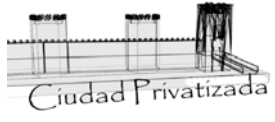


“Las fronteras solo sirven a los poderosos, las personas debemos eliminarlas¹.”

PARTE PRELIMINAR: EL MARCO CONTEXTUAL

Capítulo 1: Marco Contextual

¹ Adolfo Pérez Esquivel. Nóbel de la paz 1980. Publicado en el periódico la Vanguardia, La contra Pág. 56. lunes 24 abril 2006.



Capítulo I

Espacio "Privatizado"

El valor de privatizar un espacio público en zona urbana

Índice

Introducción General

I. Marco histórico general

Breve monografía de la ciudad fragmentada.

Antecedentes de la Tipología como organización espacial

Bibliografía en América de la tipología.

La Ciudad Amurallada.

La Ciudad Jardín.

Evolución en de la ciudad privatizada.

Monografía de la ciudad privatizada en Cataluña

Proceso de la "ciudad privatizada".

Residencia de ocio en España.

La sensación de seguridad.

II. Antecedente Histórico del tema en la zona de estudio.

Antecedentes en Barcelona

El Park Güell.

El Park Güell. La Ciudad Jardín.

La Parcela de la Ciudad Jardín.

Conclusión del Park Güell.

III. Definición del ámbito de estudio.

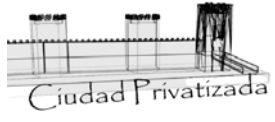
Delimitar las zonas a estudiar.

Seleccionar y caracterizar las zonas a estudiar.

Tarragona.

Girona.

Barcelona.



Capítulo I

Espacio "Privatizado"

El valor de privatizar un espacio público en zona urbana

Introducción General

A través de la historia de la ciudad se vienen contemplando diferentes ideas, propuestas de solución al problema de la vivienda y su forma de ordenarla dentro del territorio urbano. En la actualidad una de las formas de presentarse estos modelos de urbanización son los fraccionamientos cerrados. Esta urbanización tiene como característica principal o singular el *muro* que delimita la zona de vivienda con el resto de la ciudad. Como motivo de la presente Tesis Doctoral, se analizará el valor que representa este muro para los usuarios de la urbanización de fraccionamientos cerrados, denominada por el autor *Ciudad Privatizada*. Para ello se ofrece un estudio de esta urbanización, considerada por diversos autores como una topología actual que ofrece una solución parcial al problema de la vivienda y su organización en el territorio.

Esta tipología de la vivienda cerrada se presenta en diversos países y empieza destacar como tal en la década de los ochenta, su mayor auge se refleja principalmente en países americanos. Sin embargo y a pesar del incremento significativo que ha experimentado esta topología, el tema no ha sido lo bastante estudiado en correspondencia a la importancia que su presencia genera.

Esta falta de estudio se puede vincular al nulo interés que despertó en principio esta tipología, principalmente debido a que la urbanización se sitúa en el territorio de forma aislada. Además, de alguna forma se entendía que no tenía ingerencia directa con la ciudad, debido a que esta topología se situaba en la periferia de la zona urbana, en zonas denominadas rurales o no urbana. Esto es, que el estar ubicada en zonas rurales no contemplaba que afectara directamente el comportamiento y la estructura de la ciudad.

La situación descrita ha evolucionado rápidamente con el gran crecimiento que experimentan las ciudades extendido a las zonas rurales y el constante incremento de la topología de *Ciudad Privatizada*. Si bien, en la actualidad el 50% de la población mundial vive en regiones urbanas y se espera que en el 2020 esta proporción llegue al 75%.

Sin embargo, estas cifras son tan sorprendentes como lo es la transformación y el crecimiento de la propia ciudad. De forma paralela se ve reflejado el crecimiento de la *Ciudad Privatizada*: según Blakely² en Estados Unidos "se estima que en 1997 existían cuando menos 20,000 *gated communities*, con mas de 3'000,000 de unidades". Nunca antes los cambios tecnológicos habían devenido tan vertiginosamente al grado de revolucionar en tan poco tiempo el concepto de lo que conocíamos como ciudad. Este cambio conlleva múltiples interrogantes sobre el impacto que produce la vivienda cerrada en el ámbito urbano.

La situación planteada invita a buscar algunas de las respuestas que arrojan las interrogantes del tema. Como muestra de lo anterior referido, tenemos que la tipología del tema actualmente no tiene una nomenclatura definida y por ello en algunos casos se le describe como "Unidad Habitacional Cerrada",

² Blakely Edward and Snyder Mary (1997). *Fortress America*, Brookings Institution Press Washington, D.C. 7.

"Ciudad Amurallada", "Residencial Country Club", "Gated Communities", "Enclaves Fortificados", o lo que en el presente trabajo se denomina "Ciudad Privatizada".

La complejidad propia del problema de la vivienda³ y su ordenación territorial, han motivado a diversos modelos y teorías en la búsqueda de encontrar una solución única al problema. Un ejemplo importante a destacar es la propuesta que en su tiempo experimento Le Corbusier⁴ con la ciudad funcional. Las causas⁵ de la falta de continuidad o el fracaso de algunas propuestas las podríamos encontrar en diferentes situaciones, algunas de estas serían: los cambios constantes de estilo de vida, las diferencias sociales y económicas, los avances tecnológicos que permiten cambiar costumbres y la forma de concebir la vivienda.

3 El Comité de Expertos de Vivienda, Coordinador Jesús Leal, Informe para una nueva política de vivienda. Madrid, Ministerio de Obras Públicas y Transportes, 1992, menciona lo siguiente: "hay que tener en cuenta que la solución al problema de la vivienda pasa por dotar de un hábitat digno a un sector de la población que, en la actualidad, tiene grandes dificultades para hacerlo por sus propios medios. Pero para conseguirlo no se trata de construir una serie de viviendas, sino de crear espacios urbanos adecuados, en los que se eviten los procesos segregativos..."

4 Terán, Fernando de 1982. *El problema urbano*. Salvat editores, S. A. Pág. 42 menciona que "desde 1922...Le Corbusier formuló toda una nueva y sugestiva teoría de la ciudad." Esta nueva teoría la describe como "...la teoría de la ciudad funcional: una concepción de la ciudad basada en su organización al servicio de las <funciones> del individuo y de la sociedad..."

5 Mumford Lewis (1956). *Perspectivas Urbanas*, Pág.. 186. expone lo que para él suponen las fallas que presenta la teoría funcional de Le Courbusier.

- ❑ La primera falla consistía en sobreestimar la mecanización y estandarización como fines en sí, independientemente del propósito humano al que debían servir.
- ❑ La segunda era la destrucción teórica de todo vestigio del pasado, sin conservar vínculos formales ni estructuras visibles entre el pasado y el futuro, con lo que se exaltaría la importancia del presente, a la vez que se amenazaría de destrucción a todos los valores permanentes que el presente pudiera crear, así como se anularían todas las lecciones que pudiesen extraerse de sus errores.
- ❑ Tal es el error del "continente urbano disponible". Al final, el concepto de Le Corbusier llevó a su extremo la necesaria reacción contra el amontonamiento urbano, cayendo en el error de diseminar y desparramar extravagantemente numerosas facilidades cuya concentración topográfica es esencial para su uso diario.

Así, hasta llegar a la constante búsqueda de la vivienda *ideal*⁶, la cual además de dar resolver las situaciones mencionadas, del mismo modo deberá ofrecer una respuesta a la necesidad del usuario, una utilidad al constructor y en una adecuada armonía tanto al interior de la ciudad como con su contexto. Lo anterior es igual a lograr lo que hoy día se denomina *desarrollo sustentable* definido como un concepto que representa un equilibrio entre el crecimiento económico, la equidad social y el uso racional de los recursos naturales.

En la realidad, se busca lograr el objetivo sustentable, pero además, son otros conceptos como *globalización* los que forman parte determinante para definir la forma de organizar la vivienda en el territorio. Esta forma de participación donde existen diferencias marcadas, pero sobre todo, de tipo económico, hacen que según diferentes situaciones y en diversas medidas obligan a decantarse por un crecimiento económico.

Por si mismo es elevada la dificultad que representa el lograr un equilibrio, y se incrementa su complejidad cuando intervienen variables exógenas, producto de situaciones desconocidas o ajenas al lugar donde se aplican, este hecho se ha presentado en la última década en Barcelona, ubicados en los centros comerciales o "malls". En España se espera para el 2005 contar con 600 centros comerciales, un incremento de un 34%, distribuido un 60% en Cataluña, Andalucía y la Comunidad valenciana. Los centros comerciales de ninguna manera pertenecen o integran su tipología al concepto de ciudad compacta y densa que la ciudad de Barcelona persigue.

Esta situación tendrá un costo que se ha de absorber, una vez que no se ha podido permanecer ajeno a la corriente internacional. A esta corriente

⁶ Existen diferentes teorías sobre el tema y son variados los títulos. García Espuche Alberto. En su artículo "Del Modelo Barcelona a la Ciudad Modélica." La teoría la define como "La recuperación del espacio público y, en el momento de cambio de escala, la creación de grandes infraestructura, dan contenido a la gestación teórica del Modelo Barcelona."

internacional o modelo globalizado pertenecen los centros comerciales al igual que la *Ciudad Privatizada*, parques temáticos, espacios de consumo regidos por <imágenes corporativas> y que logra penetrar en principio por un atractivo económico que representa.

La *Ciudad Privatizada*, es una propuesta, cuyos inicios aparecen a principios del siglo XX, y evoluciona hasta llegar a los años 80 donde se presenta como la conocemos hasta hoy día. Actualmente se ha convertido en una alternativa importante para el desarrollador inmobiliario. Además, ha logrado tener una importante penetración en el urbanismo de países tan diversos como distintos. Tales casos los observamos en las distintas ciudades de Latinoamérica, Estados Unidos, Argentina, España, entre otras. Si bien es cierto que en España, su presencia no se equipara con los ejemplos anteriores ya se empiezan a notar sus niveles.

En Barcelona, actualmente no se considera un problema la topología de *Ciudad Privatizada*, debido a la escasa o nula presencia dentro de las zonas urbanas consolidadas. Esta situación no minimiza la importancia del tema, una vez que Barcelona es considerada una ciudad cambiante y moderna, que no debe permanecer ajena a las nuevas topologías urbanas. Si bien, estas tipologías se han venido desarrollando a gran escala principalmente en los diferentes países de América, no se debería menospreciar la presencia que empieza a tener en la zona.

Ubicar el tema de estudio en Barcelona, España, y contrastarlo con ejemplos existentes en otras ciudades, permite establecer un análisis comparativo. A pesar de las diferencias propias de las ciudades, el contrastar ayudará a establecer las diferentes etapas y la evolución del tema. Así, por un lado tenemos ejemplos que tienen una clara influencia americana y en la cual la presencia de las residencias cerradas está cambiando la estructura urbana de la

ciudad. Esto es debido, a la forma de manifestarse, no solo importante por la cantidad, sino por su presencia en los diferentes ámbitos sociales.

En contraparte está el caso de Barcelona, señalado como el ámbito de estudio del presente trabajo. La ciudad de Barcelona es significativa por la evolución que experimentó en las diferentes etapas como ciudad amurallada; tal es el caso de la muralla romana y sus posteriores tres ampliaciones. Será importante poder observar como en la actualidad dentro del ámbito de Barcelona se presenta con sus respectivos atenuantes nuevamente esta situación en las *Ciudades Privatizadas*. Es importante aclarar que en el caso de Barcelona la presencia de esta topología no es dentro de la ciudad en sí, debido principalmente a las características propias tanto de la tipología de la urbanización cerrada, como de la ciudad. Sin embargo, sí se manifiesta su presencia en el perímetro de la metrópoli. La más próxima a la ciudad es el caso del conjunto residencial la "Mallola" en el municipio de Esplugues, una Unidad Habitacional Cerrada que tiene las características propias de la *ciudad privatizada*.

Algunos ejemplos próximos a la metrópoli y con influencia clara de la misma, dan una idea de su repercusión en la economía de la región. Tal es el caso del complejo residencial Golf Masía Bach, que tendrá una inversión de 70 millones de euros en el 2004. Tan magna inversión lleva a situarla como una inversión de las más importantes de Cataluña y a ubicar su participación como un indicador en la industria de la construcción.

Por todo ello el presente trabajo pretende aportar una visión del tema en América, enfocada a la etapa en que se encuentra en Barcelona, identificando los elementos comunes, además determinando las características y las distintas formas del mismo. Una vez que se busca identificar el concepto topológico, detectando a través de la historia los elementos urbanos en común, tanto en la

distribución interna, su forma volumétrica y la delimitación física que lo aísla con el resto de la ciudad. Un primer objetivo nos llevaría a plantear, si la *Ciudad Privatizada* es necesaria para dar respuesta a la creciente demanda del mercado globalizado, al cual pertenece Barcelona. Esto nos conduce a determinar y/o aclarar la situación jurídica del uso de áreas públicas al interior del recinto.

En la búsqueda de identificar el concepto de la topología de *Ciudad Privatizada*, será necesario conocer la evolución de la ciudad moderna, considerada a partir de revolución industrial. El urbanismo moderno en sus inicios, ya presentaba dos alternativas como solución a los problemas y efectos producidos por los procesos técnicos y económicos que transformaron la ciudad industrial. De estas alternativas destacaremos la primera por interés del tema, pues proponía iniciar nuevas ciudades basadas en la teoría pura. Los impulsores de la alternativa eran los denominados utopistas, pensadores idealistas como Owen o Fourier. De los cuales el primero destaca en su teoría como objetivo "encontrar una ubicación ventajosa para todos, en un sistema que permita continuar de forma ilimitada el proceso técnico" donde la "vuelta a la tierra" sería la base de su propuesta.

El modelo utópico sirve como referencia inicial de la ciudad jardín de E. Howard, la cual tiene sus primeros ejemplos en Inglaterra. De estos ejemplos se encuentra a Bedford Park, considerada *el primer suburbio de jardín*, Letchworth (1903) y Welwyn (1920) que algunos autores hacen una comparación con las *Ciudades Privatizadas* en la forma de ordenar el espacio y sus propuestas conjuntas. La ciudad jardín tiene como discurso inicial, buscar construir comunidades que brinden lo que el ciudadano de forma colectiva lo requiere, tomando de la ciudad y el campo lo mejor que ofrecen. La búsqueda de la comunidad independiente de la ciudad capital o industrial, la asociación perfecta y autosuficiente.

