que se regulan las ayudas a actuaciones protegibles de vivienda y suelo. (BOPA 02.07.2002).</li> </ul>
BALEARES	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 91/2002, 5 julio, de regulación y desarrollo del Plan Autonómico de ayudas a la promoción y acceso a la vivienda. (BOCAIB 11.07.2002).</li> </ul>
CANARIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 69/2002, 20 mayo, que establece y regula el Programa Canario de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial destinadas a satisfacer el déficit de vivienda en determinados municipios con desarrollo turístico. (BOCAN 08.07.2002).</li> <li>— Decreto 70/2002, 20 mayo, que regula la gestión de las medidas de financiación protegida en materia de vivienda y suelo para el Plan 2002-2005, previstas en el Real Decreto 1/2002, 11 enero. (BOCAN 08.07.2002).</li> <li>— Decreto 75/2002, 3 junio, que regula y auxilia la autoconstrucción de viviendas. (BOCAN 08.07.2002).</li> <li>— Resolución 5 junio 2002 que dispone la publicación en el Boletín Oficial de Canarias del Convenio entre el Gobierno de Canarias y el Ministerio de Fomento sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005. (BOCAN 21.08.2002).</li> </ul>
CANTABRIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Orden 6 junio 2002 de corrección de errores del Decreto 66/2002, 6 junio, de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo. (BOC 18.07.2002).</li> </ul>
CASTILLA-LA MANCHA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 113/2002, 27 agosto, de ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005. (DOCM 30.08.2002).</li> </ul>
EXTREMADURA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley 6/2002, 27 junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo. (DOE 23.07.2002 y BOE 22.08.2002).</li> </ul>
MADRID	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Orden 21 junio 2002 que establece los precios máximos de venta de las viviendas protegidas. (BOCM 01.07.2002).</li> </ul>
MURCIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 103/2002, 14 junio, que regula las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el cuatrienio 2002-2005. (BORM 20.07.2002).</li> </ul>
NAVARRA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto Foral 204/2002, 30 septiembre, que modifica el Decreto Foral 276/2001, 1 octubre, que regula las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda, fomento de la edificación residencial, inspección y control, régimen de precios y descalificación de viviendas de protección oficial. (BON 11.10.2002 y Corrección</li> </ul>

**NORMATIVA AUTONÓMICA****COMUNIDADES****LEYES, DECRETOS, ÓRDENES  
Y OTRAS DISPOSICIONES****Vivienda (Continuación)**

LA RIOJA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 51/2002, 4 octubre, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad. (BOR 31.10.2002).</li> </ul>
VALENCIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— <i>Decreto 92/2002, 30 mayo, de actuaciones protegidas para el período 2002-2005.</i> (Corrección de errores en DOGV 30.07.2002).</li> <li>— Orden 11 julio 2002 que aprueba la carta de servicios de vivienda. (DOGV 20.08.2002).</li> </ul>
PAÍS VASCO	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 315/2002, 30 diciembre, del régimen de Viviendas de Protección Oficial y medidas financieras en materia de Vivienda y Suelo. (BOPV 31.12.2002).</li> <li>— Decreto 317/2002, 30 diciembre, de actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado. (BOPV 31.12.2002).</li> <li>— Orden 13 noviembre 2002 que modifica la Orden 26 diciembre 2000 sobre determinación de precios máximos de Viviendas de Protección Oficial. (BOPV 03.12.2002 y BOPV 09.12.2002).</li> <li>— Orden 30 diciembre 2002 sobre circunstancias de necesidad de vivienda. (BOPV 31.12.2002).</li> <li>— <i>Orden 30 diciembre 2002 de medidas financieras en materia de Suelo y Urbanización.</i> (BOPV 31.12.2002).</li> <li>— Orden 30 diciembre 2002 de medidas financieras en materia de Suelo y Urbanización referente a la adquisición onerosa del Suelo para formación de Patrimonios Públicos de Suelo con destino preferente a la Promoción de Vivienda de Protección Oficial. (BOPV 31.12.2002).</li> <li>— <i>Orden 30 diciembre 2002 que aprueba las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.</i> (BOPV 31.12.2002).</li> <li>— Orden 30 diciembre 2002 de ayudas a la promoción de Vivienda de Protección Oficial y medidas de Fomento al Alquiler. (BOPV 31.12.2002).</li> </ul>

Cerrado a BB.OO. 31.12.2002

# Planeamiento urbanístico

Pedro MARTÍNEZ TAPIA

Consejero Técnico de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo.

## PLANEAMIENTO GENERAL EN TRAMITACIÓN EN MUNICIPIOS MAYORES DE 20.000 HABITANTES

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	POBLACIÓN DERECHO 1996	PLAN VIGENTE	PLANEAMIENTO EN TRÁMITE				
					Tipo	Inicio	Avance	A. Inic.	A. Pro.
ANDALUCÍA	ALMERÍA	Almería	155.120	PG/1998					
		Adra	20.898	NS/1996					
		El Ejido	47.610	NS/1988	PG	11.06.92	29.10.98	25.04.01	27.02.02
		Roquetas de Mar	37.237	PG/1997 *					
	CÁDIZ	Cádiz	145.595	PG/1995 *					
		Algeciras	101.907	PG/2001					
		Arcos de la Frontera	28.110	NS/1987	PG			03.04.93	
		Barbate	21.888	PG/1995 *					
		Chiclana	53.001	NS/1987	PG				
		Jerez de la Frontera	182.269	PG/1995 *					
		La Línea	59.293	PG/1993 *	PG			27.12.02	
		Puerto de Santa María	72.460	PG/1992 *					
		Puerto Real	33.069	PG/1994 *	PG			07.08.99	
		Rota	24.197	PG/1995 *					
		San Fernando	85.882	PG/1992 *	PG			15.04.02	
CÓRDOBA	CÓRDOBA	Sanlúcar de Barrameda	56.006	PG/1996 *					
		San Roque	22.168	PG/1987					
		Córdoba	306.248	PG/2001					
		Baena	20.423	NS/1989				14.11.02	
		Cabra (I)	20.707	PG/1985	PG **	20.05.94			
		Lucena	34.786	NS/1989	PG	19.02.93	22.10.94	13.06.98	
		Montilla	22.949	NS/1992					
		Priego	21.732	NS/1982					
GRANADA	GRANADA	Puente Genil	27.472	PG/1991					
		Granada	245.640	PG/2001					
		Almuñecar	21.472	PG/1987	PG			24.11.95	
		Baza	20.685	NS/1984					

(CONTINUACIÓN)

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	POBLACIÓN DERECHO 1996	PLAN VIGENTE	PLANEAMIENTO EN TRÁMITE				
					Tipo	Inicio	Avance	A. Inic.	A. Pro.
ANDALUCÍA	GRANADA	Guadix	20.310	PG/1990	PG		02.10.96		
		Loja	20.032	NS/1994					
		Motril	50.316	PG/1992	PG		18.10.01	25.05.02	
	HUELVA	Huelva	140.675	PG/1999					
	JAÉN	Jaén	104.776	PG/1995*					
		Alcalá la Real	21.558	PG/1988	PG	21.07.01	08.02.02		
		Andújar	37.705	PG/1989					
		Linares (I)	60.222	PG/1986	PG **			24.12.92	
		Martos	22.307	PG/1986	PG	14.01.97		12.08.98	
		Úbeda	32.086	PG/1984	PG **			05.04.95	17.10.96
COMUNIDAD DE MÁLAGA	MÁLAGA	Málaga	549.135	PG/1997 *					
		Antequera	40.181	PG/1998					
		Benalmádena	27.147	PG/1975	PG ***			27.05.99	29.03.01
		Estepona	37.557	PG/1994*					
		Fuengirola	41.713	PG/2001					
		Marbella	98.823	PG/1986	PG			08.10.93	12.11.97
		Mijas	35.423	PG/2000					
		Ronda	34.385	PG/1993 *					
		Torremolinos	35.408	PG/1996 *					
		Vélez-Málaga	53.071	PG/2001					
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA	SEVILLA	Sevilla	697.487	PG/1987					
		Alcalá de Guadaíra	56.313	PG/1994 *					
		Camas	25.679	PG/1988	PG	27.08.93	08.07.95		
		Carmona	25.266	NS/1983	PG **	20.03.93	30.06.94		
		Coria del Río	23.362	NS/1982	NS	04.02.95		23.11.98	06.04.00
		Dos Hermanas	91.138	PG/2002					
		Ecija	37.292	PG/1987					
		La Rinconada	26.059	NS/1992	PG **	15.04.94	25.01.96	30.06.98	12.04.99
		Lebrija	23.833	NS/1985	PG		16.03.96		
		Mairena de Aljarafe	30.659	NS/1985					
		Morón de la Frontera	28.303	NS/1982					
		Palacios y Villafranca	31.718	PG/1989					
		S. Juan de Aznalfarache	21.484	NS/1983	NS			03.08.94	
		Utrera	46.173	NS/1983	PG	04.10.95			
ARAGÓN	ZARAGOZA	Zaragoza	601.674	PG/2001					
	HUESCA	Huesca	45.607	PG/1980	PG **		15.07.94		
	TERUEL	Teruel	28.994	PG/1985					
P. DE ASTURIAS	ASTURIAS	Oviedo	200.049	PG/1999					
PAÍS VASCO	PAÍS VASCO	Avilés	85.696	PG/1986	PG **		24.10.01		
		Castrillón	22.361	PG/2001					
		Gijón	264.381	PG/1999					
		Langreo	50.597	PG/1984	PG **	03.02.93			
		Mieres	51.423	PG/1995 *					
		S. Martín del Rey Aurelio	22.129	NS/1997 *					
		Siero	46.315	PG/2002					

(CONTINUACIÓN)