En este modelo de ciudad aparece el concepto "equilibrado y justo". F. J. Osborn en 1946 destaca como la principal aportación de la ciudad jardín, la necesidad de controlar el crecimiento de la ciudad⁷. Es de resaltar que uno de los principios de la ciudad jardín fue la búsqueda de abaratar el costo de la vivienda, por medio de un suelo económico y como una consecuencia de poner en manos del gobierno la administración del proyecto. Este hecho permitiría a la clase trabajadora tener acceso a la vivienda

Si bien, lo anterior descrito junto con la aportación de la ciudad funcional y el "new urbanism", desarrollados principalmente en Estados Unidos, permitirá tener un claro panorama de la distribución espacial interior del recinto. Los modelos de ciudad descritos permitirán tener una base sólida para encontrar describir e identificar la topología de *ciudad privatizada*. Falta mencionar la relación con la forma *amurallada* o el *muro* como delimitante físico, elemento que actualmente adquiere de nuevo una relevancia importante. A diferencia con el fin que perseguía la muralla romana, las *Ciudades Privatizadas* buscan con la *muralla* al ubicarla en su periferia, lograr aislarse tanto social como físicamente con el resto de la ciudad.

El proceso de aislamiento se presenta en principio en sociedades en las que existen grandes diferencias sociales y económicas, estas diferencias se ven reflejadas en términos espaciales. Sin embargo y al tenor de los hechos del 11 de septiembre del 2001 en New York, Estados Unidos y del 11 de marzo del 2004 en Madrid, España, nadie puede negar el incremento de sensación de inseguridad en la población. Una consecuencia de estos hechos es el incremento en la demanda de viviendas que ofrezcan un sentimiento de seguridad.

⁷ Fernando Rocha Peña, *Ciudad y Territorio* XXX (116) 1998, Pág. 451.

Del incremento citado sobre la demanda de esta topología nace dar respuesta a una **hipótesis: la privatización de espacios públicos genera un incremento del valor y precio de la propiedad.** El objetivo principal del estudio es **demostrar o aproximar, cuál es el valor que genera la *ciudad privatizada* al privatizar el espacio público.** Espacio privatizado que es producto de la búsqueda de satisfacer la demanda del mercado actual, lo cual equivale a un mercado internacional, globalizado, que promueve la movilidad, el intercambio de capital humano de las diferentes compañías multinacionales y que conlleva la necesidad de satisfacer las necesidades básicas de la demanda y sus variables culturales, ideológicas y de formas de vida.

Al ubicarnos en el área metropolitana de Barcelona, encontramos en la década de los 90, un urbanismo basado en el compromiso de la iniciativa privada y en la eficacia de la gestión, bajo el control de la Administración. Este control urbanístico se ha basado en varios criterios, de los cuales dos competen de manera directa al tema de estudio. La jerarquía de la forma urbana y la prioridad del diseño del espacio público, los dos buscan mantener una identidad y una cohesión social, además habrá que añadir que el segundo funciona como el principal motor de transformación.

En un urbanismo con un crecimiento constante y con una participación privada muy importante y a menudo decisoria, se producen actuaciones con fines económicos que permiten compensar el costo que devenga el diseño de espacios públicos. Así, la presencia de las unidades habitacionales cerradas puede ser que se haya debido sobre todo por los cambios vertiginosos que ha experimentado el país en las dos últimas décadas. Décadas enmarcadas por el incremento del sector inmobiliario, que algunos atañen al buen comportamiento económico del país y otros al considerar el sector como una buena alternativa de los inversores, ante la bajada de la bolsa.

En el campo urbano, según Imma Mayol presidenta del grupo municipal de ICV "en 25 años se ha doblado la superficie urbanizada del área metropolitana"⁸. Estos cambios han requerido adecuar la topología⁹ de la construcción a la evolución que representa la globalización y el mercado internacional. Si bien, para el caso de la zona de estudio en Barcelona, se considera oportuna presentar algunas unidades que puedan ejemplificar el tema en cuestión y que permitan tener una idea clara del tema expuesto.

Además de lo anterior descrito se considera oportuna su investigación como medio preventivo sobre las causas de los problemas que actualmente presenta el crecimiento desmedido y sin control de las unidades habitacionales cerradas.

Es importante situar e identificar el tema dentro de la evolución de las ciudades y su impacto en las zonas rurales, y dentro de la forma de adaptación de las zonas rurales ante el crecimiento constante y desmedido de algunas ciudades, producto de una política de planeación de la ciudad. Como resultado de esta política surgen como consecuencia, situaciones como la segregación, la cual adquiere una relevancia importante en la organización del espacio. Un tipo de segregación se plantea como una consecuencia propia que deriva de la *privatización del espacio*, lo que conduce a la aparición de diversos efectos que tienden a modificar o alterar la estructura urbana de una ciudad. Dicha situación se puede constatar a través de la constante transformación del territorio y dentro en las diferentes teorías que buscan explicar la formación de las ciudades. De lo anterior descrito parte **uno de los objetivos de esta investigación: comprender los hechos y situaciones que han llevado a la conformación de esta topología de vivienda.**

⁸ Europa Press, publicado en *La Vanguardia*. Se decidió tomar como referencia lo citado en prensa por la presidenta de un grupo político, para establecer la percepción que la sociedad tienen del problema, NECESITAS PRECISAR LA CITA, fecha de la publicación, página, etc

⁹ El caso de los centros comerciales, considerados un producto de importación.

Será importante la organización de los espacios urbanos para lograr un equilibrio adecuado al crecimiento de las ciudades. Además se deberán definir los conceptos estructurales de la misma, esto es, decidir por una *ciudad pública* o una *ciudad privada*, como menos, definir las normativas que permitan regular e integrar la topología a la estructura de la ciudad.

Por un lado podemos identificar que "la vida cívica como prolongación de la vida interior del individuo hace coincidir en este estado ideal lo que diferenciamos como ciudad pública y ciudad privada"¹⁰. La ciudad pública sería, como en principio señalaban los sociólogos de la escuela de Chicago, la defensa de la conformación de la ciudad a partir de las necesidades de las personas y donde se proponga dar continuidad a la vivienda con la ciudad a través de los espacios públicos.

Estos espacios públicos serán los puntos de encuentro en donde se comulgue la convivencia. En consecuencia, la ciudad privada es como se plantea en las ciudades capitalistas, donde la planeación se enfoca en la búsqueda de obtener el mayor beneficio por encima del interés individual.

Una consecuencia importante de la ciudad privada es la segregación. Las teorías de los utópicos ya destacaban lo privado, así como la ciudad jardín enfatizaba la seguridad, por lo que no es nuevo el concepto de miedo que utilizan las *Ciudades Privatizadas*. En el concepto de miedo utilizado, existe la idea de que cualquiera que sea diferente es tu enemigo, lo que permite a quienes ostentan el poder y el dinero a emplear sus propios argumentos para manipular y crear un espacio dividido entre los que poseen y los que no.

¹⁰ Astrágalo, 1997, n7

Esta división o segregación tiene su origen en el deseo de exclusividad de las clases sociales dominantes, con una estrategia de revalorización de sus patrimonios inmobiliarios.

Este tipo de ghetto se ha relacionado a través del tiempo con su aislamiento de un determinado grupo o etnia generalmente relacionado con la delincuencia y con todo lo no deseado por una sociedad. Este aislamiento era característico de las ciudades amuralladas de la antigüedad y la edad media, las cuales usaban las murallas para conformar el encerramiento urbano, aislándose de las actividades marginales, como hospitales de enfermos contagiosos, prostitución, etc. que eran ubicados al exterior de las murallas.

Las características de la ciudad capitalista actual permiten a los grupos dominantes ser ellos los que se aíslen del resto de la sociedad, creando un cambio en la estructura urbana y nuevos conceptos, topologías que habrán de influir en la organización de los espacios urbanos.

Algunos autores le otorgan singular relevancia a la segregación social pues "se propone una conceptualización de la estructura urbana del mercado urbano como manifestación del *sistema de valores de la Jerarquisación social del espacio*" Roca Josep (1988). En síntesis plantea como determinate de los valores de la propiedad, los aspectos sociales, tanto la discriminación como el perjuicio o simple prestigio social.

La participación del Estado en este proceso se vincula al Derecho Urbanístico y la Planeación Urbana, como respuesta a la necesidad de ordenar el territorio, resolviendo el problema que enfrenta el interés general y el interés privado. Situación que se presenta al promover el sector de la construcción, en el cual se pondera la posición económica y se deja de lado la integración social.

Los autores presentan un gran desconcierto ante la dificultad de integrar y ordenar las distintas capas de la población en el territorio urbano. Esta dificultad se incrementa con la evolución que viven los modelos urbanos, en la actualidad, se critica a la legislación vigente en relación a la normativa existente que regulan las urbanizaciones de la topología *ciudad privatizada*. Así, tenemos el problema de la exclusión que viven los barrios más pobres y por otro lado, la exclusión voluntaria y expresa de la clase social dominante, generando segregación espacial y social.

Por lo descrito, este tipo de segregación nos lleva a cuestionarnos sobre su necesidad y razón de ser, así como su finalidad de manera individualista: ¿puedo tener cambios de calidad de vida o el valor de la propiedad se vera afectado si mi vecino es bastante pobre como tan rico o una gran parte de mis vecinos son pobres o con desventajas en alguna otra dimensión? ¿Si la propiedad esta en una zona de clase baja tendrá un valor añadido si se encuentra cercada al exterior?

La anterior pregunta plantea **el valorar de uso del espacio público**, el valorar y obtener el precio de un *bien* público o colectivo que no tiene mercado. Desde el punto de vista de la sociedad capitalista, la utilidad social no es directamente medible y solo se expresa a través del intermediario que es el mercado. Por lo tanto los métodos a utilizar para su valuación dependerán del mercado, los más comunes a utilizar son: el método de comparación, el método de mercado, el método residual y el método físico.

Los métodos mencionados al basarse en términos como el *precio* y el *valor de uso*, se convierte en un limitante, por lo cual es necesario recurrir a los valores económicos asignados en la disciplina medioambiental, los cuales se expresan en términos de la disposición individual a pagar y la disposición para aceptar compensaciones.

La valoración se basará en la valoración económica medio ambiental, en una de las relaciones básicas de los valores determinada por la literatura ambiental: valores expresados a través de preferencias individuales; el valor de preferencia pública que encuentra su expresión en las normas sociales y el valor funcional físico del ecosistema.

A diferencia de la economía de mercado, la valoración económica medio ambiental ofrece la posibilidad de incluir el valor de bienes que no se consideran en el mercado, bienes que se asumen como parte del todo y por ello con derecho a usarlo. Este uso de bienes o en el caso de este estudio de elementos, en principio no puede representar un problema, sin embargo en un futuro inmediato se puede conocer el costo elevado que ocasiona a la sociedad en su conjunto.

Autores como Azqueta (2002), Field (2003), mencionan que el análisis de los precios hedónicos, continúa en la literatura de la economía ambiental, a pesar de las dificultades que adolece su aplicación, esto debido a la posibilidad que ofrece la función de los precios hedónicos en el cálculo de la disposición marginal a pagar o ser compensado por cambios en los atributos medio ambientales.

Otra función importante es la de proporcionar evidencia empírica de los precios de un bien heterogéneo, reflejando el nivel de la característica ambiental que forma parte del bien mencionado. Esta información es por si misma valiosa, información que permite establecer cuánto está dispuesto a pagar o ser compensado un individuo por un cambio en la calidad en el medio, el cual, extrapolándolo a la topología, equivaldría a decir cuánto está dispuesto a pagar por aislarse con un nivel alto de calidad.

La recopilación de la información necesaria en la técnica de valoración contingente, fue compleja, difícil y esclarecedora. Los resultados se deben a la participación de profesionistas conocedoras del tema. La aportación de investigadores como: López Lucio Ramón Catedrático de Planeamiento Urbanístico, José Maria Ezquiaga arquitecto profesor titular de la Universidad Politécnica de Madrid, Juli Ponce Solé Doctor en Derecho profesor de la Universidad de Barcelona, Isabel Rodríguez Doctora Geógrafa profesora de la Universidad Politécnica de Madrid, Elia Canosa Geógrafa profesora de la Universidad Politécnica de Madrid, el Colegio Valuadores Posgraduados de Mazatlán México, etc.

Por otro lado esta la metodología de los Precios Hedónicos, para su aplicación se reunió una serie de información que conforman las variables explicativas del valor del inmueble. Todos los datos se obtienen personalmente y la gran mayoría fue necesaria trasladarse a las urbanizaciones y oficinas promotoras.

Una de las implicaciones que representa la determinación del valor de esta tipología, es sin duda el saber el valor que representan las variables que componen la topología y poder establecer una mejor definición con sus respectivos derechos y responsabilidades, como el pago de impuestos. En la actualidad algunos profesionales del medio, establecen que no se tiene claro cuales son los impuestos propios de este tipo de vivienda.

El crecimiento exponencial de la tipología de *Ciudad Privatizada* confirma la actualidad y relevancia del estudio, así como su importancia al momento de decidir su función dentro del desarrollo de la ciudad.

I. Marco histórico general

Breve monografía de la ciudad fragmentada

Hacer una síntesis de la historia implica dejar de lado, hechos de incuestionable valor, pero ya que la intención es situar la evolución del problema, se intentará destacar los hechos que se consideran importantes para el desarrollo del tema. Un tema a destacar es la ciudad fragmentada, una vez que la investigación plantea que la ciudad privatizada, es una topología que genera una fragmentación que altera la estructura de la ciudad.

A partir de la ciudad tradicional, destacaremos inicialmente dos conceptos que establecen la fragmentación en el espacio, el primero define el territorio en ciudad y campo, y el resto, lo que no es ciudad; el segundo muestra a la ciudad como un hecho abarcable, homogéneo y cerrado. Serán estos conceptos punto de partida para comparar las constantes transformaciones, producidas por los avances tecnológicos y el sistema social, desde donde se desprende un incremento de población y la concentración de la misma en zonas urbanas.

En la ciudad medieval europea prevalecía la casa gótica-mercantil, formada sobre parcela estrecha y profunda con jardín posterior, en la que se superpone el habitáculo de la unidad familiar con el local de la actividad productiva, convirtiéndose así la calle en el lugar del intercambio y del trabajo. Con la aparición de la industria se consuma la separación entre vivienda y trabajo. "Se dan así todas las condiciones para sustituir masivamente la casa unifamiliar por la vivienda colectiva propia de la ciudad industrial. El elemento constitutivo en la formación de las ciudades capitales del siglo XIX

pasa a ser el bloque urbano o manzana, compuesto por edificios residenciales colectivos.”¹¹

Así, llega la ciudad preindustrial, la cual se caracteriza por concentrar en el centro el sector dominante y desplaza o segrega hacia la periferia. La ciudad industrial destaca el cambio de morfología y estructura urbana que va relacionada con las transformaciones socioeconómicas. La llegada de la industria a Gran Bretaña, trajo grandes cambios que llevaron a conformar el tejido urbano básicamente por casas unifamiliares. En Europa la solución se buscó en la vivienda colectiva, como un resultado del segundo y tercer congresos del CIAM¹², un urbanismo racionalista que constituyó el momento más intenso de la voluntad euro centrista de implantar un modelo único, cartesiano y productivista.

La llegada¹³ de la industria marca la pauta de inicio de la ciudad formal y, con ello, el origen del urbanismo marginal, que se empieza a ver reflejado a finales del siglo XIX y a principios del siglo XX. En España, principalmente en Madrid y Barcelona, ya se presentaba la segregación de forma vertical en los edificios, una vez que se ubicaba a los pobres en buhardillas, cuartos interiores y sotabancos. Posteriormente, fue con el crecimiento de la demanda de habitación, cuando aparece otra forma de segregación la *marginalidad territorial*, determinado con la parcelación de particulares ubicada en la periferia, como respuesta a una necesidad de acogida de los inmigrantes y la clase trabajadora. Proceso que busca aprovechar el bajo costo del suelo que ofrece el campo y con ello marca el camino de la ciudad.

11 Carlos Martí Arís. (1991). "Las formas de la residencia en la Ciudad moderna." E.T.S.A.B. UPC Pág.: 14-15.

12 Congreso Internacional de Arquitectura Moderna, Frankfurt 1929 y Bruselas 1930.

En su momento Capel¹⁴ mencionaba el incremento de fábricas en zonas que anteriormente eran destinadas a habitaciones, lo que trajo como consecuencia, la reducción del área destinada a huertos y la posibilidad de incrementar la altura de las viviendas modestas hasta tres o cuatro pisos. Estas viviendas se subdividían en muchas habitaciones pequeñas. Además según José Estébanez Álvarez (1989:93-94) Capel citaba "se ven aumentados considerablemente los alquileres porque han seguido el asombroso aumento del valor del terreno; para poderlas pagar, los desgraciados jornaleros se ven obligados a apiñarse en habitaciones pequeñas y poco ventiladas." Esta situación se debió al fracaso que supuso la verticalidad y la macización al interior de la ciudad, que se pensaba resolvería el problema de la vivienda de este sector, pero no sucedió así. El principal motivo del fracaso fue que el saturado espacio en la ciudad interior elevó el costo del alquiler y la zona de crecimiento del *ensanche* supuso un costo solo al alcance de la burguesía.

Sobre el tema se recupera lo descrito por Martí Arís sobre la historia de la ciudad, "en la ciudad industrial, el tejido urbano estaba compuesto básicamente por casas unifamiliares. En las civilizaciones clásicas mediterráneas la ciudad se construyó a partir del tipo de la casa de patio, una casa introvertida que se vincula a la calle solo a través de la puerta de acceso y que se amalgama con las casas contiguas para formar una manzana a modo de bloque compacto, ahuecado por las incisiones de los patios".

Posteriormente, en la década de los 70 se consolida el modelo de la industrialización y la metrópoli, que se caracteriza por la llegada de un orden globalizador que influye en las decisiones de la construcción de la ciudad de

¹⁴ Capel, H. 1975: "Capitalismo y Morfología Urbana". ED. *Los Libros de la Frontera*, Barcelona. Pág. 47

cuerto a la obtención de beneficios máximos. De aquí surge la ciudad actual¹⁵, una ciudad *indeterminada, heterogénea y fragmentada*.

En la ciudad actual conviven una serie de formas urbanas de magnitudes extraordinarias, que sobrepasan la característica *manzana*¹⁶ y *parcelación* urbana. La aparición de los *malls o centros comerciales, ciudades universitarias, centros deportivos, etc.* ocupan una gran cantidad de área delimitada al interior de la ciudad, y agrupan en su interior una serie de actividades y espacios que complementan la teoría propuesta por el CIAM en la Carta de Atenas¹⁷. Esta situación ocasiona la obstrucción vial y peatonal, o al menos la necesidad de rodear el espacio privatizado para mantener la continuidad.

Montaner señala sobre el tema: "La teoría urbana es ya necesariamente fragmentaria y debe abandonar toda premisa reductiva y unificadora".¹⁸ La injerencia de los interés individuales y la búsqueda de establecer el modelo de ciudad capital donde el bienestar económico ponga las condiciones, supone la tendencia a la ciudad difusa y por lo tanto se establecen las condiciones necesarias para normalizan la presencia de la topología de la *ciudad privatizada*.

15 Hall Peter. *La redefinición de las ciudades europeas*. Bartlett School of Planning, University College London. Plante cuales fueron los factores que intervienen en el cambio del sistema de las ciudades europeas a finales del siglo XX. Llamando la nueva y emergente jerarquía urbana europea basada en los siguientes factores:

"En mi opinión existen ocho factores principales que afectan a las ciudades de Europa:

- La globalización y la formación de los bloques comerciales continentales.
- El cambio hacia una economía informacional.
- El impacto de la tecnología del transporte.
- El impacto de la tecnología de la información.
- El nuevo papel de la promoción y el marketing urbano.
- La transformación de la Europa del Este.
- El papel de la migración internacional."
- La búsqueda de la sostenibilidad medioambiental

¹⁶ En catalán la manzana se le conoce como "illes de cases".

¹⁷ Carta de Atenas.....

¹⁸ Josep Maria Montaner. *Lecturas*, Pág. 19. además establece que "la acelerada transformación de la realidad urbana y territorial, sino también por la crisis de las teorías urbanas convencionales y unitarias que parten de la arquitectura, cada vez mas arrastradas por la dinámica desarrollista de los operadores urbanos y por el crecimiento especulativo de las ciudades".

En otras palabras, se debe entender a la ciudad actual como *fragmentada* y con tendencia a la ciudad difusa, si no se regula a través de normativas.

Antecedentes de la Tipología como Organización Espacial

Bibliografía en América de la topología

La *Ciudad Privatizada*, es una propuesta, que sus inicios aparecen a principios del siglo XX y evoluciona hasta llegar a los años 80 que se presenta como la conocemos hasta hoy día. Actualmente se ha convertido en una alternativa importante para el desarrollador inmobiliario. Además, ha logrado tener una importante penetración en el urbanismo de las distintas ciudades de Latinoamérica, Estados Unidos, Argentina y España. Que si bien es cierto que en España, su presencia no se equipara con los ejemplos anteriores ya se empieza a tomar niveles a considerar.

A pesar de la importancia citada, no es, sino a finales de los años noventa cuando se publican los primeros artículos relacionados a las "unidades de habitación cerradas" en América Latina, llegando de la mano de Teresa Pires do Rió Calideira, con su libro titulado *Cidade de muros: crime, segregacao e*

cidadania em Sao Paulo, en el cual la autora las denomina *enclaves fortificados*. Las cuales son un producto de la violencia y la inseguridad ciudadanas presente en la ciudad paulista.

En el año 2001 la socióloga Maristella Svampa publica *los que ganaron la vida en los countries y barrios privados*, editorial biblos, Buenos Aires. Enfocando a(a la forma como viven) como viven la situación los habitantes de las ciudades cerradas bonaerenses. En el mismo año Leandro Varela en el libro *Paisaje/Reflexiones*, colección universitaria, la Plata, ediciones al margen, enfoca la urbanización cerrada como un proceso transformador y desarrollador de Argentina en detrimento de grandes extensiones rurales a favor de la explotación inmobiliaria, haciendo hincapié en la búsqueda de un desarrollo sustentable.

Posteriormente aparece un libro-coloquio denominado "Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas, Luís Felipe," Cabrales Barajas (coordinador) de la Universidad de Guadalajara, Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO) en el año 2002. El libro contiene una serie de estudios que ofrecen un acercamiento al tema de la vivienda cerrada. Se destacaría como aportación del libro la visión que ofrece un grupo entusiasta de profesiones diversas y de lugares tan diferentes como España o Brasil.

Cabe mencionar que la revista Ciudad y Territorio publicó en su revista número 130 de invierno 2001, un primer artículo titulado *Derecho Urbanístico y Segregación* firmado por Ponce Solé Juli. En la misma señala, que el próximo número será doble y será conformado por artículos relacionados al tema en mención.

El llamado próximo capítulo es el número 133-134, otoño-invierno 2002, que incluye diversos trabajos sobre el tema de *urbanizaciones Privadas* encuadrados en el ámbito urbano. El título de este número es: "Nuevas formas de polarización y exclusión social del espacio: urbanizaciones enclaustradas y su tendencia hacia la ciudad privatizada en América y Europa."

En España los estudios sobre el tema se concentran en el ámbito de Derecho, en el cual se encontró una bibliografía escasa, sin embargo significativa, entre ellas, el libro de Nasarre Rafael, 1972 *Las urbanizaciones particulares*, Blanco José Martín en 1973, *Urbanizaciones Privadas y su posible configuración jurídica*, Ruiz-Rico, 1987, *las urbanizaciones privadas* y Ragel Sánchez 1990, *las urbanizaciones de uso privado*.

La bibliografía esta orientada principalmente a urbanizaciones contempladas como turísticas o de campo, esto es fuera del ámbito urbano. Por otro lado esta la obra de Ponce Solé Juli, 2002, titulado *Poder local y guetos urbanos*, libro que contempla la problemática de la segregación espacial originada a la clase menos favorecida. Esta relación ofrece un claro panorama de la situación legal actual de la *urbanización cerrada*.

La pasada bibliografía no contempla autores que han investigado sobre vivienda denominada "tipo" ciudad jardín, el caso de Solá-Morales i Rubio Manuel, en su libro *las formas del crecimiento urbano*, y otros más. Si bien, se considera un apoyo importante para desarrollar el trabajo de tesis, es importante diferenciar con el tema de estudio "espacios privatizados" donde la principal sería el hecho de estar cercada, amurallada o segregada físicamente con respecto al resto de la ciudad.

La Ciudad Amurallada.

Si bien, no se trata de hablar de toda la historia del urbanismo, ya que se pretende el estudio a partir de la industrialización, debido a que es a partir de ella que la ciudad adquiere la identidad como se conoce a la ciudad hasta hoy día, sin embargo se considera oportuno un apunte de la edad media, donde las características o el modelo de distribución del territorio presentaba algunos de los conceptos que hoy en día los vemos en la ciudad.

“En la ciudad cristiana “el espacio urbano intramuros se divide en clases y profesiones al calor de un principio religioso que hizo que se construyeran barrios especiales (juderías, moderías) un principio moral que origina barrios como la mancebías; un principio étnico que origina barrios y calles de extranjeros (francos y ruanos); un principio sanitario que determina que ciertas actividades molesta aparezcan en la periferia de las ciudades; en un principio cultural que reúne a intelectuales o profesionales en torno a determinados edificios, o bien el principio estrictamente económico que estratifica a las familias por su posición económica y valoración social”. (Caro Baroja, J. 1981: 196-197, ver Estébanez Álvarez, 1989: 28).

Además resulta conveniente para identificar el tema del "retorno de la ciudad amurallada" lo descrito por Miguel Aguiló, en *el paisaje construido*, 1999, donde menciona lo siguiente:

"el papel identificado de los elementos unitarios de la ciudad es evidente. Por ejemplo, se ha visto que el papel de las murallas era proteger la ciudad, como centro económico, cultural y político, de todo lo que perturbara la paz y tranquilidad necesaria para su naturaleza y funciones.

Las murallas permitieron a la ciudad asumir su papel de refugio para la población de los alrededores, y representaron su supremacía respecto al territorio circundante. Y por ello suscitaron una toma de conciencia de pertenecer a la ciudad, y se trasladaron fácilmente a su imaginaria, ocupando sus escudos. Las puertas y torres representaban rupturas y generaban una silueta que, apreciada desde lejos, permitía el reconocimiento de la ciudad".

Gastón Bachelard¹⁹ brinda la más sugerente descripción de los feudos medievales amurallados, donde la estrategia militar de autodefensa recurre al refugio en las disposiciones intrincadas del recinto fortificado análogo al laberinto de la concha del caracol: en el centro mismo de la ciudad fortaleza habrá una plaza cuadrada donde se construirá la casa del gobernador.

Partiendo de esta plaza sale una calle única que le dará la vuelta cuatro veces, primero en dos circuitos que siguen la forma del cuadrado, después en otros dos de forma octogonal.

¹⁹ BACHELARD, Gastón (1983). *La poética del espacio*. México, CFE, 1983. pág. 164

En esa calle, cuatro veces enrollada, todas las puertas y ventanas dan al interior de la fortaleza, de suerte que la parte de atrás de las casas forme una muralla continua. La última muralla de casas se apoya en el muro de la ciudad que forma así un caracol gigantesco (...) Aunque el enemigo se apodera de una parte de ella, el núcleo central quedaría siempre disponible.

Ese movimiento de retirada espiral ha proporcionado la línea general de la imagen. El cañón del adversario no sabrá tampoco seguir la retirada y tomar en enfilada las calles de la ciudad enroscada. El recinto central o plaza de maniobras, el palacete o casa fuerte, o alcázar, es en este esquema el punto último de resistencia de un espacio en disputa, con éste se encumbraba la toma o resistencia simbólica, sin este paso decisivo el atacante no legitima su hazaña.

Esto es, la ciudad amurallada separaba el espacio urbano del rural y mantenía un estricto control de acceso mediante las puertas de acceso, que se cerraban por las noches y en ocasiones puntuales. Esta forma de protección se adapta a la actualidad, donde los *enemigos* son otros, cambia la división territorial y se establecen divisiones entre países, mediante los pasos o controles aduanales, y al interior de la ciudad la división espacial se concentra en aislarse de las *clases sociales, colores o tendencias religiosas*.

Por otro lado en la actualidad el control del acceso o aislamiento esta en manos de la entidad conservadora, los propietarios que pagan los servicios y por ende adquieren los derechos.

Se pueden apreciar conceptos que se ven reflejados en la actual topología de la vivienda cerrada, conceptos orientados a aislarse y protegerse como seguridad de la clase dominante, contrario a lo conocido como ghetto, donde la clase dominante orillaba a aislar a los pobres.

La Ciudad Jardín.

Se parte de la idea utopista que tiene como fin la búsqueda de la ciudad ideal, higiénica, regulada y ordenada, donde para llegar a ella Robert Owen en 1817 plantea una reforma de los modos de producción, separar de la ciudad a un grupo de personas en busca de plantear una diferencia de forma de vida: "vida comunitaria" donde a través de comunidades ideales reducidas que son caracterizadas por la repetición en serie de equipamientos necesarios para que la comunidad se desarrolle, "viviendas, escuelas, talleres" y por la uniformidad del régimen de vida de sus habitantes "la comida, vestido, horario".