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	POBLACIÓN DERECHO 1996	PLAN VIGENTE	PLANEAMIENTO EN TRÁMITE				
					Tipo	Inicio	Avance	A. Inic.	A. Pro.
I. BALEARS	BALEARES	Palma de Mallorca	304.250	PG/1999	PG			17.04.01	
		Calviá	28.748	PG/2000					
		Ciutadella de Menorca	21.296	PG/1988					
		Eivissa	29.447	PG/1996 *					
		Inca	21.129	PG/1987	PG **	01.05.99			
		Llucmajor	20.474	PG/1984	PG	17.01.98	15.08.98		
		Mahón	21.884	PG/1987					
		Manacor	30.018	NS/1980	PG	02.90			
CANARIAS	L. PALMAS DE G. CANARIA	Las Palmas de Gran Canaria	355.563	PG/2000					
		Arrecife	38.091	PG/1991					
		Arucas	29.719	NS/2001					
		Gáldar	21.704	NS/1985	NS			01.08.94	01.02.95
		Ingenio	24.394	NS/1992					
		S. Bartolomé de Tirajana	35.443	PG/1996 *	PG			27.11.02	
		Santa Lucía	40.127	NS/1988					
		Telde	84.389	PG/2002					
	SANTA CRUZ DE TENERIFE	Santa Cruz de Tenerife	203.787	PG/1992 *					
		Arona	28.208	PG/1994					
		Icod de los Vinos	21.364	NS/1987					
		La Laguna	121.769	PG/2000				29.11.02	
		La Orotava	35.642	PG/1983	PG	12.06.98			
		Puerto de la Cruz	24.542	PG/1994 *	PG	19.05.97	06.02.02	12.07.02	
		Realejos	32.599	PG/1995 *					
CANTABRIA	CANTABRIA	Santander	185.410	PG/1997 *					
		Camargo	22.311	PG/1996 *	PG			02.10.02	
		Torrelavega	58.196	PG/1985					
CASTILLA-LA MANCHA	ALBACETE	Albacete	143.799	PG/1999					
		Almansa	23.507	PG/1985					
		Hellín	26.021	PG/1995 *					
		Villarrobledo	22.165	PG/1991					
	CIUDAD REAL	Ciudad Real	59.392	PG/1997*					
		Alcázar de San Juan	25.961	PG/1992 *					
		Puertollano	50.772	PG/1990					
		Tomelloso	29.586	PG/1984	PG	06.08.93			
		Valdepeñas	26.217	NS/1984	N.S.	23.09.96			
	CUENCA	Cuenca	43.733	PG/1995*					
	GUADALAJARA	Guadalajara	67.108	PG/1999					
	TOLEDO	Toledo	66.006	PG/1986					
		Talavera de la Reina	70.922	NS/1997*					
CASTILLA Y LEÓN	ÁVILA	Ávila	47.187	PG/1999					
	BURGOS	Burgos	163.156	PG/1999					
		Aranda de Duero	29.222	PG/2000					
	LEÓN	Miranda de Ebro	35.502	PG/1999					
		León	145.242	PG/1982	PG **	21.01.92		17.10.02	
		Ponferrada	61.575	PG/1989					
		San Andrés del Rabanedo	23.226	NS/1989					

(CONTINUACIÓN)

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	POBLACIÓN DERECHO 1996	PLAN VIGENTE	PLANEAMIENTO EN TRÁMITE				
					Tipo	Inicio	Avance	A. Inic.	A. Pro.
	PALENCIA	Palencia	78.831	PG/1992 *	PG	08.06.01			
	SALAMANCA	Salamanca	159.225	PG/1984	PG **	11/92	17.02.95		
	SEGOVIA	Segovia	54.287	PG/1984					
	SORIA	Soria	33.597	PG/1994 *	PG **		10.06.98	27.01.99	
	VALLADOLID	Valladolid	319.805	PG/1996 *	PG	11.04.01			
		Medina del Campo	20.174	PG/1989					
	ZAMORA	Zamora	63.783	PG/2001					
CATALUÑA	BARCELONA	Barcelona	1.508.805	PG/1976					
		Badalona	210.987	PG/1976					
		Barberà del Vallés	25.484	PG/2000					
		Castelldefels	38.509	PG/1976					
		Cerdanyola del Vallès	50.503	PG/1976					
		Cornella de Llobregat	82.490	PG/1976					
		Esplugues de Llobregat	48.810	PG/1976					
		Gavà	37.985	PG/1976					
		Granollers	50.951	PG/1984	PG		07.10.02		
		Hospitalet de Llobregat	255.050	PG/1976					
		Igualada	32.512	PG/1986					
		Manresa	64.385	PG/1997					
		Masnou (El)	20.387	PG/2001					
		Mataró	102.018	PG/1997					
		Mollet del Vallès	41.911	PG/1982					
		Moncada i Reixac	27.068	PG/1976					
		Prat de Llobregat	63.255	PG/1976					
		Premia de Mar	24.420	NS/1991					
		Ripollet	28.903	PG/1976					
		Rubi	54.085	PG/1981					
		Sabadell	185.798	PG/1994	PG (TR)		30.12.98		
		Sant Adrià de Besos	33.361	PG/1976					
		Sant Boi de Llobregat	78.005	PG/1976					
		Sta. Coloma de Gramenet	123.175	PG/1976					
		Sant Cugat del Vallès	47.210	PG/1976					
		Sant Feliu de Llobregat	35.797	PG/1976					
		Sant Joan Despí	26.805	PG/1976					
		Sant Vicenç dels Horts	22.621	PG/1976					
		Terrasa	163.862	PG/1983					
		Vic	30.397	PG/1981					
		Viladecans	53.235	PG/1976					
		Vilanova i la Geltrú	47.979	PG/2001					
		Vilafranca del Penedès	28.553	PG/1987					
	GIRONA	Girona	70.576	PG/2002					
		Blanes	27.713	PG/1981					
		Figueres	33.157	PG/1983					
		Olot	27.482	PG/1991	PG		31.07.02		
		Salt	21.519	PG/2002					
	LLEIDA	Lleida	112.035	PG/1999					

(CONTINUACIÓN)

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	POBLACIÓN	PLAN VIGENTE	PLANEAMIENTO EN TRÁMITE			
			DERECHO 1996		Tipo	Inicio	Avance	A. Inic.
	TARRAGONA	Tarragona	112.176	PG/1995	PG	05.07.00		
		Reus	90.993	PG/1999				
		Tortosa	30.088	PG/1986				
		Valls	20.206	PG/1988				
COMUNIDAD VALENCIANA	ALICANTE	Alicante	274.577	PG/1987				
		Alcoy/alcoi	60.921	PG/1989				
		Benidorm	50.040	PG/1990				
		Crevillente	23.781	PG/1984				
		Denia	27.469	PG/1992				
		Elche	191.660	PG/1998				
		Elda	52.751	PG/1985				
		Ibi	21.076	PG/2000				
		Javea/Xabia	21.393	PG/1991				
		Novelda	23.188	NS/1992*				
		Orihuela	50.724	PG/1993				
		Petrer	26.505	PG/1998				
		San Vicente del Raspeig	34.986	PG/2002				
		Torrevieja (I)	35.998	PG/2000				
		Villajoyosa	22.866	PG/1999				
CASTELLÓN	CASTELLÓN	Villena	31.555	PG/1993				
		Castellón de la Plana	135.729	PG/2000				
		Burriana	26.211	PG/1995*				
		Vall D' Uixó	28.283	PG/1995*				
		Villarreal	39.550	PG/1993 *				
VALENCIA	VALENCIA	Vinaroz	20.940	PG/1988	PG	16.11.98	13.04.00	
		Valencia	746.683	PG/1988				
		Alaquás	25.514	PG/1990				
		Aldaia	23.425	PG/1990				
		Alfafar	20.302	PG/1991				
		Algemesí	25.029	PG/1987				
		Alzira	40.556	PG/2002				
		Burjassot	34.061	PG/1990				
		Carcaixent	20.397	PG/1986	PG	12.06.91	20.01.94	
		Catarroja	20.627	PG/1988				
		Cullera	20.595	PG/1995				
		Gandia	56.555	PG/1983	PG	02.06.98		
		Manises	25.170	PG/1988				
		Mislata	40.302	PG/1988				
		Oliva	20.654	PG/1982				
		Ontinyent	31.024	PG/1991	PG	29.03.99		01.03.02
		Paterna	47.414	PG/1991 *				
		Quart de Poblet	27.112	PG/1992 *				
		Sagunto	58.135	PG/1992 *				
		Sueca	24.869	PG/2001				
		Torrent	60.999	PG/1990				

(CONTINUACIÓN)

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	POBLACIÓN DERECHO 1996	PLAN VIGENTE	PLANEAMIENTO EN TRÁMITE				
					Tipo	Inicio	Avance	A. Inic.	A. Pro.
EXTREMADURA	BADAJOZ	Xátiva	24.760	PG/2000					
		Xirivella	26.478	PG/1989	PG				27.10.92
		Badajoz	122.510	PG/1988	PG	08.06.00			
		Almendralejo	27.209	PG/1996 *					
		Don Benito	31.022	PG/1993					
	CÁCERES	Mérida	51.830	PG/2000					
		Villanueva de la Serena	23.833	PG/1982					
		Cáceres	77.768	PG/1999					
		Plasencia	37.299	PG/1997 *					
GALICIA	A CORUÑA	Coruña (A)	243.785	PG/1998					
		Arteixo	20.898	NS/1995					
		Carballo	27.287	NS/1984	PG **	03.02.96	09.07.01		
		Ferrol	83.048	PG/2001					
		Narón	31.207	PG/2002					
		Oleiros	23.057	PG/1996	PG	05.12.02			
		Ribeira	26.572	PG/1966	PG				19.01.96
		Santiago de Compostela	93.672	PG/1989	PG **	11.08.01	28.10.02		
	LUGO	Lugo	85.174	PG/1991	PG **	20.01.97	26/04/00		
		Monforte de Lemos	20.318	NS/1986					
	OURENSE	Ourense	107.060	PG/1986	PG	27.05.95	26.01.00	01.04.02	
	PONTEVEDRA	Pontevedra	74.287	PG/1989					
		Cangas	23.231	NS/1994					
		Estrada (a)	22.492	NS/1978	PG				18.07.02
		Lalín	20.515	PG/1999					
		Marín	24.731	NS/1978	PG				21.10.98
		Redondela	28.893	NS/1987	PG	18.04.01	11.04.02		
		Vigo	286.774	PG/1993 *	PG	10.05.01	13.08.02		
		Villagarcía de Arousa	33.375	PG/2000					
C. DE MADRID	MADRID	Madrid	2.866.850	PG/1997					
		Alcalá de Henares	163.386	PG/1991	PG	16.02.99	14.08.01		
		Alcobendas	83.081	PG/1999					
		Alcorcón	141.465	PG/1999					
		Aranjuez	38.900	PG/1996 *					
		Arganda del Rey	29.224	PG/1999					
		Colmenar Viejo	28.328	PG/2002					
		Collado-Villalba	36.950	PG/2001					
		Coslada	76.001	PG/1995 *					
		Fuenlabrada	163.567	PG/1999					
		Getafe	143.153	PG/1995 *	PG	24.07.00			
		Leganés	174.593	PG/2000					
		Majadahonda	40.042	PG/1998					
		Móstoles	196.173	PG/1999	PG				11.06.02
		Parla	69.163	PG/1997*					
		Pinto	25.038	PG/2002					
		Pozuelo de Alarcón	60.120	PG/2002					
		Rivas-Vaciamadrid	22.620	PG/1993	PG	16.07.99	14.08.02		

(CONTINUACIÓN)

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PROVINCIA	MUNICIPIO	POBLACIÓN DERECHO 1996	PLAN VIGENTE	PLANEAMIENTO EN TRÁMITE				
					Tipo	Inicio	Avance	A. Inic.	A. Pro.
		Rozas de Madrid (Las)	45.280	PG/1994 *					
		San Fernando de Henares	29.688	PG/2002					
		San Sebastián de los Reyes	57.632	PG/2002					
		Torrejón de Ardoz	88.821	PG/1999					
		Valdemoro	21.240	PG/1999	PG	22.05.02	14.11.02		
		Tres Cantos	27.715	PG/1987	PG **	16.03.01	25.09.01		
R. DE MURCIA	MURCIA	Murcia	345.759	PG/2001					
		Águilas	25.702	PG/1993 *					
		Alcantarilla	31.872	PG/1987	PG	21.11.98			
		Caravaca de la Cruz	21.824	PG/1984	PG **	08.01.93	27.12.97		
		Cartagena	170.483	PG/1987	PG	22.02.99			
		Cieza	31.680	PG/1984	PG **	26.02.97	05.03.99	29.10.01	
		Jumilla	20.439	PG/1986	PG	13.12.96	11.03.99	29.12.01	
		Lorca	69.045	PG/1987	PG	15.07.98		13.11.01	
		Molina de Segura	41.109	PG/1985	PG			31.07.02	
		Torre-Pacheco	20.345	NS/1995					
		Totana	21.441	NS/1981	NS	22.08.98	05.02.00		
		Yecla	28.415	PG/1984					
C. F. NAVARRA	NAVARRA	Pamplona	166.279	PG/1984					
		Tudela	26.857	PG/1991					
PAÍS VASCO	ÁLAVA	Vitoria-Gasteiz	214.234	PG/2001					
		Llodio	20.251	PG/1993					
	GUIPÚZCOA	Donostia-San Sebastián	176.908	PG/1995 *					
		Eibar	30.314	NS/1989					
		Irún	55.215	PG/1998 *					
		Arrasate o Mondragón	24.571	NS/1991	PG **	26.05.93			
		Rentería	39.663	NS/1992					
	VIZCAYA	Bilbao	358.875	PG/1994 *					
		Basauri	48.490	PG/1998					
		Barakaldo	100.474	PG/2000					
		Durango	23.909	NS/1993					
		Erandio	23.613	NS/1992	PG **	10.10.94	01.08.97		
		Galdakao	29.646	PG/1993 *					
		Getxo	82.196	PG/2000					
		Leioa	26.256	PG/1999					
		Portugalete	54.071	PG/1991					
LA RIOJA	LOGROÑO	Santurtzi	49.976	PG/1998 *					
		Sestao	34.496	PG/1999					
CEUTA		Logroño	123.841	PG/1998					
MELILLA		Ceuta	68.796	PG/1992 *					
		Melilla	59.576	PG/1995 *					

\* Plan adaptado a la Ley del Suelo 1992 (Texto Refundido).

\*\* Tramitándose para su adaptación a la nueva Ley del Suelo.

(I) En trámite Revisión del Programa de actuación para la adaptación del Plan General a la nueva Ley del Suelo.

FECHA: 30 de diciembre de 2002

## Recensiones y reseñas de libros recibidos

### **Havana: Two Faces of the Antillean Metropolis:**

Joseph L. SCARPACI & R. SEGRELLES & M. COYULA, The University of North Carolina Press, Chapel Hill & London,  
revised ed. 2002, ISBN.: 0-8078-2700-2

Recientemente revisado, rediseñado y disponible en edición de bolsillo, por primera vez, el libro evalúa cerca de 500 años de desarrollo y planificación urbana en la Habana, poniendo particular atención en el mestizaje de la arquitectura Hispano-Cubana-Latinoamericana-Norteamericana.

Pocas ciudades en el Hemisferio occidental son tan ricas en belleza arquitectónica como La Habana. Desde 1993, los autores han tratado de describir y evaluar la evolución de ese lugar y reunir las tres perspectivas en un único volumen una historia concebida desde sus experiencias personales y profesionales.

El libro es un documento extraordinario, especialmente porque su tema principal es una ciudad verdaderamente importante, quizás la más interesante del nuevo mundo. Ha sido la gran capital colonial de un imperio europeo considerablemente arrogante, heredera republicana de una épica guerra de liberación, tablero de juego de una alta burguesía característicamente refinada y en la actualidad el escenario de un proceso revolucionario no sobrepasado su entusiasmo ideológico. La pasión del pueblo cubano ha destilado estos ideales secuenciales, dando a su capital su apariencia única trágica y heroica.

Quizás la mayor influencia ha sido la de las ideologías arquitectónicas internacionales, bañando ola tras ola esta isla de encrucijadas. Quizás los cosmopolitas arquitectos de Cuba han sido la influencia dominante. Después de todo, las condiciones urbanas de la Habana tiene hermanos contemporáneos en todas partes.

Todo ello descrito por los autores del libro: uno de ellos un norteamericano estudiioso riguroso, el otro inmerso en el proceso revolucionario y, el tercero, un escéptico y errante intelectual. Integrados consiguen una fascinante presentación de la que se pueden deducir las propias conclusiones.

Aunque cada uno de los autores revisó los borradores de los otros para luego elaborar cada uno de los capítulos como un único trabajo colectivo. Sin

embargo, dada la experiencia de cada uno de los autores en una materia el trabajo se dividió de la forma siguiente. Scarpaci debido a su formación en geografía humana se ocupó de los borradores originales de los capítulos 1 dedicado a la historia, geografía y sociedad de la Habana, 7 la naturaleza cambiante de la economía y 8 el valor de las funciones sociales. Segrelles experto en arquitectura y vivienda históricas lo colocaba como idóneo para los capítulos 2 La primera mitad del siglo, el crecimiento de una metrópolis antillana, 6 Esperanza y realidad de la vivienda socialista y 9 Habana Vieja: perla del Caribe. La residencia de toda la vida en la Habana de Coyula y su trabajo como profesor de arquitectura y urbanista le confirió autoridad suficiente para encargarse de los capítulos 3 La Habana de enero, 4 Habana socialista: planificación, sueños y realidades y 5 Gobierno y administración de la ciudad: viejos y nuevos actores. Con el capítulo 10 Futuro de la Habana: peligros y oportunidades y una extensa bibliografía finaliza el libro. En esta edición, se han actualizado completamente las partes del libro en las que se ha encontrado información nueva y apropiada.

La primera edición se publicó en 1997, el interés despertado por el trabajo ha llevado a una actualización en el 2001 que es este libro editado por la University of North Carolina Press

PPG

### **Internet: situación actual y perspectivas**

Fèlix BADIA, Barcelona, La Caixa 2002,  
ISBN.: 84-88099-91-6

En un lenguaje claro, ameno y riguroso, Félix Badia, periodista y responsable de la sección de nuevas tecnologías de *La Vanguardia* efectúa un recorrido por Internet y sus implicaciones.

La historia de Internet, las infraestructuras que posibilitan su acceso, las consecuencias políticas y sociales, así como sus efectos sobre el derecho a la intimidad, las posibilidades que abre al aumento de la eficacia y participación en la administración pública, los cambios organizativos, el comercio electrónico, el papel de la red en las empresas tanto en las «punto com» como en las tradicionales, la «catástrofe» bursátil y las perspectivas de futuro son analizados por un prestigioso especialista.

Es un documento que explica lo más importante de la tecnología y de la economía de Internet, contribuyendo significativamente a

mejorar la comprensión de un cambio que nos afecta a todos.

El trabajo se plantea como objetivo proporcionar algunos elementos para demostrar que Internet tiene y, sobre todo, tendrá un impacto de grandes proporciones sobre la sociedad y las empresas. La red está transformando muchos ámbitos del funcionamiento de la economía; está cuestionando el marco jurídico de los estados; y modificando incluso las relaciones humanas, y ese proceso ha avanzado de forma sostenida desde mediados de los años noventa. Intenta explicar donde se están produciendo estos cambios, manteniéndose al margen del infundado ciberoptimismo de finales de la pasada década, pero también sin caer en la sensación de que Internet y la sociedad de la información eran simplemente una moda.

El estudio se estructura en tres grandes apartados, el primero no trata aspectos estrictamente económicos o empresariales. Los dos primeros capítulos están destinados a explicar cuestiones eminentemente técnicas: la historia de Internet que, en definitiva, explica muchos de los problemas y también virtudes de su desarrollo; y las infraestructuras que se utilizan para acceder a la red. Los tres siguientes capítulos están más dedicados a medir el impacto actual de Internet tanto desde el punto de vista social como político. El capítulo que cierra la primera parte explica en que momento se desarrolló se encuentra actualmente la sociedad de la información y en qué punto está en España.

El segundo gran apartado está dedicado a Internet, la economía y las empresas. Trata de explicar con ejemplos concretos, en qué áreas de las empresas este impacto es más intenso y cómo algunos aspectos del entorno en que se mueven, como el concepto de propiedad intelectual o la misma organización del mercado laboral, se han visto cuestionados. Este apartado analiza también el efecto de Internet sobre varios sectores empresariales (la banca, los medios de comunicación, el sector turístico, la industria audiovisual y el caso especial de la efectividad de difusión de contenidos pornográficos y el juego en la red). Y, por último se exponen los motivos bursátiles y empresariales de la crisis de las empresas de Internet, así como su dimensión.

La tercera parte de la publicación se centra en intentar ofrecer una perspectiva de lo que puede suceder en los próximos años en torno a las tecnologías de la información.

Hoy existe un amplio acuerdo en que el impacto de Internet se está empezando a notar y que será mucho más intenso en el futuro. La crisis de las empresas tecnológicas de 2000-2001 no es tanto una crisis de la red, sino simplemente el fin, como siempre en estos casos brusco, de un período de tremenda especulación bursátil. En el trabajo que aquí se presenta se intenta explicar por qué esos profundos cambios han terminado ahora una fase inicial y están entrando en una segunda etapa de mayor madurez.