Destaca la propuesta que establece como alternativa de ubicar una ciudad comunitaria en la periferia de la ciudad. Ya se establece la idea de buscar los beneficios de un suelo barato que ofrece el campo.

La ciudad jardín se convierte en el modelo mas destacable y que en la actualidad se siguen tomando algunos conceptos para desarrollar y organizar la vivienda en la ciudad. La problemática para desarrollar la idea inicial de Howard se centra en la dificultad de ser autosuficiente por la problemática que representa.

La degradación o cambios que sufre el modelo se ven reflejados en la creación de los *garden suburbs*, que toman importancia debido a la viabilidad que presentan. Posteriormente surgieron otros modelos como la *ciudad satélite*, así, hasta llegar a las viviendas cerradas.

En la vivienda cerrada se aplicados en la distribución del espacio y su localización conceptos de la ciudad jardín. Algunos ejemplos de estos conceptos se ven reflejados en el análisis que hace Lewis Mumford: la ciudad jardín estaba sujeta a un <crecimiento limitado> y <población limitada>. Además busca que exista un <equilibrio entre la ciudad y el campo>, un tercer punto que resalta es <la tierra es propiedad de toda la ciudad>.

Los primero dos los encontramos claramente en las viviendas cerradas y el tercer concepto es donde se distorsiona y se utiliza para exactamente lo contrario que buscaba Howard. Ebenezer Howard buscaba eliminar la propiedad privada y pasar el control de la propiedad a la administración pública, eliminando la posibilidad de especular con el suelo.

Otro concepto importante que se desvirtúa sería "es el proyecto de ciudad jardín una alternativa burguesa para los obreros, apartando de manera indefinida la lucha de clases" Alfonso Ruiz García, (1998, Pág. 55). Hoy día las características de la ciudad capitalista permiten que sean los de la clase dominante los que se aíslan impulsando la segregación social.

Evolución de la ciudad privatizada

Evolución de la Ciudad Privatizada en EEUU.

Los muros y las rejas son propios de las protecciones que utilizaban las antiguas ciudades en Europa. A través de este sistema de protección se establecía la división de clases establecida en la Inglaterra donde los reyes Henry I, Richard II y Charles II mantenían en la Torre de Londres para protegerse de las rebeliones nobles o los hostiles y peligrosos ataques de los habitantes de las villas. En España se encuentran varios ejemplos del uso del muro durante el tiempo como protección y como estrategia militar en castillos y monasterios.

En Estados Unidos de América es en los últimos años del siglo XIX cuando aparece la primera *residential gated neighborhoods*. Se considera el inicio la calle privada de St. Louis y posteriormente se desarrolla el New York's Tuxedo Park construida por ciudadanos acaudalados protegiéndose de los aspectos problemáticos producidos de la rápida industrialización de las ciudades²⁰.

Durante el siglo XX crece la construcción de *gated*, el incremento es producido por los miembros de la Costa Este y la aristocracia de Hollywood buscando la privacidad, protección y prestigio²¹. La diferencia de las primeras urbanizaciones a las conocidas en la actualidad, es la exclusividad que tenían, eran orientadas a las viviendas exuberantes a gente poco común y en las del presente son promovidas principalmente en las clase media alta, sin dejar de mencionar un ligero crecimiento de la *gated communities* clase obrera.

²⁰ Oscar Newman 1980. *Community of Interest* Garden City, N. Y.: Anchor Press/Doubleday.

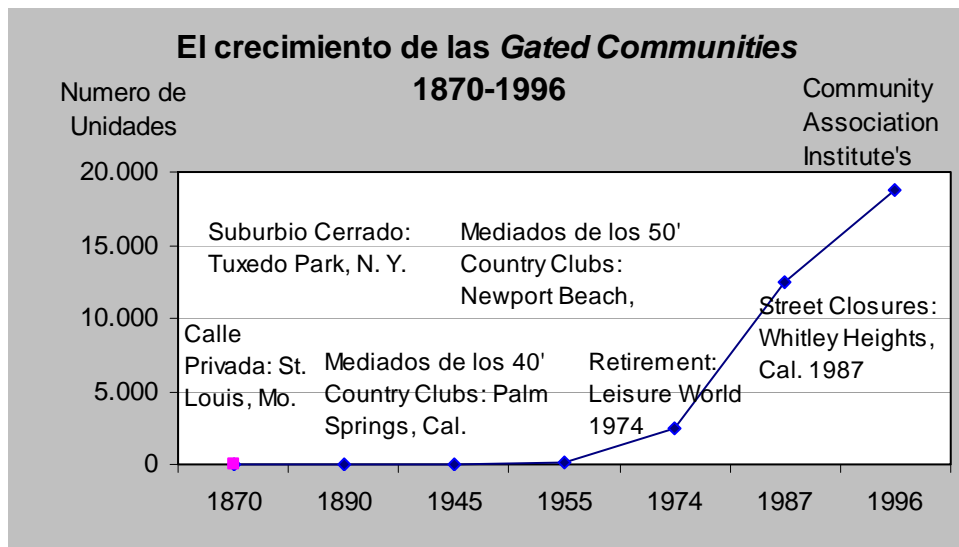
²¹ Blakely Edward and Snider Mary, 1997. *Fortress America*, Brookings Institution Press Washington, D. C. Pág. 4.

Las *Gated Communities* se tomaron forma a finales de la década de los 60 y durante los 70 fueron construidas para las personas retiradas de servicio o para vivir la vejes. La evolución de las *gated* se orientó a los desarrollos de *resort* (lugar de vacaciones) o *country club* y a la subdivisión urbana de la clase media alta. Al igual que en los países americanos fue en la década de los 80' cuando la especulación genera la proliferación de las *gated communities* alrededor de los campos de golf con diseño de exclusividad, prestigio y ocio.

En EEUU las características de las *gated* no fueron las primeras acciones que buscaban la segregación económica y social. Los planes de ciudades y el *zoning* se desarrollaron bajo el principio de preservar la posición de los privilegiados con algunas normas de construcción y densidad. La novedad en las *gated* es la exclusión lograda con la barrera física y el control del acceso, privatizando el área común de la urbanización, a diferencia al derecho a tener un área individual, esto es la vivienda.

Blakely y Snyder²² establece que: "nosotros estimamos en 1997 que hay algunas 20,000 *gated communities*, con mas de tres millones de unidades. Han incrementado rápidamente en número, en todas las regiones y clases de precios. Una promotora de vivienda líder nacional estima que 8 de cada 10 nuevos proyectos urbanos están cerradas... en 1988 uno de tres de los 140 proyectos en desarrollo en Orange County, California, están cerradas, el doble de la proporción solo 5 años antes. En 1989 una compañía de construcción en el área ha reportado una demanda de 3 veces por las *gated communities* contra las que no son *gated communities*."

²² Blakely Edward and Snider Mary, 1997. *Fortress America*, Brookings Institution Press Washington, D. C. Pág. 4.



Elaboración propia. Fuente: Community Association Institute's²³.

Al igual que en otros países, es difícil determinar la cantidad de *gated communities*, la información no está disponible a pesar que en EEUU existe la *Community Association Institute's* (CAI) la cual estima que existen 190,000 comunidades asociadas hasta 1996.

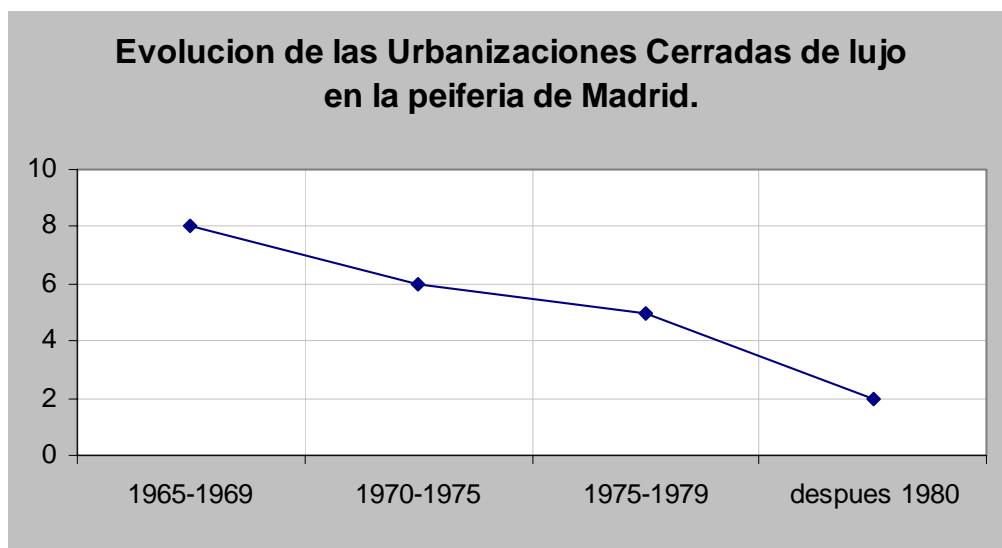
De la anterior información 18,772 le corresponderían a las definidas en el presente estudio como ciudades privatizadas, Blakely maneja la siguiente ecuación: "usando un promedio de unidades de las *gated communities* de 166, nosotros llegamos a la estimación de 3'116,000 casas detrás de las *gated*. Multiplicando por el porcentaje de habitantes de una casa correspondiente a 2.7, esto representa 8.4 millones de personas."

²³ En: Blakely Edward and Snider Mary, 1997. *Fortress America*, Brookings Institution Press Washington, D. C. Pág. 7.

Evolución de la Ciudad Privatizada en Madrid

La evolución de las viviendas cerradas en Madrid es singular, según Elia Canosa:²⁴ "en el sector Occidental, formado por los municipios de Villanueva del Pardillo, Boadilla, Pozuelo, Las Rozas y Majadahonda, convertido en las dos últimas 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 funcionaria (Castillo & Valera, 2000) multiplicando por cuatro sus habitantes desde 1980 hasta alcanzar una cifra cercana a las 200.000 personas. Lo singular es el proceso de ocupación, las urbanizaciones han venido decreciendo con los años, lo podemos observar en la siguiente gráfica, sin embargo la ocupación ha venido en aumento.



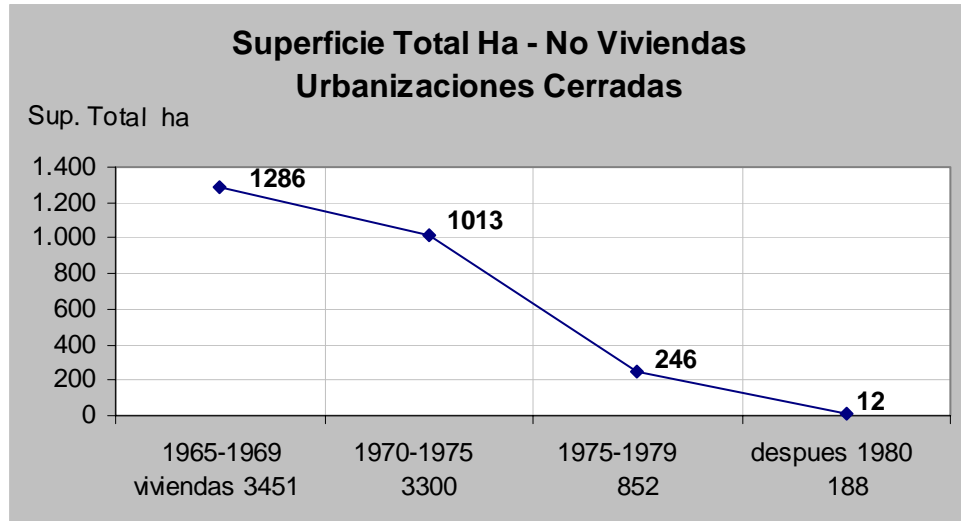
Elaboración propia. Fuente: COPLACO (1979-1980) y Folletos publicitarios²⁵.

²⁴ Elia Canosa Z. 2002. "Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial." *Ciudad y territorio* 133-134. Ministerio de Fomento.

²⁵ En: Elia Canosa Z. 2002. "Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial." *Ciudad y territorio* 133-134. Ministerio de Fomento. Pág. 548.

Este proceso se entiende por la reorientación del uso de casa de campo o segunda a primera residencia, las urbanizaciones que físicamente tienen las características propias de la urbanización cerrada se adaptan a la demanda de las mismas. Además, hasta el año 1980 no se lograban consolidar estas urbanizaciones, mantenían en promedio un 25 % de ocupación de las viviendas planeadas en cada urbanización. Así, no es necesario nuevas urbanizaciones como respuesta a la demanda, las antiguas haciendas y urbanizaciones existentes son la oferta del mercado.

Algunos de los nombres de las urbanizaciones son: Levitt I y II, Ciudad de Santo Domingo, Monte de las Encinas, Monte príncipe, La Chopera, Urbanización Nuevo Club de Golf, Molino de Hoz, Pinar del Plantío, Monte Alina, etc.



Elaboración propia. Fuente: COPLACO (1979-1980) y Folletos publicitarios²⁶.

²⁶ En: Elia Canosa Z. 2002. "Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial." *Ciudad y territorio* 133-134. Ministerio de Fomento. Pág. 548.

Evolución de la Ciudad Privatizada en Mazatlán, México

El tema de las urbanizaciones con régimen de Propiedad Horizontal en Mazatlán es un reflejo de su crecimiento y expansión en las ciudades de México. Los datos que arroja la información recabada en el periodo de mayo 1991 a diciembre 2004 ayudaran a entender la tendencia tipológica en la industria de la construcción.

En la siguiente disertación se considero conveniente introducir unos datos estadísticos y geográficos sobre las condiciones en que se desarrollan la tipología en México. Si bien su aparición se produce en los años ochenta, hoy en día su presencia es dominante y sin una normativa expresa a sus características. Los datos presentados dan una idea de las condiciones de una ciudad en pleno desarrollo y su vinculación e importancia en de la urbanización en el proceso. Esta vinculación se refleja en las graficas resultantes, lo que permite observar los efectos estructurales en la traza urbana que produce el crecimiento de estas urbanizaciones.

La dificultad del tema se incrementa al no contar con un control en el registro o proceso de construcción de las urbanizaciones como tales, su inscripción se da de forma genérica bajo el régimen de Propiedad Horizontal, evitando su singularidad e integrándose con las viviendas en condominios en torres. Las características propias de las dos tipologías mencionadas son distintas diametralmente entre si, por lo que deberían estar desvinculadas como corresponde. La administración debe actualizarse paralelamente con las novedades y cambios que presenta la evolución de las urbanizaciones de viviendas.

Localización y Características Generales.

Se inicia con la ubicación de la zona de estudio, una vez que es una ciudad poco conocida a nivel mundial, pero rica en el tema. Su ubicación al norte del país y la importancia de la industria turista como principal fuente de ingreso de la ciudad; gran parte de los turistas compra y vive en urbanizaciones de ciudades privatizadas, por ello es una de las razones de la tendencia e incremento a la urbanización.



El municipio de Mazatlán está localizado en la porción sur del Estado de Sinaloa, entre los Meridianos $105^{\circ} 56'55''$ y $106^{\circ} 37'10''$ al oeste del meridiano de Greenwich, y entre los paralelos $23^{\circ} 04'25''$ y $23^{\circ} 50'22''$ de latitud norte.

Su extensión territorial asciende a 3,068.48 kilómetros cuadrados, es decir, el 5.3% de la superficie total del Estado, por ello se clasifica como noveno municipio en extensión. Limita al norte con el municipio de San Ignacio y el estado de Durango, al sur con el municipio de Rosario y el Océano Pacífico, al oriente con el municipio de Concordia y al Poniente con el litoral de Océano Pacífico.



La ciudad y puerto de Mazatlán es el principal polo de desarrollo turístico de la región, de sus atractivos naturales destacan las playas de olas altas, la norte, camarón el sábalo, cerritos, gaviotas, escondida y playa sur. Entre las islas destacan la de la piedra, de los venados, de los pájaros, del crestón, hermanos del sur, la de chivo y balandrín, siendo de éstas la más importante la de la piedra que tiene una extensión de 30 kilómetros cuadrados de superficie.

Estas zonas son especiales para la práctica de la pesca deportiva, dispone de los mejores ejemplares del mundo, abundando el pez vela, marlin y dorado. Dentro de los atractivos prehispánicos destacan entre ellos hallazgos cerca del

poblado de la Zabala de valiosos petroglifos, al igual que los de las comunidades de San Marcos y la Chapalota. La naturaleza ha otorgado a esta región con aguas termales con propiedades curativas como las ubicadas en las cercanías del pueblo de Venados.

El municipio cuenta con una infraestructura hotelera de 151 establecimientos que representan el 53.4% del total del estado, con 9,788 habitaciones es decir el 66.0% del total. Cuenta además con un aeropuerto internacional con ocho líneas aéreas entre nacionales e internacionales. Además de una gran cantidad de vuelos charter, por vía marítima tiene numerosos arribos o llegadas de cruceros y transbordadores. Aparte de la infraestructura turística con que cuenta la Marina del Cid.

En términos económicos Mazatlán tuvo una afluencia turística de 1,180.8 visitantes entre nacionales y extranjeros. Con una estancia promedio de 4.1 días que dejaron una derrama económica de 2,822.0 millones de pesos, con una ocupación hotelera del 59.5%, creando 1,254 empleos directos e indirectos.

El municipio de Mazatlán se rige por una organización político-administrativa integrada por ocho sindicaturas, dando cabida a un total de 495 localidades las cuales equivalen al 7.7% de los asentamientos del Estado. En 1995 registró una población de 357,619 habitantes que le convierten en el segundo municipio en importancia por su tamaño demográfico y a ocupar la misma posición por su densidad demográfica, con un promedio de 116.7 personas por kilómetro cuadrado.

Durante el decenio 1980-1990 registró una tasa de crecimiento del orden del 2.4%, cifra mayor en 33.0% respecto a la tasa demográfica del Estado situada en 1.8% en la misma década.

En 1995 su tasa se redujo en 0.1 punto porcentual al situarse en 2.3% según el conteo se calcula que en 1997 existen 367,009 personas y que para el año 2000 los habitantes rebasen las 383 mil personas.

MAZATLÁN

POBLACIÓN TOTAL SEGÚN SEXO Y TIPO DE ASENTAMIENTO 1990-1997

SEXO Y TIPO DE
ASENTAMIENTO 1990 1997

TOTAL	314 345	367 009
Hombres	155 576	181 670
Mujeres	158 769	185 339
Urbana	279 725	329 621
Rural	34 620	37 388

FUENTE: XI Censo de Población y Vivienda 1990. CONEPOSIN, estimaciones propias.

Su cabecera municipal y ciudad más importante del sur de Sinaloa, concentra a 310,759 habitantes, que significan el 84.7%, y junto con las localidades urbanas de Villa Unión, El Roble y Walamo, el índice se eleva a 88.9% del total para el municipio.

No obstante, de que la población del municipio se mantiene joven, como lo muestra que cerca del 54.1% sean personas menores a los 25 años, Mazatlán posee el índice más alto de la edad mediana en el Estado (21 años), superando el promedio estatal que es de 19 años según cifras de 1990. El aparato productivo del municipio es fuente de empleo para 103,168 personas según cifra censal de 1990, la mayoría centralizada en los servicios, comercio, industria manufacturera y la pesca.

Evolución de la urbanización en Mazatlán, México

En Mazatlán la demanda de las *Ciudades Privatizadas* por parte de la población no se limita a un nivel económico alto, se encontraron ejemplos de urbanizaciones denominadas *infonavit*, estas son promociones que están auspiciadas por programas de gobierno y son orientadas a la clase trabajadora obrera. También está las urbanizaciones de clase media alta, destinadas a los profesionistas, comerciantes medio y personas con ingresos medio, por ultimo el de nivel económico alto, conformado por inversores empresariales, profesionistas destacados y principalmente a extranjeros, inversionistas que buscan tener una vivienda de playa, los retirados y aquellos que buscan invertir a futuro.

La relación en la demanda de construcción de fraccionamientos en propiedad horizontal con respecto al resto de urbanizaciones, es de uno de cada cuatro. Una de las características en las urbanizaciones en Propiedad Horizontal es la baja densidad en las viviendas, en estos casos observamos como el 23% de fraccionamientos de régimen en PH representa solo el 13% del total de las viviendas. Hecho que significa una orientación clara a la ciudad dispersa, lo que conlleva el uso de cantidades mayores de suelo.

El factor del área común es un reflejo de la conformación de la ciudad privatizada; como se ha estudiado el cambio de concepto del área de donación al área común es determinante en la tipología. Cuando el 23% de los fraccionamientos representa el 52% de la superficie destinada a la urbanización total, se puede suponer los cambios estructurales que significaría mantener este camino.

Además, si de la superficie total del suelo donada el 74% es área donada o área común originada de los fraccionamientos en régimen de Propiedad Horizontal, podemos afirmar que la administración está dejando de controlar o administrar superficie que debiera estar bajo su jurisdicción.

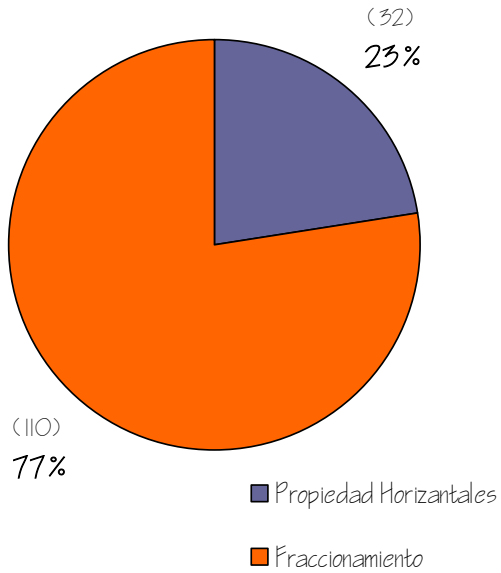
Lo anterior significa por un lado, un menor gasto del erario público y un aumento de la recaudación de impuestos vía el predial y otros. Por otro lado, está el hecho de perder una gran cantidad de suelo donado o cedido, limitando la posibilidad de su aprovechamiento para servicios públicos destinados a la ciudad.

Las grandes dimensiones de terreno que consumen las urbanizaciones privatizadas, aunado a la falta de una planeación que normalice su desarrollo y limite o controle su ubicación con respecto a la trama urbana, ha ocasionado una serie de problemas urbanos. Problemas desde el orden de la circulación vial al impedir la traza programada de la ciudad, ocasiona congestión vial en días feriados o eventos puntuales de la ciudad al limitar la circulación y no tener una cercana vía opcional.

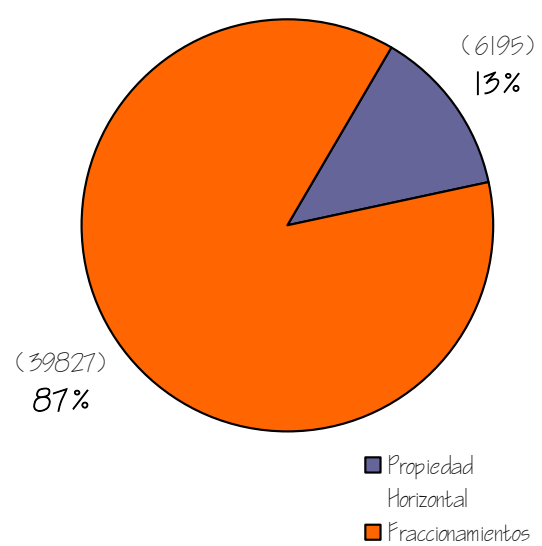
Otro problema derivado de la urbanización surge una vez que la urbanización se establece y es ocupada por los usuarios, surgen situaciones como las anteriores citadas y solicitan al gobierno que los resuelva, se exige por medio de la presión social y la injerencia de grandes inversionistas que suelen vivir en las mismas urbanizaciones, así se han tenido que construir vialidades alternas que den una alternativa a los problemas, claro que a costa de las arcas del municipio.

A continuación vemos las gráficas resultantes del presente estudio, las cuales son la base de la descripción de la evolución de la tipología de la ciudad privatizada en Mazatlán, México.

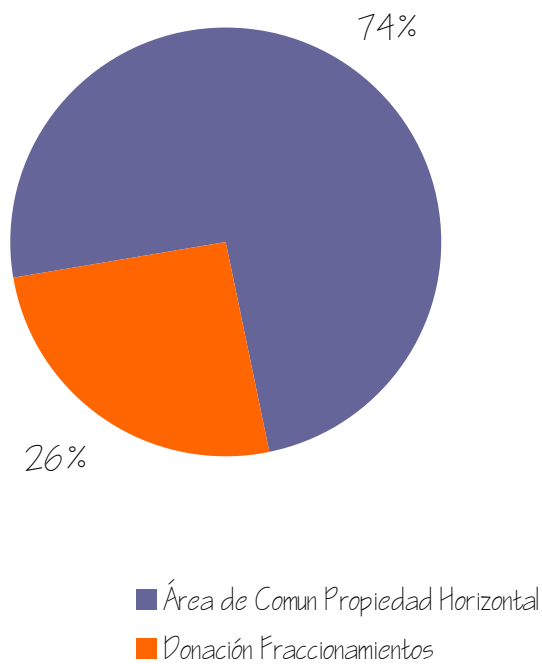
Fraccionamientos
periodo mayo 1991-dic. 2004



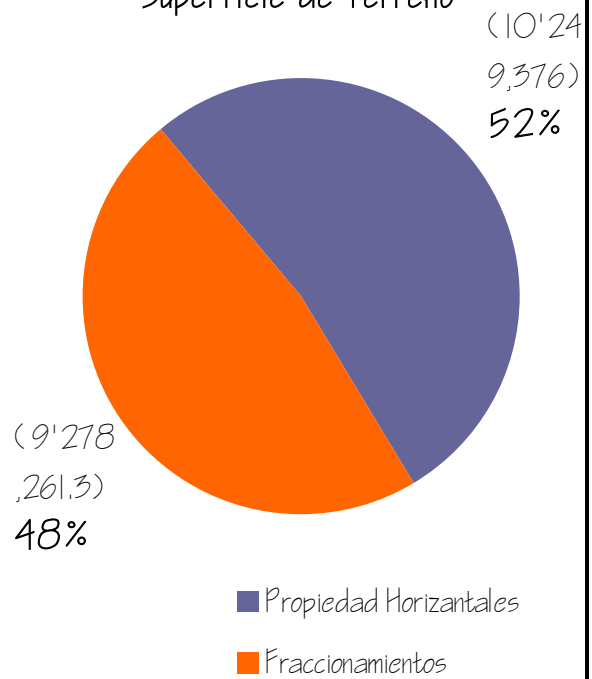
Viviendas Construidas
periodo mayo 1991-dic. 2004



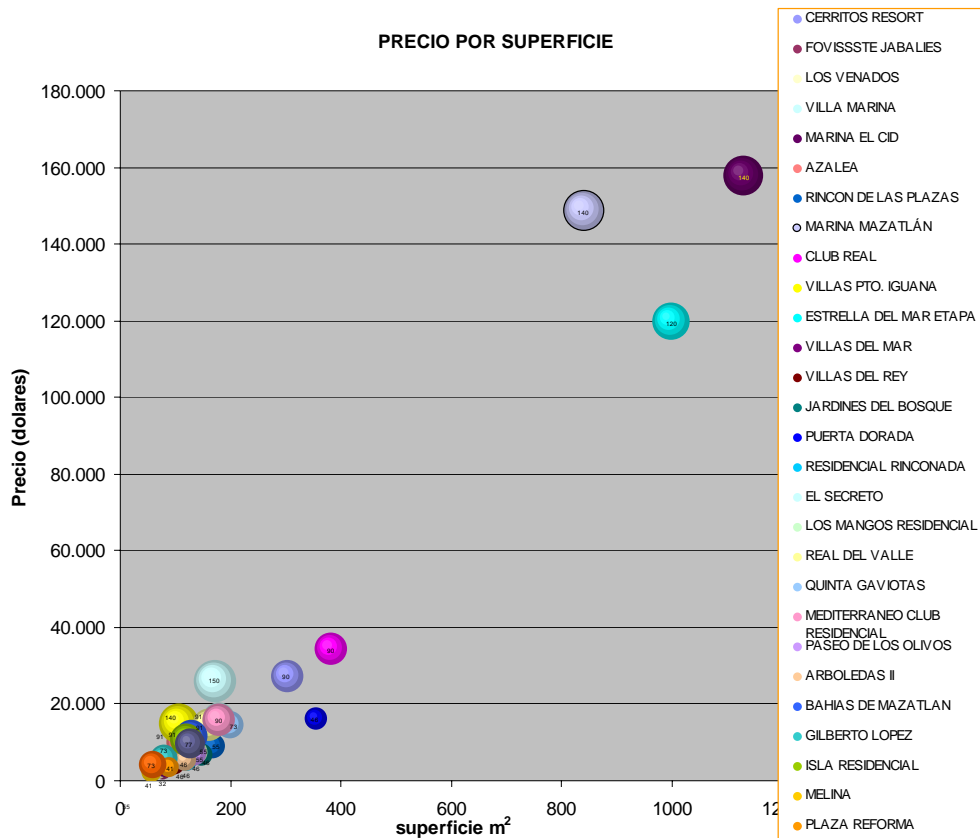
Área Comun o Donación



Superficie de Terreno



Se puede apreciar en el grafico inferior la diversidad en las urbanizaciones. El resultado observa tres grupos definidos por su precio; en el primero se encuentran la gran mayoría de las urbanizaciones, el nivel económico es medio predominantemente, sin embargo existen unas pocas que pertenecen al nivel bajo. A este grupo pertenece la clase trabajadora y pequeño empresario. En el segundo grupo se encuentra la clase media, conformada por los empresarios y profesionistas establecidos. En el tercer grupo están los de la clase alta, principalmente ocupada por los turistas de Estados Unidos de Norteamérica. Los nativos de la región que tienen acceso a este grupo de urbanizaciones son los grandes empresarios, profesionistas destacados, deportistas de elite y políticos de renombre.