PPG

## Acuse de recibo

### Arquitectura y vivienda

*Quaderns: 234, Col·legi d'Arquitectes de Catalunya Barcelona ISSN.: 113-8857*

*Quaderns: 235, Col·legi d'Arquitectes de Catalunya Barcelona ISSN.: 113-8857*

*Miradas al hábitat: Ensayos Forhum 19*  
Universidad Nacional de Colombia Medellín 2002  
ISBN.: 958-9126-26-4

*Habitar y comunicar. El Rincón: Ensayos Forhum 20*  
Universidad Nacional de Colombia Medellín 2002 ISBN.: 958-9126-27-8

*Revue De l'Habitat Français: 471, octubre 2002*  
Société Parisienne d'Éditions et de Publications Immobilières Paris ISSN.: 0048-7953

*Astrágalo: 19, diciembre 2001*, Universidad de Alcalá, Instituto Español de Arquitectura Alcalá de Henares ISSN.: 1134-3672

*Anales de Arquitectura: 8, 200*, Universidad de Valladolid ISSN.: 0214-4727

*Paisagem ambiente: 14, dezembro 2001*. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo ISSN.: 0104-6098

*Vivir de las rentas. El negocio del inquilinato en el Madrid de la Restauración: Isabel R. CHUMILLAS: Catarata Madrid 2002 ISBN.: 84-8319-138-5*

*Sinopses: 10 especial, outubro 2001*. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo ISBN.: 85-88126-31-1

*Monumentos: 17, setembro 2002*. Direcção-Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais. Ministério do Equipamento Social. Lisboa ISSN.: 0872-8747

*Pós: revista do programa de pós-graduação em arquitetura e urbanismo da fauusp: 10 dezembro 2001*. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo ISSN.: 1518-9554

*Pós: revista do programa de pós-graduação em arquitetura e urbanismo da fauusp: 3 junio 2002*. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo ISSN.: 1576-8481

*Revista de la Asociación Profesional de Arquitectos de Hacienda: 3 junio 2002*. Asociación Profesional de Arquitectos Superiores al servicio de Hacienda. Madrid ISSN.: 1518-9554

### Urbanismo

*URBANA: 28, enero-junio 2001*. Instituto de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela, Instituto de Investigaciones. Facultad de Arquitectura. Universidad de Zulia. ISSN.: 0798-0523

*Larache, evolución urbana (ed. Bilingüe): Guillermo DUCLÓS BAUTISTA & Pedro CAMPOS JAVA. Consejería de Obras Públicas y Transportes, Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Junta de Andalucía, Sevilla, 2001, ISBN.: 84-8095-263-6*

*Rigenerare la città: obsolescenza dei tessuti urbani in Gran Bretagna, dalle leggi sanitarie all'approccio immobiliarista. Un profilo sinottico 1950-2000: Guido MOIRBELLI, Alineai, Torino, 1997, ISBN.: 88-87276-32-3*

*Politiche fondiarie e pianificazione urbanistica un confronto internazionale: Guido MOIRBELLI, Madrid 2001, ISBN.: 84-87432-86-7*

*Urbanistica Informazioni: 182, marzo-aprile 2002* INU Roma

*Urbanistica Informazioni: 183, maggio-giugno 2002* INU Roma

*Urbanistica Informazioni: 180, novembre-dicembre 2001* INU Roma

*Urbanistica: 118, gennaio-giugno 2002* INU Roma ISSN.: 1129-6526

*Urbanistica dossier: 45, marzo-aprile 2002* INU Roma

*Urbanistica dossier: 46, maggio-giugno 2002* INU Roma

*Urbanistica dossier: 47-48, maggio-giugno 2001* INU Roma

*Les annales de la Recherche urbaine: 92 septiembre 2001. Plan Urbanisme Construction Architecture Francia ISSN.: 0180-930-X*

*Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente: 196, septiembre-octubre 2002* Montecorvo Madrid ISSN.: 1139-4978

*Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente: 185, abril-mayo 2001* Montecorvo Madrid ISSN.: 1139-4978

- Sinopses: 34, dezembro 2000.* Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo SIN.: 0101-7225
- Town Planning Review: 73/3 july 2002.* Liverpool University Press Reino Unido ISSN.: 0041-0020
- Town Planning Review: 73/4 october 2002.* Liverpool University Press Reino Unido ISSN.: 0041-0020
- Ocolum ensaios: 1 dezembre 2000.* Faculdade de Arquitetura e Urbanismo PUC Campinas Brasil ISSN.: 0104-0308
- Villes en paralele: 32-34 décembre 2001.* Laboratoire de Geographie Urbaine Francia ISSN.: 0242-2794
- La historiografía sobre el municipio en la España Moderna:* Antoni PASSOLA TEJEDOR Servicio de Publicaciones Universidad de Lérida 1997 ISBN.: 84-89727-33-3
- Vivienda y promoción inmobiliaria en España:* Joan VILAGRASA (ed.) Servicio de Publicaciones Universidad de Lérida 1997 ISBN.: 84-89727-34-1
- EURE: 80,* mayo 2001 Instituto de Investigación y Postgrado. Pontificia Universidad Católica de Chile ISSN.: 0242-2794
- EURE: 81,* septiembre 2001 Instituto de Investigación y Postgrado. Pontificia Universidad Católica de Chile ISSN.: 0242-2794
- EURE: 83,* mayo 2002 Instituto de Investigación y Postgrado. Pontificia Universidad Católica de Chile ISSN.: 0242-2794
- URBAN: 6, verano 2001.* Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. ETSAM. ISSN.: 1138-0810

### Ciencias Regionales, Geografía

- Geographica: 41,* junio 2002 Universidad de Zaragoza ISSN.: 0210-8280
- Cuadernos Geográficos: 31,* 2001 Universidad de Granada ISSN.: 021-5462
- Documents d'anàlisi Geogràfica: 39* 2002. Universidad Autónoma de Barcelona. Servicio de Publicaciones Barcelona ISSN.: 0212-1573
- Cuadernos de Geografía: 67/68,* 2000. Universidad de Valencia, Facultad de Geografía e Historia Valencia ISSN.: 0210-086X
- Cadernos de Geografia: 20,* 2001. Instituto de Estudos Geográficos, Faculdade de Letras Universidade de Coimbra ISSN.: 0871-1623

- Papeles de Geografía: 34,* julio-diciembre 2001. Universidad de Murcia, D.L.: 94-1984
- Estudios Geográficos: 246,* enero-marzo 2002 Instituto de Geografía y Economía, CSIC Madrid ISSN.: 0014-1496
- Estudios Geográficos: 247,* abril-junio 2002 Instituto de Geografía y Economía, CSIC Madrid ISSN.: 0014-1496
- Estudios Geográficos: 244,* julio-septiembre 2001 Instituto de Geografía y Economía, CSIC Madrid ISSN.: 0014-1496
- Ería: 57,* 2002. Universidad de Oviedo, Departamento de Geografía Oviedo ISSN.: 1136-5277
- Ería: 53,* 2000. Universidad de Oviedo, Departamento de Geografía Oviedo ISSN.: 1136-5277
- Ería: 54-55,* 2001. Universidad de Oviedo, Departamento de Geografía Oviedo ISSN.: 1136-5277
- Mediterranée: 1-2/* 2002. Institut de Géographie, Aix-en-Provence
- Mediterranée: 3-4/* 2002. Institut de Géographie, Aix-en-Provence
- Anales de Geografía de la Universidad Complutense: 21,* 2001 Servicio de Publicaciones Universidad Complutense Madrid ISSN.: 0211-9803
- Serie Geográfica: 9,* 2000 Servicio de Publicaciones Universidad de Alcalá Madrid ISSN.: 0211-9803
- Bulleti de Geografia Aplicada:* Vol.I, desembre 1999 Associació de Geògrafs de les Illes Balears Mallorca D.L. PM 2014-1999
- Estudios Humanísticos: 22,* 2001. Universidad de León, Facultad de Filosofía y Letras León. ISSN.: 0213-1390
- LURRALDE: 24,* 2001. Instituto Geográfico Vaco «Andrés de Urdaneta», ISSN.: 0211-5891
- Treballs de la Societat Catalana de Geografia:* 52, setembre 2001 Societat catalana de Geografia. Institut d'Estudis Catalans Barcelona ISSN.: 1133-2190
- Quaderns del Departament de Geografia i Historia:* Tierra usada = Used Land. Departament de Geografia i Historia Universitat de Lleida ISSN.: 0214-445X

**Medio ambiente**

- La conservación de los espacios naturales: estrategias urbanísticas de protección:* Soledad MUÑOZ FERNÁNDEZ & Pablo ARTIÑANO DEL RÍO: La Ley Madrid 2002 ISBN.: 84-9725-254-3
- Residuos:* 67, julio-agosto 2002. ATEGRUS Bilbao ISSN.: 1139-1987
- Residuos:* 64, enero-febrero 2002. ATEGRUS Bilbao ISSN.: 1139-1987
- Observatorio medioambiental:* 5, 2002. Servicio Publicaciones, Universidad Complutense Madrid ISSN.: 1131-9526
- Pirineos:* 155 2000. Instituto Pirenaico de Ecología, CSIC, Jaca ISSN.: 0373-2568
- Revista del Jardín Botánico Nacional:* Vol XXII, 1, 2001 Universidad de La Habana, Cuba ISSN.: 0253-5696
- Revista del Jardín Botánico Nacional:* Vol XXII, 2, 2001 Universidad de La Habana, Cuba ISSN.: 0253-5696
- Industry and environment:* 25 2, april-june 2002. PNUMA Paris, Francia ISSN.: 0378-9993

**Transportes**

- Rail International:* mai 2002. Association Internationale du Congrès de Chemins de Fer Bruselas
- Rail International:* juin 2002. Association Internationale du Congrès de Chemins de Fer Bruselas
- Rail International:* juillet/août 2002. Association Internationale du Congrès de Chemins de Fer Bruselas
- Rail International:* septembre 2002. Association Internationale du Congrès de Chemins de Fer Bruselas
- Rail International:* octobre 2002. Association Internationale du Congrès de Chemins de Fer Bruselas
- Rail International:* novembre 2001. Association Internationale du Congrès de Chemins de Fer Bruselas
- Los Transportes y los Servicios Postales: informe anual 2000:* Ministerio de Fomento, Secretaría General Técnica, Madrid 2001. ISBN.: 84-498-0601-1

**Sociología urbana y regional**

- ABRA:* 30 2000. Universidad Nacional. Facultad de Ciencias Sociales. Escuela de Economía. Heredia CR, ISSN.: 1409-3928
- Economía y Sociedad:* 17, septiembre-diciembre 2001. Universidad Nacional. Facultad de Ciencias Sociales. Escuela de Economía. Heredia CR, ISSN.: 1130-8001
- Economía y Sociedad:* 16, mayo-agosto 2001. Universidad Nacional. Facultad de Ciencias Sociales. Escuela de Economía. Heredia CR, ISSN.: 1130-8001
- Política y Sociedad:* 38, septiembre-diciembre 2001. Universidad Complutense Facultad de Ciencias Políticas y Sociología, Madrid ISSN.: 1130-8001
- Política y Sociedad:* 39, 1 2002. Universidad Complutense Facultad de Ciencias Políticas y Sociología, Madrid ISSN.: 1130-8001
- Revista FACES:* 21, diciembre 2001. Universidad de Carabobo Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, Venezuela ISSN.: 1316-6182
- Agrosociales y Pesqueros:* 193/2001 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Madrid ISSN.: 1575-1198
- Agrosociales y Pesqueros:* 194/2002 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Madrid ISSN.: 1575-1198
- Youth unemployment in the OECD: Demographic Shifts, Labour Market Institutions, and Macroeconomic Shocks:* J. F. JIMENO & D. RODRÍGUEZ-PALENZUELA. FEDEA Madrid 2002
- Multiplicity, overtaking and Convergence in the Lucas Two-Sector Growth Model:* J. R. RUIZ-TAMARIT. FEDEA Madrid 2002
- A Matching Model of Crowding-Out and On-the-Job Search (with an Application to Spain):* J. J. DOLADO & M. JANSEN & J. F. JIMENO. FEDEA Madrid 2002
- Revista Crítica de Ciencias Sociales:* 62, junho 2002. Centro de Estudos Sociais Coimbra ISSN.: 0254-1106
- La violencia doméstica: Informe sobre los malos tratos a mujeres en España:* I. ALBERDI, N. MATAS Fundación La Caixa Barcelona 2002 ISBN.: 84-88099-48-7
- El gobierno de la empresa:* V. SALAS FUMÁS Fundación La Caixa Barcelona 2001 ISBN.: 84-88099-72-X