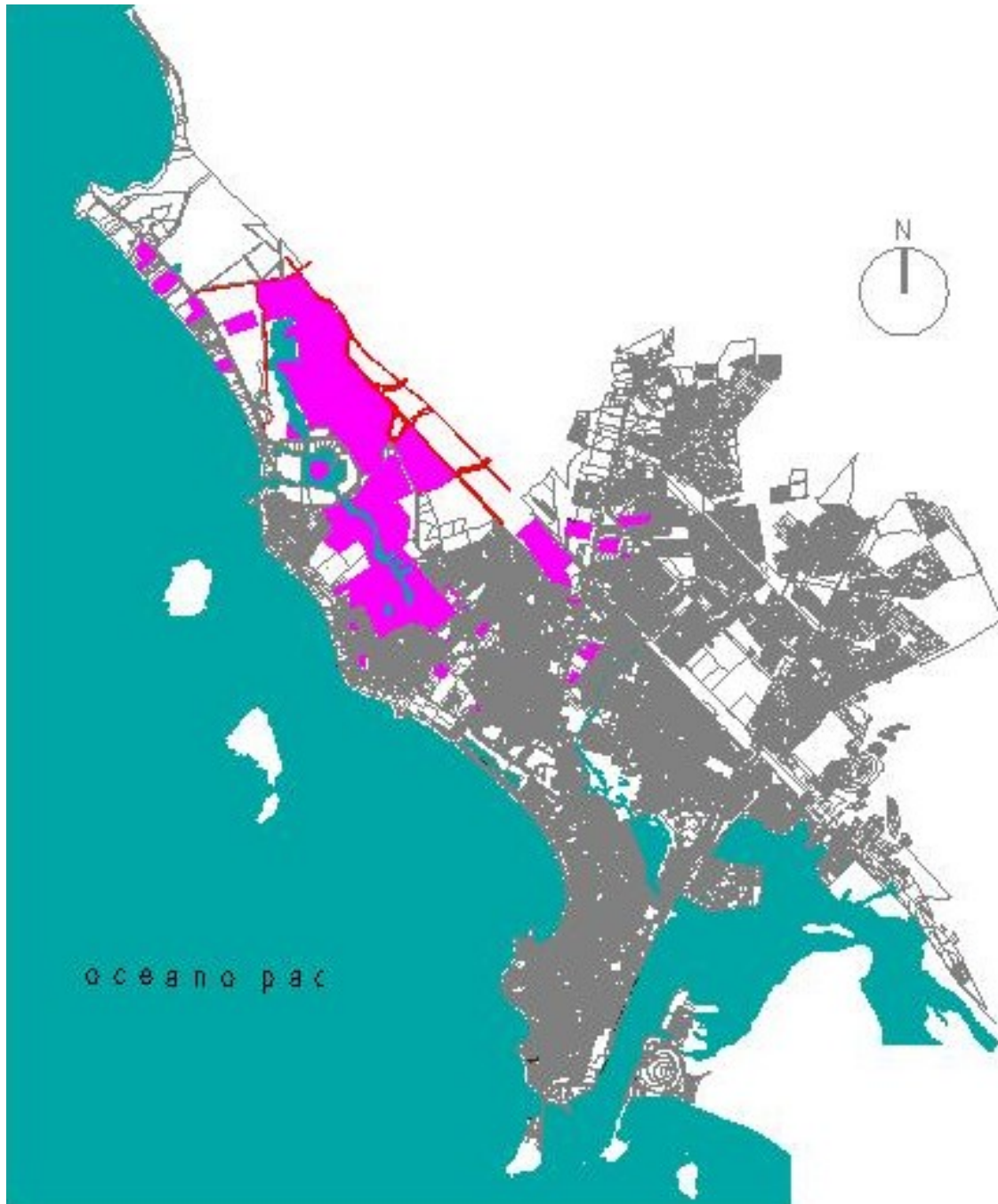
Elaboración propia. Fuente: Planeación Municipal. Grafico. Relación de los precios medios por metro cuadrado en las urbanizaciones denominadas ciudad privatizada. Expresa la proporción entre la superficie de las urbanizaciones y el precio de venta por metro cuadrado.

Podemos observar en el gráfico anterior que los grupos de nivel alto son los menos en número, sin embargo representan el mayor porcentaje de superficie urbanizada. Al tenor de lo anterior, la evolución de esta topología ha coincidido con el nueva etapa de crecimiento de la ciudad, este crecimiento a mantenido una tendencia al norte de la misma, convirtiéndola en la zona de mayor valor comercial.

La gráfica siguiente nos muestra con color rosa las urbanizaciones de la topología llamada en este trabajo como *ciudad privatizada*. Un punto a destacar de la gráfica, es las grandes superficies destinadas a estas urbanizaciones y el predominio sobre otros fraccionamientos. De mantenerse este esquema, se tendera a formar dos ciudades, una delimitada por los propios muros de las urbanizaciones, muros que sirven para aislarse por si mismo de la ciudad y la otra parte será la que queda extramuros.

Este proceso es producto de la desigualdad social, referidaza a las diferencias establecidas en la sociedad capitalista, provocando con ello una situación de fragmentación social. Así, que por un lado se produce un lazo social al interior del muro y se rompe o limita con los diversos grupos socioeconómicos extramuros.

La estructura urbana se ve establecida por la desigualdad social, no solo económicamente, sino producto de las diferencias religiosas, étnicas, culturales o educativas. Por otro lado esta la participación del Estado, producto de una fomentación de la segregación al no controlar el desarrollo de las urbanizaciones privatizadas. Permitiendo que sean unos pocos los que satisfagan su necesidad de seguridad, a través de contratar protección privada y/o vivir al interior de la urbanización privatizada.



Elaboración propia. Fuente: Planeación Municipal. Grafico. Situación actual de la urbanización en régimen de Propiedad Horizontal en la ciudad de Mazatlán, México.

La siguiente grafica destaca el aislamiento de las viviendas con respecto al resto de la ciudad, esta segregación es proyectada en la publicidad aplicada a estas urbanizaciones, señalando las dimensiones y características de las mismas. Sin duda son positivas en el aspecto económico.



La evolución de estas urbanizaciones ha representado buenas inversiones a la ciudad,

pero es necesario ordenar a través de normativas propias a la topología.

Sin duda la dificultad estriba en encontrar la formula que permita tener una integración con el resto de la ciudad, conservando las virtudes que los inversionistas y usuarios encuentran en la urbanización.

Monografía de la ciudad privatizada en Cataluña

Proceso de la ciudad privatizada.

Cataluña, como el resto de España, está experimentando cambios en la estructura de la organización del espacio urbano, quedando patente en zonas y casos puntuales como es la topología del Club de Golf Residencial, según publica Jordi Palarea²⁷. "Las casas situadas en campos de golf han pasado a ser objetivo prioritario de inversión, en relación con las situadas a primera línea de mar en algunas zonas de la Costa del Sol, Levante, Catalunya y Canarias".

Estos son algunos de los cambios o adaptaciones a la forma tradicional de la ciudad compacta, de la mezcla de usos y topologías de viviendas con una elevada densidad a la denominada ciudad difusa, con densidades bajas, usos del suelo segregado y definido por el sistema de planeación *Zoning*²⁸. En el uso del *zoning* como instrumento de la planeación, predomina la tendencia a la vivienda unifamiliar con densidades bajas y separadas o aisladas de las zonas industriales y de comercio.

En principio este proceso es producto de una adaptación a la necesidad de una demanda creciente, producto de nuevos impulsos a la búsqueda de mercados

²⁷ *La Vanguardia*, suplemento Casas 26/10/2003.

²⁸ Regulación urbanística municipal. Para conocer sobre el tema consultar la tesis de Maria Graciela de Almeida Dantas, 2002. "Flexibilización del modelo de zoning para la competitividad de las ciudades".

internacionales que buscan como objetivo principal el ocio y del cual se desprende una estructura que tiene como fin el brindar al consumidor diversas actividades que permitan desarrollar el deporte del golf como una diversión adicional a sus vacaciones.

Debido al volumen de espacio que requiere esta estructura, se busca ubicarlo en áreas de extramuros, en zonas rurales que, debido a sus condiciones naturales, consideran la seguridad como una condicionante que obliga a tener vigilancia, limitando y controlando los accesos al recinto.

Además el diseño mismo del espacio tiene características que impiden la comunicación o continuidad del exterior con el interior, así, la fragmentación del área con respecto a la ciudad o al posible crecimiento de la misma se convierte en una condicionante para su funcionamiento.

En una segunda etapa, en la cual se presenta el crecimiento de la ciudad o la consolidación de la metrópoli, aparece como característica el incremento del espacio urbano con respecto al espacio rural, pudiendo alcanzar las zonas que en principio estaban ubicadas en el perímetro, y que en un momento se ven abarcadas o incluidas dentro del ámbito de la ciudad.

El cambiar las características de la zona y convertirse en zona urbana consolidada, conlleva una mejora en la infraestructura, y permite tener una mayor relación con las actividades propias de la ciudad.

De esta forma, se permite transformar el uso, de ser segunda vivienda a ser primera vivienda de tipo residencial, sin perder la característica de la tipología de la "ciudad privatizada" y con ello agregar un plus a la zona, ya que permite que esté restringido, no solo el acceso, sino también el costo de venta, pues será accesible solo a un grupo social determinado.

Por otro lado, el reglamento interno obliga a conservar las condiciones de calidad urbanas del interior sin importar las del exterior. Esto es conservar las condiciones que se tenía en el campo dentro de la ciudad y con ello, garantizando la calidad de vida pretendida.

En una tercera etapa se presenta la división de clases. Retomando lo descrito por Roca Cladera²⁹, donde señala que "para *entrar* en un submercado jerárquicamente superior a otro, debe pagarse un *Premium* para una misma accesibilidad al trabajo, una equivalente calidad del entorno urbano y edificado, una idéntica estructura de usos del suelo y una igualitaria composición social."

Así, se convierte en un área atractiva para los inversionistas inmobiliarios debido al interés que despierta a un sector de la sociedad con elevados ingresos que demanda las características propias de la *ciudad privatizada*, de las cuales sobresale la segregación con respecto a la ciudad, situación determinante de los valores que alcanzan los inmuebles o el suelo que se encuentra dentro de la *ciudad privatizada*.

²⁹ Roca Cladera J. *La estructura de valores urbanos: un análisis teórico empírico*. Pág. 28.

Residencia de ocio en España.

La aparición de la topología de la *ciudad privatizada* en España se presenta en los sesenta como residencias secundarias³⁰; posteriormente se les denomina como "urbanizaciones cerradas". Esta residencia secundaria en la playa ha visto incrementar su precio³¹, producto del incremento de demanda. Esta situación aunada a la saturación en el mercado, ocasiona la pérdida de adeptos a favor de los proyectos con campos de golf y ocio. La demanda de vivienda secundaria de golf y ocio se incrementa por la oferta de parcelas de grandes dimensiones a precios bajos, encajando con los proyectos inmobiliarios actuales, llamados por algunos "ciudad de vacaciones".

La demanda de la topología se considera procede de las condiciones que presenta el país: la presencia de un clima idóneo, con temperaturas suaves y agradables durante gran parte de la temporada, sobre todo en relación al resto de Europa, un elevado número de horas de sol y una buena calidad de instalaciones. Se considera que alrededor de 2,9 millones de turistas jugaron al golf en España durante 2003, de los cuales una sexta parte reconoció haber elegido este país como destino de sus vacaciones precisamente por la posibilidad de practicar el golf.

³⁰ Ronda Magazine, *Iberia*, Junio 2004. establece: España es el país de la Unión Europea que tiene mayor número de residencias secundarias. En España se venderán anualmente hasta 2008 entre 175.000 y 180.000 segundas residencias, cuya demanda corresponderá en un 50% a extranjeros.

³¹ Ídem. Pág. 6 el incremento medio de los precios de la costa en el periodo 1999-2002 fue de un 16% anual, según la consultora DBK. Actualmente el coste del suelo representa entre el 50 y el 60% del precio total de la vivienda, mientras que el de la construcción viene a ser un 34%.

Los argumentos más utilizados para justificar los continuos desarrollos de esta forma de urbanización del territorio, siguen siendo, la modernidad y el progreso que conlleva la constante preocupación por la creación de puestos de trabajo, así como el dinamismo económico que produce un campo de golf, lo cual se ve incrementado con unos beneficios paralelos que brindan las zonas interiores destinadas a viviendas.

Josep Granell directivo de Eadicsa, uno de los grupos inversores, justifica la actuación de esta tipología como parte de "las rutas turísticas vinculadas a la práctica del golf, un deporte en auge que cada año atrae a un número mayor de turistas extranjeros y que supone un impacto económico de cerca de 1,300 millones de euros anuales."³² El turismo residencial de golf en España supone un negocio demasiado importante para que las inmobiliarias lo dejen escapar.

Así, la combinación de esta actividad de ocio con la vivienda se convierte en un atractivo para los inversionistas e inmobiliarios que ven en esta topología una oferta para una demanda que viene creciendo con los cambios que produce el mercado en España. Según datos del Banco de España, el precio de la vivienda entre el último trimestre de 1998 y el de 2001 se incrementó un 48%³³. Asimismo, *The Economist* sitúa a España a la cabeza de un amplio pelotón de países desarrollados respecto al incremento del precio de la vivienda; un 726% de 1980 a 2001³⁴. Se pueden observar resultados de los argumentos mencionados para justificar estas operaciones inmobiliarias en actuaciones como el complejo residencial Golf Masía Bach. Esta actuación tendrá una inversión de 70 millones de euros, lo que lleva a situarla como una de las inversiones más importantes de Cataluña y a ubicar su participación como un indicador en la industria de la construcción.

³² *La Vanguardia*, 5 de marzo del 2003.

³³ Boletín económico del Banco de España de septiembre de 2002, Pág. 53 (www.boe.es).

³⁴ *The Economist*, 30 de marzo de 2002, Pág. 65 y ss. "Going through the roof".

La sensación de seguridad

Por otro lado está la seguridad o la búsqueda de lograr una sensación de seguridad. En España se tiene un grado alto de inseguridad o al menos una preocupación importante sobre el tema, según datos que arrojan el incremento de servicios que ofrecen seguridad y las diferentes entidades que se dedican a medir la opinión pública.

Un ejemplo sería Securitas que comenzó su actividad en 1992, y desde entonces ha visto incrementada su participación en el mercado, a un nivel tan alto, que actualmente tiene en España más de 18.000 empleados y facturó en el 2003 alrededor de 568 Millones de Euros³⁵. Otro indicador es el CIS en su Estudio nº 2.558. Barómetro de marzo en formato de multirespuesta: máximo tres respuestas. Donde la Pregunta 1 dice: Para empezar, ¿cuáles son, a su juicio, los tres problemas principales que existen actualmente en España? Arroja que la mayor preocupación es la opción Terrorismo, ETA un 76.9 y le sigue en orden de importancia la opción del Paro con un 54.2.³⁶

³⁵ "Securitas es una empresa de Seguridad basada en la prevención, en la tecnología más que en la violencia, en la disuasión, en la continua colaboración con los recursos de la Seguridad Pública." http://www.securitas.es/securitas_spa.asp

³⁶ Desde 1979, el CIS viene midiendo, cada mes, el estado de la opinión pública española en relación con la situación política y económica del país y sus perspectivas de evolución. <http://www.cis.es>

Hoy día en España, nadie discute la influencia que tiene la seguridad o inseguridad en la sociedad. Sin embargo si se discute sobre la forma de afrontarlo y como afecta en las tipologías de viviendas que conforman el tipo de ciudad que se quiere.

¿Pero quienes son los que hacen posible tales inversiones? El perfil del consumidor demandante, al que esta enfocado este espacio urbano es un usuario con un perfil que mayoritariamente corresponde "al de una persona de sexo masculino, con edad entre 36 y los 55 años, de profesión liberal, propietario de empresa, gerente o cuadro intermedio. Entre ellos, un 26% ha invertido una media de 123.000 euros en adquirir un inmueble en un complejo de golf."³⁷

Según asegura Ronda magazine "cada vez mas turistas extranjeros que compran vivienda en España exigen campo de golf en sus intermediaciones." Según un informe del Servicio de Estudios del BBVA, la compra de inmuebles por extranjeros ha experimentado tasas de crecimiento cercanas al 30% en la última década. Carlos Ferrer -Bonsoms- advierte que "lo que tradicionalmente era una segunda vivienda se esta convirtiendo en primera".

Los personajes que cubren estas características en el ámbito nacional español son los profesionistas distinguidos, deportistas elite, políticos, comerciantes, etc. A la vista tenemos que sus actividades invitan a la discreción. Además de las condiciones de vida habituales, se crea una combinación adecuada a la tipología de la "ciudades cerradas". Personajes célebres como el ex presidente español Aznar, quien tiene hogar en la urbanización Monte Alina³⁸, situada en

³⁷ Datos facilitados por Fira de Barcelona, publicados en Vanguardia 27 febrero 2003.

³⁸ El Mundo, digital. *La revista*, "Los Aznar compran un chalet de 98 millones con un crédito de 55 a pagar en 20 años". 28 de septiembre de 1999. además agrega "el entorno es muy atractivo para cualquier amante de la naturaleza (...). La vivienda es de las mas baratas de

la localidad de Pozuelo de Alarcón, con una construcción de 550 m² en un solar de 1.608 metros.

Para el futuro, con un mercado que tardará en saturarse -“y más al ritmo en que se conceden las licencias”- ironiza Carlos Ferrer -Bonsoms- la oferta se irá sofisticando al ritmo de la insaciable demanda, con nuevos servicios complementarios al campo. Así, la combinación de esta actividad de ocio con la vivienda se convierte en un atractivo para los inversionista e inmobiliarios que ven en esta tipología una oferta para una demanda que viene creciendo con los cambios que produce el mercado de la vivienda.

Monte Alina, una urbanización donde para conseguir una hay que poner encima de la mesa una media de 150 millones de pesetas”.

Antecedente Histórico en la zona de estudio

Antecedentes en Barcelona

El Park Güell.

La urbanización del Park Güell es el antecedente más significativo encontrado en la zona de Barcelona, esto es debido, a sus características urbanísticas propias de la topología de *Ciudad Privatizada* y por su importancia en el mundo del urbanismo y arquitectura del modernismo.

El Park Güell es una urbanización inconclusa que encargó el señor Eusebio Güell al arquitecto Antonio Gaudí en 1900 y en la cual solo se logró desarrollar lo existente en la actualidad en diferentes etapas hasta 1914.

El Park Güell se puede describir como una manzana cerrada, delimitada por un muro y controlado su ingreso por tres accesos. En la siguiente tabla se observan las características similares a las urbanizaciones privadas.

Park Güell

- Casas unifamiliares aisladas, pareadas de jardín y con equipamientos colectivos.
- 60 parcelas triangulares de entre 1,200 y 1,400 m².
- Sup. Construíble limitada a 1/6 parte de las parcelas.
- Precio del palmo establecido entre 0.75 y 1 Ptas.
- Multa de 50 Ptas. Por cortar un árbol.
- Altura de los edificios limitada a 2 plantas.
- Solares separados por un muro de 40 cm. de altura y vegetación.
- Red viaria interior de 3 Km.
- Seguridad de la ciudad jardín a cargo de la guardia civil (con cuartel propio).

Uno de los ingresos que sirven de control es el ingreso sur, el cual se flanquea con dos casas que parecen sacadas de un cuento de hadas, específicamente de la narración popular de los hermanos Grimm, la casa de "Hansel y Gretel". Utilizando el proyecto escenográfico como un atractivo más de la urbanización.

La descripción de la urbanización permite identificar la importancia del área común en la urbanización. La estenografía y la función del área común como espacio de actividades de ocio, en una búsqueda de introducir en la urbanización los elementos y actividades necesarias para mantenerse aislado de la ciudad. Esto es, el disfrutar de las mayores actividades sin salir de la urbanización.

El recorrido del lugar se inicia con el ingreso de los visitantes, estos son recibidos con una escalinata almenada que se divide por una fuente surrealista. Al norte, un templo-mercado coronado por el ondulante banco cerámico. Al este, antes de subir a la escalinata, el refugio para coches de caballos sostenido por una pétrea copa. Al oeste se ubicaba el antiguo garaje

de don Eusebio Güell. Existe un paseo eje de la urbanización conocido como "Passeig de la Verge del Roser", este eje tiene forma irregular y comunica tanto a la vivienda como a los viaductos barroco y Gaudiano.

Aprovechando en la cima el declive que inicia la colima, lugar donde estaba previsto que se levantara la capilla de la urbanización, se coloca El Turo de las Menas o de las Tres Cruces, es un impresionante talayot baleárico, encima del cual coloca tres cruces. Además existe una gran plaza-foro o *Teatro de las Naciones* donde sería el centro de reunión, juegos y festejos de la urbanización.

El Park Güell

La Ciudad Jardín

En 1905 se habían vendido solamente 3 parcelas que posteriormente se lograron construir, una de ellas fue el chalet de estilo mediterráneo que construyó el abogado Trias, obra del arquitecto Julio Batllell.

Esta urbanización fue definida por algunos autores como una Ciudad Jardín, modelo precedente inglés que se le atribuye como fuente inspirativa de la urbanización en su conjunto. Algunos autores describieron al Park Güell de la siguiente forma:

*Juan Perucho*³⁹: "fue concebido como una ciudad jardín y con una perfecta adecuación a la configuración del terreno sobre el cual debía ser construido."

³⁹ Perucho, J. *Gaudi, una arquitectura de anticipación*, Pág. 140 y ss.

Josep M^a Garrut⁴⁰: "Eusebio Güell, a fines de siglo, permaneció largo tiempo en Inglaterra. Allí descubrió que en las cercanías de Londres se estaba construyendo una ciudad-jardín en Leicester, la llamada "Letchworth", obra proyectada por Urwin y Parker (...). Tan pronto regresó a Barcelona se propuso llevar a cabo algo parecido y con este fin adquirió la finca o mas Muntaner de Dalt"

Joan Bergos⁴¹ afirma que: "la composición de esta ciudad-jardín *aristocrática* se centra en la forma conoidal de la mitad de la vertiente, donde Gaudí construyo una amplia plaza de juegos y festejos (...)."

Por otro lado, discrepan algunos autores al describir el Park Güell como un suburbio-jardín destinado a la clase obrera. George r. Collins⁴²: "Park Güell, un suburbio-jardín proyectado para Eusebio Güell, en las laderas de la montaña Pelada (Monte Carmelo), en la parte alta de Barcelona. No respondió al fin primitivo de servir de residencia obrera y ha sido convertido en parque municipal".

Esta afirmación que hace Collins es fundamentada en la falta de medios de producción al interior del Park Güell. Medios de producción que son considerados fundamentales en el modelo de la ciudad jardín. Además hace referencia al hecho de haber iniciado Gaudí el Park Güell en 1900 y que Ebenezer Howard empieza a llevar a la práctica su idea en 1902 y es en 1904 cuando encarga el estudio de planos de Letchworth, mismo que llegó a ser municipio hasta 1919.

⁴⁰ Garrut, J. M^a. *Gènesis*, folios 2 y 3.

⁴¹ Bergos, J. *Gaudí, el hombre y la obra*, Pág. 90.

⁴² Collins, G. R. *Gaudí*, pag.128.

La Parcela de la Ciudad Jardín

Uno de los proyectos emblemáticos de Barcelona es el Park Güell, el cual mantiene una disyuntiva sobre el destinatario final que ocuparía la urbanización. Esto es, el concepto de la urbanización es la ciudad jardín, sin embargo la finca estaba delimitada y se dijo en su momento que estaba destinado a la clase trabajadora.

Las condiciones políticas y sindicales del momento establecieron las características del Park Güell, sin embargo han pasado 100 años de su inicio y las condiciones parecen tener vigencia en la actualidad. Esta urbanización mantiene una semejanza con las urbanizaciones de la *Ciudad Privatzada*, estas similitudes van desde el concepto de ciudad jardín, la delimitación o control del acceso para mantener una mejor seguridad, ubicada en la periferia de la ciudad, la parcelación individual, el área común, densidad de construcción baja y la orientación a una clase social alta como usuario final.

Un dato que puede esclarecer si el destinatario del Park Güell era la clase obrera o no, son los precios de la parcela de la urbanización y la relación de esos precios con los salarios de 1903.

Se tomará de Bassegoda Nonell los siguientes datos de la parcela: En la urbanización debían de caber unas 60 parcelas, generalmente de forma triangular, de 1200 a 1400 m² equivalentes a 30,000 y 35,000 palmos catalanes, respectivamente.

En las normas urbanísticas redactadas por el Sr. Güell de acuerdo con Gaudí se fijaba la edificabilidad máxima en un 16%, es decir, solamente una sexta parte del solar, lo que supone de 200 a 240 m² por planta en cada caso. (...) El precio de venta de los solares variaba según la situación entre 0.75 y 1 peseta el palmo cuadrado, equivalentes a 19.85 o 26.50 pesetas el m². Si el adquirente no quería pagar el importe del solar de una vez podía hacerlo mediante un censo redimible sin e laudemio del 5% del importe total⁴³

La parcela de 1,200 m² x 19.85= 23,820 pesetas, equivalente a € 143.17

La parcela de 1,400 m² x 26.50= 37,100 pesetas, equivalente a € 222.98

Conociendo el valor de la parcela lo comparamos con los salarios que en 1903 devengaba un obrero cualificado. Los siguientes datos son de 1903 del Anuario de la Asociación de Arquitectos de Cataluña:

Capataz picapedrero	semanal	35 pesetas o € 0.21
Capataz marmolista	semanal	35 pesetas o € 0.21
Capataz carpintero	semanal	30 pesetas o € 0.18
Oficial jefe de taller cerrajería	semanal	35 pesetas o € 0.21
Repujadores y torneros	Jornada	4 pesetas o € 0.02

⁴³ Bassegoda Novell, J. *El Parque Güell*, folio 3.

Para ejemplificar la situación, se tomara el mejor de los escenarios posibles, esto es un Capataz picapedrero trabajando las 52 semanas del año.

$$\begin{array}{r} \text{€ 143.17} \\ \text{-----} = 681.71 \text{ semanas de trabajo.} \\ \text{€ 0.21} \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 681.71 \text{ semanas de trabajo} \\ \text{-----} = 13.11 \text{ años} \\ 52 \text{ semanas} \end{array}$$

Serian 13 años de salario sin desviar dinero a comer y demás necesidades y solo para poder pagar una parcela, faltando referenciar el costo de la construcción de la vivienda.

Este ejemplo es esclarecedor de la situación y el destino original de la urbanización. Incluso en Noviembre del 2003 en una exposición del Park Güell y dentro del mismo recinto, se tituló "Las Ciudades jardín en Europa", en donde es considerada la ciudad jardín el origen del Park Güell.

Conclusión del Park Güell.

Una conclusión sería que en 1914 el Park Güell cambia su denominación de ciudad jardín a suburbio-jardín al considerarse que no cumple con la teoría de Ebenezer Howard. Y como, en 1914, la urbanización es considerada un fracaso como tal, se busca reorientarla a los suburbios que en ese momento estaban habitados por obreros. Así, termina el Park Güell como un suburbio-jardín concebido como residencia obrera.

Esta conclusión sin duda sería un reflejo de los acontecimientos relevantes que de alguna forma condicionaron la vida de la sociedad de aquel entonces. La huelga general de 1902 es donde se reflejaron las diferencias que existían con la clase burguesa y el recurso que utilizaron como presión los sindicatos contra la patronal⁴⁴. Este hecho y lo que suponía para la sociedad en 1902 sería uno de los detonantes que supuso el fracaso de la urbanización del Park Güell.