*Las migraciones interiores en España:*  
S. BENTOLILLA. FEDEA Madrid 2001

*Revista Internacional de Sociología:* 30,  
septiembre-diciembre 2001. Instituto de Estudios  
Sociales Avanzados. CSIC. Córdoba  
ISSN.: 0034-9712

*Relaciones:* 89, otoño 2001. El Colegio de  
Michoacan Zamora Mexico ISSN.: 0185-3929

*Relaciones:* 90, primavera 2001. El Colegio de  
Michoacan Zamora Mexico ISSN.: 0185-3929

*Relaciones:* 91, invierno 2001. El Colegio de  
Michoacan Zamora Mexico ISSN.: 0185-3929

*Sociedad y Utopía:* 17, 2001. Facultad de Ciencias  
Políticas y Sociología «León XIII» Madrid  
ISSN.: 1133-6706

*Bibliografía Española de Revistas Científicas de  
Ciencias Sociales y Humanidades:* 2002. CDROM  
Centro de Información Y Documentación  
Científica. CSIC

*Revista de Ciencias Sociales:* 12, octubre 2001.  
universidad Nacional de Quilmes Argentina  
ISSN.: 0328-2643

*Revista de Ciencias Sociales:* 92-93, 2001.  
Universidad de Costa Rica ISSN.: 0482-5276

*Revista de Ciencias Sociales:* 94, 2001.  
Universidad de Costa Rica ISSN.: 0482-5276

*Tesoro en Ciencias Sociales:* L. MATAMOROS  
SEGURA & L. RAMÍREZ MORA Facultad de Ciencias  
Sociales, Centro de Información Documental,  
Universidad Nacional Heredia 2002  
ISBN.: 9968-9938-1-6

### Economía urbana y regional

*Cuentas financieras de la economía española 1995-  
2001:* C. MARTÍN, J. A. HERCE, S. SOSVILLA-RIVERO  
& F. VELÁZQUEZ Fundación La Caixa Barcelona  
2001 ISBN.: 84-88099-88-6

*Anuario económico de España:* Fundación La  
Caixa Barcelona 2000 ISSN.: 1577-6743

*Crecimiento y empleo en las empresas industriales:*  
A. HERMOSILLA & N. ORTEGA Fundación La Caixa  
Barcelona 2000 ISBN.: 84-88099-74-6

*Modelling the linkages between US and Latin  
American stock markets:* J. L. FERNÁNDEZ-  
SERRANO & S. SOSVILLA-RIVERO FEDEA  
Madrid 2002

*Incentivos y desigualdad en el sistema español de  
pensiones contributivas de jubilación:* J. F. JIMENO  
FEDEA Madrid 2002

*Assesing the credibility of a target zone: Evidence  
from the EMS:* F. LEDESMA-RODRÍGUEZ &  
M. NAVARRO-IBÁÑEZ & J. PÉREZ-RODRÍGUEZ &  
S. SOSVILLA-RIVERO, FEDEA Madrid 2001

*An Empirical Evaluation of Non-linear Trading  
Rules:* J. ANDRADA-FÉLIX & F. FERNÁNDEZ-  
RODRÍGUEZ & M. D. GARCÍA-ARTLES &  
S. SOSVILLA-RIVERO FEDEA Madrid 2001

*Optimisation of Technical Rules by Genetic  
Algorithms: Evidence from the Madrid stock  
market:* F. FERNÁNDEZ-RODRÍGUEZ &  
C. GONZÁLEZ-MARTEL & S. SOSVILLA-RIVERO  
FEDEA Madrid 2001

*The Measurement of Growth under Embodied  
Technical Change:* O. LICANDRO & J. DURÁN &  
J. RUIZ-CASTILLO FEDEA Madrid 2001

*Drawing Lessons from the mBoom of Temporary  
Jobs in Spain:* J. J. DOLADO & C. GARCÍA  
SERRANO & J. F. JIMENO FEDEA Madrid 2001

*La Ley de la entropía y el proceso económico:*  
N. GEORGESCU-ROEGEN Fundación Argentaria  
Madrid ISBN.: 84-7774-973-6

*Desarrollo económico y deterioro ecológico:*  
J. M. NAREDO & A. VALEROROEGEN Fundación  
Argentaria Madrid

*Pobreza, necesidad y discriminación:* AAVV.  
Fundación Argentaria Madrid  
ISBN.: 84-7774-225-1

*La Desigualdad de Recursos:* AAVV Fundación  
Argentaria Madrid ISBN.: 84-7774-226-X

*Educación, vivienda e igualdad de oportunidades:*  
AAVV Fundación Argentaria Madrid  
ISBN.: 84-7774-230-8

*Naturaleza y orígenes del mercado:*  
P. MARTÍN ACEÑA Fundación Argentaria Madrid  
ISBN.: 84-8140-047-5

*Economía y medio ambiente: un estado de la  
cuestión:* F. AGUILERA KLINK Fundación Argentaria  
Madrid ISBN.: 84-8140-053-X

*Desarrollo y subdesarrollo:* D. AZQUETA OYARZUN  
Fundación Argentaria Madrid  
ISBN.: 84-8140-054-8

*Factores de la localización empresarial:*  
M. T. COSTA CAMPÍ Fundación Argentaria Madrid  
ISBN.: 84-8140-054-8

Empresa, competencia y competitividad. La contribución de las economías externas:

A. ESPINA MONTERO Fundación Argentaria Madrid ISBN.: 84-8140-063-7

*Las regiones españolas ante la Unión Monetaria Europea*: J. A. HERCE et alia Fundación Argentaria Madrid ISBN.: 84-8140-065-3

*Pablo de Alzola y Minondo: selección de textos*: estudio preliminar, notas y edición de J. M. BARRENECHEA Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco Vitoria ISBN.: 84-457-1826-6

*Catastro*: 44, mayo 2001. Dirección General del Catastro. MEH. ISSN.: 1138-3488

*Catastro*: 45, julio 2001. Dirección General del Catastro. MEH. ISSN.: 1138-3488

*Revista de Estudios Regionales*: 63, monográfico XII Jornadas de Estudios Andaluces. Andalucía al comienzo del tercer milenio 2002 Universidades de Andalucía Málaga ISSN.: 0213-7585

*Economistas*: 92, 2002 Colegio de Economistas Madrid ISSN.: 0212-4386

*Revista de la CEPAL*: 77, agosto 2002 Naciones Unidas CEPAL Santiago de Chile ISSN.: 0251-0257

*Economía y desarrollo*: 128, 1, 2001 Facultad de Economía de la Universidad de La Habana ISSN.: 0252-8584

*Economía y desarrollo*: 128, 2, 2001 Facultad de Economía de la Universidad de La Habana ISSN.: 0252-8584

### Obras públicas

*Ingeniería Civil*: 121, 2001. Ministerio de Fomento, CEDEX Madrid ISSN.: 0213-8468

*Obra Pública ingeniería y territorio*: 60, 2002. Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Barcelona ISSN.: 0213-4195

*Obra Pública ingeniería y territorio*: 59, 2002. Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Barcelona ISSN.: 0213-4195

*Carreteras*: 122, julio-agosto 2002. Asociación Española de la Carretera Madrid ISSN.: 0212-6389, 1999.

*Carreteras*: 123, septiembre-octubre 2002. Asociación Española de la Carretera Madrid ISSN.: 0212-6389, 1999.

### Infraestructuras

*Carreteras*: 113, enero-febrero 2001. Asociación Española de la Carretera Madrid ISSN.: 0212-6389

*Carreteras*: 114, marzo-abril 2001. Asociación Española de la Carretera Madrid ISSN.: 0212-6389

*Carreteras*: 115, mayo-junio 2001. Asociación Española de la Carretera Madrid ISSN.: 0212-6389

### Estadísticas

*Anuario económico de España 2001*: La Caixa, Servicio de Estudios, Barcelona ISSN.: 1577-6743

*Informe Mensual*: 249, abril 2002. La Caixa, Barcelona ISSN: 1134-1947.

*Informe Mensual*: 250, septiembre 2002. La Caixa, Barcelona ISSN: 1134-1947.

*Informe Mensual*: 251, octubre 2002. La Caixa, Barcelona ISSN: 1134-1947.

*Informe Mensual*: 252, noviembre 2002. La Caixa, Barcelona ISSN: 1134-1947.

*Cuentas financieras de la economía española 1995-2001*: Banco de España. Madrid 2002 ISBN.: 84-7793-789-3

*Informe Anual 2001*: Banco de España, Madrid ISBN.: 84-7793-790-7

*Boletín estadístico*: mayo 2002. Banco de España Madrid ISSN.: 0005-4798

*Boletín estadístico*: junio 2002. Banco de España Madrid ISSN.: 0005-4798

*Boletín estadístico*: julio 2002. Banco de España Madrid ISSN.: 0005-4798

*Boletín estadístico*: agosto 2002. Banco de España Madrid ISSN.: 0005-4798

*Boletín estadístico*: septiembre 2002. Banco de España Madrid ISSN.: 0005-4798

*Boletín estadístico*: octubre 2002. Banco de España Madrid ISSN.: 0005-4798

*Boletín estadístico*: noviembre 2002. Banco de España Madrid ISSN.: 0005-4798

*Boletín económico*: junio 2002. Banco de España Madrid ISSN.: 0005-3737

*Boletín económico*: julio-agosto 2002. Banco de España Madrid ISSN.: 0005-3737

*Boletín económico*: septiembre 2002. Banco de España Madrid ISSN.: 0005-3737

*Boletín económico*: octubre 2002. Banco de España Madrid ISSN.: 0005-3737

*Informe Anual 2001*: 2001. Banco Central Europeo Madrid ISSN.: 1561-4530

*Boletín mensual*: junio 2002. Banco Central Europeo Madrid ISSN.: 1561-0268

*Boletín mensual*: julio 2002. Banco Central Europeo Madrid ISSN.: 1561-0268

*Boletín mensual*: agosto 2002. Banco Central Europeo Madrid ISSN.: 1561-0268

*Boletín mensual*: septiembre 2002. Banco Central Europeo Madrid ISSN.: 1561-0268