En la exposición de Las Ciudades Jardín en Europa en el Park Güell que se mantiene en la antigua morada de los porteros, dentro del mismo parque, se expone la memoria que se utilizó para tramitar la licencia de construcción, en la cual se destacarían las siguientes características propias de la tipología de *ciudad privatizada*. A continuación se considera oportuno transcribir íntegramente el texto original. Es importante destacar la similitud que se encuentra en las descripciones del Park Güell con las que se utilizan en las actuales urbanizaciones.

⁴⁴ véase Padilla, A. El movimiento anarquista español. Ed. Planeta. Col. "Textos". Barcelona, 1976.

Proyecto de urbanización de las fincas can Muntaner de Dalt y can Coll y Pujol.

Memoria

D. Eusebio Güell y Bacigalupi, propietario de la parte alta de la finca llamada Can Muntaner de Dalt y de la finca llamada Can Coll y Pujol, situadas en la montaña pelada, la primera en la vertiente sudeste y la segunda en la vertiente noroeste, uniéndose en la cresta de la misma, deseando urbanizar los terrenos que comprenden dichas fincas, ha estudiado el plan que presenta al Excmo. Ayuntamiento para su aprobación.

La simple indicación de la situación de los terrenos que se trata de urbanizar, basta para comprender que han de ser muy accidentados; así son en efecto, y esto, unido a sus condiciones higiénicas que les han valido el renombre del barrio de la salud, y a su proximidad con la urbe de Barcelona, los hacen muy apropiados para torres donde vivir cómoda e independientemente los habitantes de Barcelona sin dejar de visitar sus negocios habituales.

Teniendo en cuenta todo esto se ha proyectado como un parque en el que los paseos, caminos y atajos servirán de calle y en el que habrá jardines, bosques y demás servicios generales y en el que se diseminaran las casas, precisamente aisladas, rodeadas cada una de su jardín y con sus paseos y caminos particulares. Su nombre será Park Güell.

Las vías se han trazado a la accidentación del terreno y a la división de los solares, armonizándolas con las calles existentes en los alrededores y con las que se han de abrir según las urbanizaciones en proyecto. Las hay de cuatro categorías, paseos o vías principales, que tienen una anchura mínima de diez metros y unas pendientes muy suaves, vías ordinarias para carruajes con una anchura de cinco metros, habiendo de trecho en trecho un ensanche semicircular de diez metros de diámetro para dar la vuelta con toda facilidad, los carruajes, y con pendiente algo más pronunciadas que los paseos, caminos para peatones de tres metros de ancho, los cuales sirven para enlazar los paseos y las vías o para llegar a las partes más accidentadas del Park sin dar grandes vueltas y finalmente draceras con escalones para acortar aun las distancias desde unas vías a otras en aquellos puntos o direcciones donde la mucha pendiente no permite trazar paseos, vías ni caminos.

Las condiciones de un parque exigen una vigilancia muy especial para su conservación y siendo poblado, para la seguridad de sus habitantes. Para ellos se hace preciso rodearlo de cercas, en las que se abre en los puntos convenientes grandes puertas que le den ingreso desde las principales calles que a él afluyen.

Con lo expuesto y con los planos que se acompañan basta para hacerse cargo de la importancia y conveniencia de esta urbanización, la cual ha de contribuir poderosamente a la población y belleza de una muy importante barriada de nuestra ciudad.

Barcelona 26 octubre de 1904.

II. Definición del ámbito de estudio

Delimitar las zonas a estudiar en el método de valoración contingente.

Para la aplicación del método de valoración contingente la zona de estudio esta delimitada por el área de los municipios que pertenecen a Barcelona, Tarragona y Girona. La zona es determinada por la influencia que mantiene Barcelona en las distintas actividades urbanas con la zona colindante. El proceso para la delimitación del ámbito de estudio, se determinó por el número escaso de antecedentes sobre el tema en la ciudad, una vez que solo se encuentran cuatro ejemplos dentro de la zona de Barcelona se considero necesaria su ampliación a las zonas conurbanas. En esta zona se encontraron ejemplos que son representativos de esta topología, teniendo características similares y destacando la presencia del muro como elemento divisorio.

Esta ampliación del ámbito de estudio trae consigo la dificultad de incrementar y recaudar la información correspondiente al número de variables explicativas. Lo positivo del nuevo ámbito de estudio, es que tarragona y sobre todo Girona son zonas donde se están desarrollando estas topologías inmobiliarias.

Un motivo por el cual se esta incrementando los desarrollos inmobiliarios con la presencia de esta topología en la zona de Girona, es por su situación geográfica. La cual es propicia para el desarrollo de la topología: esto debido a la cercanía con la frontera llamada la "entrada a Europa", además de la posibilidad de grandes espacios y la afluencia turística.

Seleccionar y caracterizar las zonas a estudiar.

La zona de estudio se divide en tres secciones o regiones: Tarragona, Girona y Barcelona. Estas zonas de estudio tienen en común la influencia de Barcelona sobre las urbanizaciones a estudiar. La relación entre los ejemplos seleccionados es determinada por las características propias de la denominada *ciudad privatizada*.

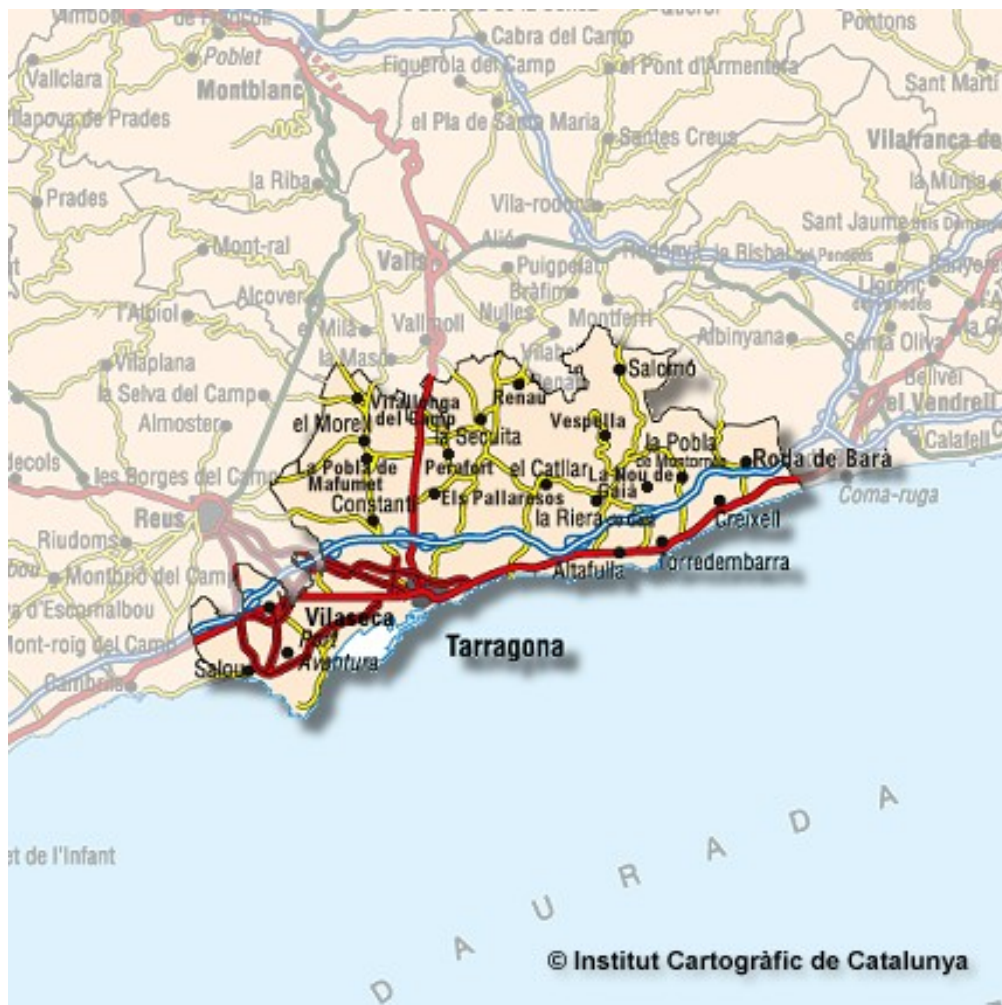
Se establecieron los parámetros comunes a partir de las siguientes características específicas:

- Urbanizaciones de viviendas unifamiliares.
- El perímetro delimitado por un muro.
- El control al acceso de la urbanización es mediante seguridad y elementos auxiliares como plumas, cámaras de seguridad, etc.
- Registro bajo el esquema de Régimen en condominio o condominio horizontal.
- La forma de utilizar el área de donación como zona privada o exclusiva para los residentes y por tanto, restringida a los externos.
- La utilización de grandes extensiones de terrenos con una densidad baja.
- Un nivel económico medio alto y alto.
- Al interior de la urbanización se ubican diferentes actividades de servicios paralelas a la habitacional.
- El tamaño de manzana es variable sin embargo su característica es el área verde destinada al patio trasero.
- La parcela o lote es variable desde los 200 m² hasta 2000 m².
- Vialidades amplias.

A manera de ejemplo se ubica una de las urbanizaciones que represente la topología en cada zona, permitiendo establecer las características por región estudiada.

Tarragona

A la comarca se conoce como El Tarragonès al territorio que rodea Tarragona. Tiene una superficie de 345 km², y lo forman 22 municipios. La topología tiene presencia en los siguientes municipios: Montroig del Camp Urbanización Terres Noves, la Costa Dorada, les Palmeres d'Aigües Verds, Cambrils y L'Aldea.



En el municipio de Montroig del Camp al interior de la región de Tarragona se localiza el siguiente ejemplo seleccionado:

Club de golf Bonmont Catalunya

Fundado en el año 1990, "se encuentra a una hora de Barcelona y a 10 minutos de las magnificas playas del Mediterráneo. Se puede llegar tomando la Autopista A-7/E15 entre Tarragona y Barcelona. Salida 38 en dirección Mora d'Ebre (C233). Tomar el cruce a la derecha en dirección Montroig (T31), y poco después, a la derecha, se encuentra el club de golf."

Esta información la ofrecen en su página Web que publicita numerosas ventajas de su ubicación y los diversos servicios que ofrece resaltando siempre la privacidad.



El "Club Bonmont Catalunya" integrado en el Plan Parcial calificado en la "Revisión y Adaptación año 1992 del Plan General de Ordenación Municipal de Montroig" tiene las características propias del tema de estudio, en principio tiene delimitado el área a través de un perímetro con un único acceso y salida, el cual permite el control de acceso que si bien es público lo limitan al denominarlo "restringido", indicando que si bien la calle es pública el resto es privado.

Para amparar este hecho se remiten al reglamento de planeamiento en su artículo 46 Párrafo b) número 3º:...3. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación⁴⁵.

Así, se establece en la memoria del Plan en el punto 5-3-2 compromisos... "La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Entidad Urbanística Colaboradora creada al respecto entre futuros propietarios a partir de dos años de la terminación de las obras. Hasta este momento la conservación correrá a cargo de los promotores."

Además la forma del proyecto la justifican en el punto 2-5 de la misma memoria, "todo el Planeamiento se ha realizado en función del Campo de Golf...".

⁴⁵ Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:...B)compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios, en orden a: 3º

Girona.

La provincia de Girona abarca una extensión de 5.885 kilómetros cuadrados y está situada en el extremo nordeste de la península Ibérica, entre los 41°40' y 42°30' de latitud N y los 5°27' y 7° de longitud E.



En los municipios de Girona la presencia de la tipología se detectó en: sant julia de Ramis, Gualta Ctra. de Palafrugell a Torroella, s/n, Puigcerdá Barrio del Golf, s/n, Navata (Figueres) Ctra. N-260, km. 46, peralada Paratge La Garriga, s/n y Banyotes.

En el municipio de peralada Paratge La Garriga esta ubicado el siguiente ejemplo de la topología estudiada en el presente trabajo:

Residencial Peralada Golf.

La ubicación del residencial se encuentra a las afueras con respecto al poblado de Peralada. "La pequeña población de Peralada está en la comarca del Alt Empordà provincia de Girona, extremo nordeste de Catalunya, España, entre Figueres (la ciudad del Museo Dalí) y la Costa Brava. A 140 kilómetros de Barcelona, tiene buenos accesos por autopista y por ferrocarril, y dos aeropuertos (los de Girona y Perpignan) a menos de 30 minutos." Esta descripción es la que encontramos en la publicidad del club de golf, la cual hace suponer sus ventajas de estar comunicado con Barcelona.



Las características a resaltar por parte del promotor son la "calidad de imagen" y la seguridad, que garantizan basándose en la regulación interna del club, adaptadas a las normas de la Direcciones Generales de Urbanismo y Medio Ambiente. Para lograr este objetivo es necesario el control del espacio y lo establecen a partir de lo siguiente "La urbanización está totalmente integrada en el interior del campo de golf, con amplias calles y aceras, completamente cercada y un servicio profesional de seguridad que controla el acceso y vigila durante las 24 horas del día."

Barcelona.

En la comarca de Barcelona por sus características es donde se encontraron menos ejemplos de la tipología a estudiar, la ubicación de los mismos es en los municipios de Esplugues de Llobregat, Santa Agnès de Malanyanes, Sant Esteve, Sesrovires y Sant Vicenc de Montalt.

En Esplugues de Llobregat se encuentra el siguiente ejemplo:



La Mallola

Dentro del área periférica de Barcelona se presenta un caso que pertenece al municipio de Esplugues. "La Mallola" está ubicada junto a la prolongación de la Diagonal, en el termino municipal de Esplugues. Este conjunto residencial fue anunciado como una "mini ciudad", lo que da una idea de la segregación que plantea con respecto al resto de la ciudad y por tanto es importante destacar el concepto de su construcción.

Los promotores lo expresaron de la siguiente manera: "esta urbanización representa lo que Barcelona pudo haber sido, por que tiene en cuenta aspectos tan importantes como la ecología, la seguridad y el deporte."⁴⁶ Este intento de conseguir la seguridad deseada ha sido y sigue siendo un punto de conflicto en los propietarios y los diferentes grupos representativos de la sociedad de Esplugues, ya que el impedir o controlar el acceso a la zona requiere delimitarla físicamente, hecho que impide tener acceso a las zonas públicas y trastoca la vialidad pública de la ciudad.

El acuerdo que logró tener consenso fue el siguiente: los propietarios se hacen cargos del mantenimiento de las zonas públicas y por otro lado se permite el acceso libre y público con un control de seguridad y vigilancia.

⁴⁶ *El periódico*, 12 de febrero 1985, Pág. 26.

Fotos de la Mallola