*Boletín mensual*: octubre 2002. Banco Central Europeo Madrid ISSN.: 1561-0268

*Boletín mensual*: noviembre 2002. Banco Central Europeo Madrid ISSN.: 1561-0268

*Balanza de Pagos de España 2001*: Banco de España Madrid ISSN.: 1136-5331

*Estadísticas*: CD Edición 2001. Ministerio de Hacienda. Dirección General del Catastro. Madrid ISBN.: 84-476-0465-9

*Censo inmobiliario urbano. Estadísticas básicas por municipios año 2001*: Ministerio de Hacienda. Dirección General del Catastro. Madrid ISBN.: 84-476-0517-5

*Censo inmobiliario rústico. Estadísticas básicas por municipios año 2001*: Ministerio de Hacienda. Dirección General del Catastro. Madrid ISBN.: 84-476-0518-3

*Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana. Año 2001*: Ministerio de Hacienda. Dirección General del Catastro. Madrid ISBN.: 84-476-0519-1

*Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza rústica. Año 2001*: Ministerio de Hacienda. Dirección General del Catastro. Madrid ISBN.: 84-476-0520-5

*Anuario Estadístico del Ayuntamiento de Madrid 2000*: aplicación informática. Ayuntamiento de Madrid

### Varios

*Información, tecnología e territorio: Galicia ante a sociedad do conocemento = Information, Technology and Territory: Galicia in the Face of the Knowledge Society*: Xosé Carlos ARIAS, Vigo, Consello da Cultura Galega 2002, ISBN.: 84-95415-46-1

*Memoria de actividades*: Unión de Ciudades Capitales Iberoamericanas Madrid D.L.: M.10526-2002

*Ciudades Iberoamericanas*: 23, mayo 2002. Unión de Ciudades Capitales Iberoamericanas Madrid

*Revista Universitaria*: 75, 2002. Ediciones Pontificia Universidad Católica de Chile Santiago Chile ISSN.: 0250-3670

*Revista Universitaria*: 77, 2002. Ediciones Pontificia Universidad Católica de Chile Santiago Chile ISSN.: 0250-3670

*Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*: 288, enero-abril 2002. INAP MAPA Madrid ISSN.: 0213-4675

*Documentación Administrativa*: 261-262, septiembre 2001-abril 2002. INAP MAPA Madrid ISSN.: 0012-4494

*Revista Valenciana d'Estudis Autonòmics*: 36, julio-agosto 2001. Generalitat Valenciana Presidencia Valencia ISSN.: 0213-2206

*Revista Valenciana d'Estudis Autonòmics*: 36, monográfico El Arco Mediterráneo en la Unión Europea: balance y perspectivas de futuro 2001. Generalitat Valenciana Presidencia Valencia ISSN.: 0213-2206

*Cuadernos de Turismo*: 9, enero-junio 2002. Universidad de Murcia ISSN.: 1139-7861

*Cuadernos de Turismo*: 6, julio-diciembre 2000. Universidad de Murcia, Murcia ISSN.: 1139-7861

*Carta local*: 139, julio-agosto 2002 2002. Federación española de Municipios y Provincias Madrid D.L.: M.2585-1990

*Carta local*: 140, septiembre 2002. Federación española de Municipios y Provincias Madrid D.L.: M.2585-1990

*Carta local*: 141, octubre 2002. Federación española de Municipios y Provincias Madrid D.L.: M.2585-1990

*Carta local*: 142, noviembre 2001. Federación española de Municipios y Provincias Madrid D.L.: M.2585-1990

*Ordenación y gestión del territorio turístico*: David BALNQUER: Tirant lo Blanch Valencia 2002 ISBN.: 84-8442-536-3

*Acta Geológica Hispánica*: 37/2-3, 2002. Facultat de Geología Universitat de Barcelona D.L. 6661-1996

**Índices CIUDAD Y TERRITORIO  
Estudios Territoriales,  
vol. XXXIV (Tercera época)  
año 2002, núms. 131 a 134**

1. **Índice cronológico:** con los 47 artículos publicados en los tres números aparecidos, siguiendo su orden de inserción en la Revista, incorporando:
  - numérico correlativo que se les ha atribuido en el conjunto de ÍNDICES CRONOLÓGICOS de la tercera época (desde 1993)
  - el n.º de CyTET
  - el título del trabajo
  - el nombre y apellidos de sus respectivos autores
  - su paginación dentro del volumen (año)
  - descriptores que se han utilizado para remitir a ellos en el correspondiente **índice de materias**.
2. **Índice onomástico de autores:** recoge la ordenación alfabética por apellidos de los colaboradores de estos volúmenes de la Revista, remitiéndose a su respectivo trabajo mediante la referencia del mismo Índice cronológico.
3. **Índice de materias/descriptores:** mediante las referencias numéricas se remite a los correspondientes artículos del Índice cronológico.

La Secretaría del Consejo de Redacción de CyTET  
Madrid, diciembre de 2002

### I. ÍNDICE CRONOLÓGICO DE NÚMEROS Y ARTÍCULOS

Nº 131, PRIMAVERA 2002

- EDITORIAL
- 550. «Cambios estratégicos en la gobernanza de la ordenación espacial». Javier GARCÍA-BELLIDO  
131: 5-13. Descript.: Editoriales de revista.
- NECROLÓGICA
- 551. Necrológica de José Luis García Fernández  
José Ramón MENÉNDEZ DE LUARCA  
NAVIA OSORIO  
131: 15-16. Descript.: GARCÍA FERNÁNDEZ, José Luis. Necrológicas
- 552. Necrológica de Adriana Dal Cin  
Elvira ADIEGO  
131: 17-18. Descript.: DAL CIN, Adriana. Necrológicas.

#### • ESTUDIOS

- 553. «Las fuerzas centrífugas en los mercados residenciales: el caso del área funcional de Barcelona». Óscar MASCARILLA MIRÓ  
131: 21-37. Descript.: Demanda de viviendas. Localización espacial. Mercado de trabajo. Política territorial. Barcelona.
- 554. «¿Dónde viven las familias modestas en Francia? Interrogantes sobre la vivienda pública social». Jean-Claude DRIANT  
131: 39-52. Descript.: Viviendas de alquiler. Vivienda social. Francia.
- 555. «El puerto de Río de Janeiro: titubeos, realismos y formalismos». Roberto SEGRE  
131: 53-62. Descript.: Zonas portuarias. Brasil. Río de Janeiro (Brasil).
- 556. «Gestión del saneamiento en Río de Janeiro en las décadas 80 y 90:

- cambios, continuidades y nuevas exigencias de su regulación pública».**  
**Ana Lucía BRITTO**  
**131: 63-77.** Descript.: Saneamiento. Brasil. Río de Janeiro (Brasil).
- URBANISMOS COMPARADOS
- 557. Francia. «Estudio de las líneas básicas de su legislación urbanística».**  
**Martín BASSOLS COMA**  
**131: 85-127.** Descript.: Gestión urbanística. Legislación urbanística. Planeamiento. Urbanismos comparados. Francia.
- OBSERVATORIO INMOBILIARIO
- 558. «La construcción y la vivienda mantienen el crecimiento».**  
**Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ**  
**131: 131-150.** Descript.: Mercado inmobiliario español.
- INTERNACIONAL
- 559. Argentina.**
  - a. «La planificación urbana en Argentina. Apuntes para una reflexión».  
**Nora CLICHEVSKY**  
**131: 153-159.** Descript.: Planeamiento. Argentina.
  - b. «Urbanismo y ambiente, un encuentro postergado».  
**Rubén PESCI**  
**131: 160-160.** Descript.: Medio ambiente. Urbanismo. Argentina.
- 560. Brasil. «Lucio Costa: arquitecto, urbanista, pensador».**  
**Roberto SEGRE**  
**131: 161-162.** Descript.: COSTA, Lucio. Brasil.
- 561. Francia. «Impulsar el reciclado urbano: aportaciones legislativas y problemas pendientes».**  
**Vincent RENARD**  
**131:162-168.** Descript.: Legislación urbanística. Renovación urbana. Francia.
- 562. Italia. «Demolición y reconstrucción».**  
**Federico OLIVA**  
**131: 168-171.** Descript.: Vivienda. Italia.
- DOCUMENTACIÓN
- 563. Extracto de la ley nº. 2000-1208 sobre solidaridad y renovación urbanas, de 13-XII-2000. (*Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains*) (J.O. nº. 289, 14 diciembre 2000)**  
**131: 175-190.** Descript.: Legislación urbanística. Renovación urbana. Francia.
- 564. Normativa estatal y autonómica**  
**Ángela DE LA CRUZ MERA**  
**131: 191-200.** Descript.: Índices de legislación urbanística de 2002. España.
- 565. Planeamiento General de los Municipios mayores de 20.000 habitantes adaptado a TRLS/92.**  
**Pedro MARTÍNEZ TAPIA**  
**131: 201-201.** Descript.: Estado del planeamiento municipal. España.

## Nº 132, VERANO 2002

### • EDITORIAL

- 566. «Hacia un nuevo control democrático de la planificación territorial: la Evaluación Ambiental Estratégica de planes y programas».**  
**Javier GARCÍA-BELLIDO**  
**132: 219-224.** Descript.: Editoriales de revista. Evaluación ambiental estratégica.

### • ESTUDIOS

- 567. «La evaluación ambiental como instrumento técnico-jurídico de las directivas 85/337, 97/11 y 2001/42».**  
**Juan Cruz ALLÍ ARANGUREN**  
**132: 227-275.** Descript.: Directivas europeas. Evaluación ambiental. Evaluación ambiental estratégica. Metodología ambiental. Procedimiento administrativo.
- 568. «La cuestión rural: patología urbanística del espacio rústico».**  
**Javier GARCÍA-BELLIDO**  
**132: 277-323.** Descript.: Ciudad dispersa. Desurbanización. Local-Global. Medio rural. Suelo rústico. Urbanizaciones ilegales.
- 569. «La gestión territorial local desde la perspectiva medioambiental. La ciudad de Vitoria-Gasteiz».**  
**Carmen ECHEBARRIA MIGUEL & Itziar AGUADO MORALEJO**  
**132: 325-342.** Descript.: Agenda Local 21. Desarrollo sostenible. Ordenación territorial urbana. Planificación urbana.
- 570. «Los aparcamientos residenciales, privados y municipales, en el contexto del mercado inmobiliario. Estudio económico y financiero de los precios en la ciudad de Barcelona».**  
**M. Cristina POBLET FARRÉS**  
**132: 343-355.** Descript.: Aparcamientos residenciales. Estudios económicos-financieros. Mercado inmobiliario. Barcelona.

- OBSERVATORIO INMOBILIARIO
571. «El subsector inmobiliario marca el ritmo de la economía».  
**Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ**  
**128:** 363-381. Descript.: Mercado inmobiliario español.
- INTERNACIONAL
572. Argentina.
  - a. «La ciudad de Buenos Aires tiene nueva Ley: hacia el Plan Urbano Ambiental».  
**Nora CLICHEVSKY**  
**132:** 385-387. Descript.: Planificación urbanística. Buenos Aires (Argentina).
  - b. «Camino del Gaucho» (un MERCOSUR más cultural)  
**Rubén PESCI**  
**132:** 388-389. Descript.: MERCOSUR. Argentina.
573. Brasil. «Propuestas y reflexiones urbanísticas: Santo Domingo y Río de Janeiro ¿Planificación o Proyecto urbano?».  
**Roberto SEGRE**  
**132:** 389-394. Descript.: Planificación urbanística. Río de Janeiro (Brasil). Santo Domingo.
574. Italia. «Planificación urbanística y medioambiente».  
**Federico OLIVA**  
**132:** 395-398. Descript.: Planificación urbanística. Italia.
575. Venezuela. «Panorama urbano de la Venezuela de comienzos del siglo XXI: ordenamiento y debilidades».  
**Arturo ALMANDOZ**  
**132:** 398-403. Descript.: Ordenación urbana. Venezuela.
- DOCUMENTACIÓN
576. «La Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos»  
**132:** 407-422. Descript.: Evaluación ambiental. Planificación urbanística.
577. Normativa estatal y autonómica  
**Ángela DE LA CRUZ MERA**  
**132:** 423-432. Descript.: Índices de legislación urbanística de 2002. España
578. Planeamiento General de los Municipios mayores de 20.000 habitantes adaptado a TRLS/92.  
**Pedro MARTÍNEZ TAPIA**  
**132:** 433-433. Descript.: Estado del planeamiento municipal. España.
- urbanizaciones enclaustradas y su tendencia hacia la ciudad privatizada”
- EDITORIAL
579. «El crecimiento universal de la ciudad excluyente»  
**Jesús LEAL MALDONADO & Javier GARCÍA-BELLIDO**  
**133-34:** 453-456. Descript.: Editoriales de revista.
- ESTUDIOS
580. «Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica».  
**Isabel RODRÍGUEZ CHUMILLAS**  
**133-34:** 459-472. Descript.: Ciudades cerradas. Espacio público. Segregación social. Urbanizaciones privatizadas. Iberoamérica.
581. «Urbanizaciones ‘encerradas’, pactos y problemas».  
**David L. CALLIES & Paula A. FRANZESE & Heidi Kai GUTH**  
**133-34:** 473-490. Descript.: Ciudades cerradas. Comunidades de propietarios. Urbanizaciones ‘encerradas’. Urbanizaciones privatizadas. Estados Unidos.
582. «Urbanismo y arquitectura del miedo. Reflexiones sobre los fraccionamientos residenciales cerrados en México».  
**Eloy MÉNDEZ SAINZ**  
**133-34:** 491-501. Descript.: Ciudades cerradas. Espacio público. Segregación social. Urbanizaciones privatizadas. México.
583. «Urbanizaciones exclusivas» en Buenos Aires».  
**Nora CLICHEVSKY**  
**133-34:** 503-527. Descript.: Área Metropolitana de Buenos Aires. Ciudades cerradas. Mercado inmobiliario. Segregación social. Urbanizaciones ‘encerradas’. Urbanizaciones privatizadas. Buenos Aires (Argentina).
584. «Las ciudades privatizadas o la impotencia del derecho».  
**Patrick LE LOUARN**  
**133-34:** 529-538. Descript.: Ciudades cerradas. Derechos y deberes de la propiedad. Segregación social. Urbanizaciones privatizadas. Francia.
585. «Altas murallas para la alta sociedad».  
**Michel PINÇON & Monique PINÇON-CHARLOT**  
**133-34:** 539-544. Descript.: Ciudades cerradas. Segregación social. Urbanizaciones privatizadas. Francia.
586. «Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y organización territorial».  
**Elia CANOSA ZAMORA**

- 133-34: 545-563. Descript.: Área Metropolitana de Madrid. Ciudades cerradas. Espacio público. Segregación social. Urbanizaciones privatizadas
- OBSERVATORIO INMOBILIARIO
- 587. «La inflación persiste en un marco de crecimiento debilitado».**  
Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ  
133-34: 573-595. Descript.: Mercado inmobiliario español.
- INTERNACIONAL
- 588. Argentina. «El patrimonio urbano del siglo XIX y la Ciudad de La Plata».**  
Rubén PESCI  
133-34: 599-601. Descript.: Patrimonio urbanístico La Plata (Argentina).
- 589. Brasil. «New Urbanism en Río de Janeiro».**  
Roberto SEGRE  
133-34: 601-604. Descript.: Teoría New Urbanism. Teorías urbanísticas. Río de Janeiro (Brasil).
- 590. Estados Unidos. «Urbanizaciones encerradas en Estados Unidos».**  
Thomas F. GLICK  
133-34: 604-605. Descript.: Urbanizaciones privatizadas. Estados Unidos.
- 591. Venezuela. «Del «caracazo» a las alcabalas urbanas».**  
Arturo ALMANDOZ  
133-34: 605-607. Descript.: Ciudades cerradas. Urbanizaciones privatizadas. Caracas (Venezuela).
- DOCUMENTACIÓN
- 592. Normativa estatal y autonómica**  
Legislación  
Ángela DE LA CRUZ MERA  
133-34: 611-627. Descript.: Índices de legislación urbanística de 2002. España.
- 593. Planeamiento General de los Municipios mayores de 20.000 habitantes adaptado a TRLS/92.**  
Pedro MARTÍNEZ TAPIA  
133-34: 629-635. Descript.: Estado del planeamiento municipal. España.
- ## 2. ÍNDICE ONOMÁSTICO DE AUTORES
- (Los números indicados se refieren al nº del artículo del Índice cronológico anterior)
- ADIEGO, Elvira: 552  
AGUADO MORALEJO, Itziar: 569  
ALLÍ ARANGUREN, Juan Cruz: 567  
ALMANDOZ, Arturo: 575, 591
- BASSOLS COMA, Martín: 557  
BRITTO, Ana Lucía: 556  
CALLIES, David L.: 581  
CANOSA ZAMORA, Elia: 586  
CLICHEVSKY, Nora: 559a, 572a, 583  
CRUZ MERA, Ángela de la: 564, 577, 592  
DRIANT, Jean-Claude: 554  
ECHEBARRIA MIGUEL, Carmen: 569  
FRANZESE, Paula A.: 581  
GARCÍA-BELLIDO, Javier: 550, 566, 568, 579  
GLICK, Thomas F: 590  
GUTH, Heidi Kai: 581  
LEAL MALDONADO, Jesús: 579  
LE LOUARN, Patrick: 584  
MARTÍNEZ TAPIA, Pedro: 565, 578, 593  
MASCARILLA MIRÓ, Óscar: 553  
MÉNDEZ SAINZ, Eloy: 582  
MENÉNDEZ DE LUARCA NAVIA OSORIO, José Ramón: 551  
OLIVA, Federico: 562, 574  
PESCI, Rubén: 559b, 572b, 588  
PINÇON, Michel: 585  
PINÇON-CHARLOT, Monique: 585  
POBLET FARRÉS, M. Cristina: 570  
RENARD, Vincent: 561  
RODRÍGUEZ CHUMILLAS, Isabel: 580  
RODRÍGUEZ LÓPEZ, Julio: 558, 571, 587  
SEGRE, Roberto: 555, 560, 573, 589
- ## 3. ÍNDICE DE DESCRIPTORES DE MATERIAS
- Agenda Local 21: 569  
Aparcamientos residenciales: 570  
Área Metropolitana de Buenos Aires: 583  
Área Metropolitana de Madrid: 586  
Argentina: 559a, 559b, 572b,  
Barcelona: 553, 570  
Brasil: 555, 556, 560  
Buenos Aires (Argentina): 572a, 583  
Caracas (Venezuela): 591  
Ciudad dispersa: 568  
Ciudades cerradas: 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 591  
Comunidades de propietarios: 581,  
Costa, Lucio: 560  
Dal Cin, Adriana: 552  
Demanda de viviendas: 553  
Derechos y deberes de la propiedad: 584  
Desarrollo sostenible: 569  
Desurbanización: 568  
Directivas europeas: 567  
Editoriales de revista: 550, 566, 579  
Espacio público: 580, 582, 586  
España: 564, 565, 577, 578, 592, 593  
Estado del planeamiento municipal: 565, 578, 593  
Estados Unidos: 581, 590  
Estudios económicos-financieros: 570

- Evaluación ambiental: 566, 567  
Evaluación ambiental estratégica: 566, 567  
Francia: 554, 557, 561, 563, 584, 585  
GARCÍA FERNÁNDEZ, José Luis: 551  
Gestión urbanística: 557  
Iberoamérica: 580  
Índices de legislación urbanística de 2002: 564, 577, 592  
Italia: 562, 574  
Legislación urbanística: 557, 561, 563  
Local-Global: 568  
Localización espacial: 553  
Medio ambiente: 559b,  
Medio rural: 568  
Mercado inmobiliario: 570, 583  
Mercado inmobiliario español: 558, 571, 587  
Mercado de trabajo: 553  
MERCOSUR: 572b  
Metodología ambiental: 567  
Méjico: 582  
Necrológicas: 551, 552  
Ordenación urbana: 575  
Ordenación territorial urbana: 569  
Patrimonio urbanístico: 588  
Planeamiento: 557, 559a  
Planificación urbana: 569  
Planificación urbanística: 572a, 573, 574, 576  
Plata, La (Argentina): 588  
Política territorial: 553  
Procedimiento administrativo: 567  
Renovación urbana: 561, 563  
Río de Janeiro: 555, 556, 573, 589  
Saneamiento: 556  
Santo Domingo: 573  
Segregación social: 580, 582, 583, 584, 585, 586  
Suelo rústico: 568  
Teoría *New Urbanism*: 589  
Teorías urbanísticas: 589  
Urbanismo: 559b,  
Urbanismos comparados: 557  
Urbanizaciones 'encerradas': 581, 583  
Urbanizaciones ilegales: 568  
Urbanizaciones privatizadas: 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 590, 591  
Venezuela: 575  
Vivienda: 562  
Viviendas de alquiler: 554  
Vivienda social: 554  
Zonas portuarias: 555

## Normas para la presentación de originales

1. **Originales:** los trabajos serán necesariamente originales e inéditos en ninguna otra publicación ni lengua. La presentación del manuscrito original a CyTET implica el compromiso ético formal por parte del autor de no haberlo enviado antes o simultáneamente a ningún otro editor para su publicación. Una vez acusada puntualmente su recepción por la Revista y antes de notificar el resultado del arbitraje de su evaluación científica tampoco podrá ser remitido a otros editores, salvo que el autor solicite por escrito retirarlo sin esperar el resultado de la evaluación. Otro proceder anómalo por parte del autor será éticamente reprobado en los círculos editoriales.
2. **Extensión:** no sobrepasará 30 páginas formato UNE A-4 (DIN A4) mecanografiadas a un espacio y numeradas, incluidas en su caso las ilustraciones.
3. **Título del trabajo:** será breve, como máximo ocho palabras, pudiéndose añadir un subtítulo complementario de menor extensión. No contendrá abreviaturas, ni notas o llamadas a notas al pie en el mismo. Las referencias sobre su procedencia, origen o agradecimientos irán en nota al pie.
4. **Descriptores:** se incluirán cuatro o cinco descriptores de referencias temáticas por los que se pueda clasificar el artículo, a juicio del autor. No obstante, la editorial se reserva su homologación con el tesauro y descriptores propios para confeccionar los índices anuales de la Revista.
5. **Autores:** bajo el título irá el nombre de cada uno de los autores (con el sistema del nombre propio en caja baja y los dos APELLIDOS en versalitas, para poder discernirlos) incluyéndose debajo la profesión o cargo principal con el que desean ser presentados y, si lo señalan expresamente, indicando su número de fax y emilio en la red (además de los datos solicitados en 14).
6. **Resumen obligatorio:** al comienzo del texto deberá escribirse obligatoriamente un resumen o abstract de su contenido (no un índice), inferior a 200 palabras sobre el objeto, metodología y conclusiones del artículo, sin notas al pie, redactado en español y en inglés (la versión inglesa, en todo caso, será revisada por cuenta de la propia editorial). Lo que supere esta extensión podrá ser suprimido por estrictas razones de composición.
7. **Apartados:** la numeración de los apartados se hará sólo con caracteres arábigos de hasta tres dígitos (e.i.: 3., 3.1., 3.1.1.). Las restantes subdivisiones inferiores llevarán letras mayúsculas y minúsculas o números [A), b), 1), i)...].
8. **Bibliografía:** solamente de las obras citadas en el texto que se recopilarán al final del trabajo en un listado de «Bibliografía citada» y en orden alfabético de apellidos (siempre en VERSALITAS y sangrando la segunda línea), con los siguientes caracteres y secuencias:
  - (1) **De libros:**  
AUTOR, nombre (año 1<sup>a</sup> ed.): *Titulo del libro*, editorial, lugar, año de la edición consultada (versión, TRADUCTOR: *Titulo español*, editor, lugar, año)
  - (2) **De artículos:**  
AUTOR, nombre (año): «*Título del artículo*», en: *Titulo del libro o nombre de la Revista, volumen: número*: paginación, editorial y lugar.  
En caso de más de un trabajo del mismo autor y año, a éste se le añadirá una letra ordinal [(1996a; 1996b; etc.)].  
Los segundos y siguientes coautores irán siempre precedidos del signo & (*et latino*) para diferenciar los apellidos compuestos [RAMÓN Y CAJAL], pudiendo colocar su nombre o inicial seguido del apellido [GARCIA, José & Luis ÁLVAREZ & José PÉREZ]. Para una sistematización de referencias bibliográficas y citas más complejas se facilitará a quien lo solicite un breve comentario de apoyo.
9. **Citas:** (textuales o referencias bibliográficas): deberán insertarse en el propio texto entre paréntesis con un solo apellido, remitiendo a la bibliografía final (de 8), indicando solamente: (cfr. o vide AUTOR, año: pp. interesadas) [e.i.: «cita textual» (PÉREZ, 1985:213-8)].
10. **Notas a pie de página:** irán numeradas correlativamente por todo el texto; serán publicadas siempre al pie de la página, pero el autor también las entregará al final del manuscrito en una hoja aparte. Las notas al pie contendrán exclusivamente comentarios ad hoc, mas nunca se utilizarán sólo para citar referencias bibliográficas, las cuales deben ir siempre en el texto (ver 9) y recopiladas al final (ver 8).
11. **Abreviaturas:** acrónimos o siglas (organismos, revistas, etc.): se incluirá su listado detrás de la bibliografía.

12. **Ilustraciones:** (1) Los planos, gráficos, tablas, cuadros, fotos, etc. se identificarán todos ellos por igual con el nombre convencional de *figura* poniendo en su título la abreviatura FIG. xx. (2) Irán correlativamente numeradas por su orden de aparición y convenientemente referenciadas en su contexto mediante la indicación (ver FIG. xx). (3) Irán acompañadas en hoja aparte de un listado con su número, pie o leyenda e inequívocamente identificadas en su borde, marco o soporte. (4) Se indicará siempre su procedencia o fuente de referencia de autor y, en caso de comportar reproducción de gráficos ajenos, deberán contar con la pertinente autorización respectiva de la editora y autor.
13. **Número y soporte de las figuras:** serán, como máximo, 10 figuras, de las que 6 podrán ser a color. Siempre que sea posible las figuras se entregarán digitalizadas en disquete o zip (señalando bien claro el sistema operativo, nombre y número de la versión del programa) o en fotografía en color y/o blanco/negro, tanto en diapositivas como en reproducción fotográfica de papel. En otro caso irán en soporte original (máx. UNE A-3), en impreso o en reproducción fotográfica; *en ningún caso fotocopia*, ni en b/n ni en color. Por limitaciones técnicas, la editorial se reserva el derecho de seleccionar la calidad, cantidad y formato de las ilustraciones publicables.
14. **Datos académicos:** al final del trabajo o en hoja aparte deberá incluirse una breve referencia sobre su respectivo autor o autores, con extensión máxima de 10 líneas, en la que se reflejen los datos de su nombre y dos APELLIDOS, lugar y año de nacimiento, título académico, experiencia profesional más destacable, actual posición profesional y principales publicaciones realizadas, dirección postal, teléfono, fax, emilio, página en la red, etc. del centro de trabajo, para uso exclusivo en las referencias internas de la Revista.
15. **Original y copias:** los trabajos completos se enviarán en tres copias: una original completa y otras dos fotocopiadas (incluidas las figuras en color, en su caso) en las que se habrán suprimido nombre y señales identificadoras del autor (para poder enviarlas a evaluar anónimamente). El trabajo, una vez notificada su aceptación para publicarlo, se deberá presentar siempre en un soporte informático adecuado en disquete de 3'5", Zip o adjuntado en un emilio, señalando siempre expresamente el sistema operativo y la aplicación de textos o/y tablas utilizado (ver nº 13).
16. **Evaluación y arbitraje de excelencia:** todos los trabajos recibidos en la Redacción no expresamente solicitados serán sometidos (sin el nombre del autor) a evaluación sobre su calidad científica y técnica ante sendos expertos anónimos o referees especialistas en la o las materias tratadas, quienes emitirán un informe de evaluación. En caso de notoria divergencia entre ellos se someterá a informe de un tercer árbitro. Si los árbitros sugirieran correcciones o enmiendas puntuales, se transmitirán textualmente al autor quien, con ello, recupera plena libertad para introducirlas y reenviarlo para nueva evaluación o desistir de publicarlo. La decisión arbitral negativa se remitirá en un escrito de agradecimiento con copia textual de las observaciones arbitrales formuladas. Al publicarse se hará constar al pie del artículo las fechas de su primera recepción y las de sus correcciones sucesivas, en su caso.
17. **Datos personales:** cuando el o los autores reciban la notificación (que se hará siempre al primer firmante) de haberse decidido la publicación de su artículo, deberán comunicar a la Secretaría de la Revista el número de sus respectivos NIF, así como los datos de las cuentas bancarias a la que se deba transferir el importe de la colaboración. En caso de coautoría, salvo expresa indicación en contrario, se entenderá que el importe de la colaboración se distribuye entre sus coautores a partes iguales.
18. **Corrección pruebas:** los autores se comprometen a corregir las primeras pruebas de imprenta en un plazo de *siete días* desde su recepción, entendiéndose que, de no tener respuesta, se otorga la conformidad con el texto que aparece en ellas. No se podrá modificar sustancialmente el texto original a través de esta corrección de pruebas, limitándose a corrección de erratas y subsanación de errores u omisiones.
19. **Separatas:** una vez publicado un artículo, se entregarán a su autor o autores, a título gratuito, veinticuatro separatas del mismo, así como un ejemplar del correspondiente número de la Revista.
20. Los trabajos firmados expresan únicamente la opinión de sus autores y son de su exclusiva responsabilidad, a todos los efectos.
21. Toda la correspondencia y demás actuaciones referentes a los contenidos y confección editorial con la Revista, deberán dirigirse a la siguiente dirección:

**CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES**  
 Ministerio de Fomento  
*Dirección General para la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo*  
*Subdirección General de Urbanismo*

Pº de la Castellana, 67 - 28071 MADRID (España)  
 Teléfono: 91 597 8623 - 597 8319 (Paloma Pozuelo)  
 Fax: 91597 8604  
 From abroad: Tel. (34)915978310/19; Fax (34)915978604  
 emilio: <CyTET@mfon.es>

**CIUDAD Y TERRITORIO** Estudios Territoriales se ofrece como medio de expresión para cuantos deseen exponer trabajos de investigación, estudios, teorías, metodologías, informaciones y noticias que supongan una aportación sobre algunos de los siguientes temas:

- Ordenación del Territorio.
- Urbanismo.
- Ciencia regional.
- Infraestructuras territoriales y urbanas.
- Planificación y desarrollo.
- Vivienda y suelo.

La correspondencia para todo lo referente a Redacción, diríjase a:

**CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales**  
Ministerio de Fomento

Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo

Subdirección General de Urbanismo

P.º de la Castellana, 67

28071 Madrid - España

Teléfonos: 91 597 83 19 - 91 597 83 10

Fax: 91 597 86 04

correo electrónico: CyTET@mform.es

**Administración y suscripciones:**

Centro de Publicaciones

Ministerio de Fomento

Pza. de San Juan de la Cruz, s/n.

28071 Madrid

Teléfonos: 91 597 64 49 - 91 597 64 78

Fax: 91 597 61 86

correo electrónico: cpublic@mform.es

La Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo y la Redacción de la Revista no se hacen partícipes de las opiniones expresadas por los autores en los artículos que se insertan.

**Edita:**

Centro de Publicaciones

Secretaría General Técnica

Ministerio de Fomento ☺

**Redacción:**

Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo

**Fotocomposición y fotomecánica:**

Fer. S. A.

**Imprime:**

Fer. S. A.

**SUSCRIPCIÓN ANUAL:**

España: 30 €

Extranjero: 42 €

**Números sueltos:**

España: 9 €

Extranjero: 12 €

Depósito Legal: M-10.422-1970

ISSN: 1133-4762

NIPO: 161-03-046-3



MINISTERIO  
DE FOMENTO

CENTRO  
DE PUBLICACIONES

A standard linear barcode with vertical bars of varying widths.

00133

9 771133 476000