

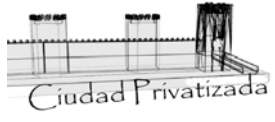


“Los barrios cerrados, que son propios de los miedos y los afanes de distinción de la clase alta y medio-alta, donde se rompe la continuidad ciudadana y se empobrece el espacio público como unificador del conjunto de la ciudad¹.”

PARTE CUARTA: MARCO EMPIRICO

Capítulo 6: La Clasificación de la Tipología.

¹ Jordi Borja en el prólogo a Muxí Zaida, 2004. “La Arquitectura de la ciudad global”, Gustavo Gili. Barcelona.



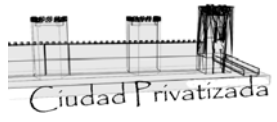
Índice

I. Morfología de la urbanización privatizada

II. La imagen y el sentimiento de seguridad

III. La publicidad de la ciudad privatizada

IV. Análisis de la tipología



I. Morfología de La urbanización privatizada

La morfología de la urbanización privatizada esta vinculada a la historia de la topología hasta hoy día, como la conocemos. La dificultad para determinar el origen de la presente topología se pone de manifiesto en las distintas versiones que ofrecen los autores del tema. Valenzuela² vincula la topología de la *ciudad privatizada* a la última época del imperio romano, donde el aumento de inseguridad se genera con la desintegración del poder central y totalitario. Las nuevas formas de gobierno llevan a levantar murallas de protección alrededor de la antigua ciudad romana, llevando a replegar a la población al interior de la ciudad y en consecuencia la pérdida de población urbana.

El autor Axel Borsdorf³ se decanta por América Latina como opción de ser el origen de la tipología, su argumento se basa en considerar que la tendencia de segregación y separación tiene una larga tradición en América Latina. Tendencia que nacería en las casas de patio que correspondieron a este principio y significaron una ruptura brusca entre el espacio público y privado. La nueva tendencia hacia una fragmentación del patrón urbano esta declarada como resultado de la transformación económica y la globalización. Esta tesis

² Valenzuela Aguilera A. 2002. Las nuevas centralidades: fragmentación, espacio público y ciudadanía. Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas... pag.36.

³ Borsdorf Axel, 2003. **Hacia la ciudad fragmentada tempranas estructuras segregadas en la ciudad Latinoamericana.** V *Coloquio* Internacional de Geocritica. Menciona los ejemplos de estructura cerrada en Latinoamérica "Sin embargo existieron en la ciudad colonial barrios cerrados, accesibles solamente para los habitantes propios. La «ciudad monasterial» Santa Catalina en Arequipa/Perú, el seminario de la Compañía de Jesús en Tepotzotlán, o el Hospitolio Cabañas in Guadalajara (el último nació solamente en el siglo 19) son ejemplos de barrios de bastante tamaño, que fueron cerrados y designados para señoras, viudas, seminarista o huérfanos. Son parecidos a los monasterios y en muchos casos son fundaciones eclesiásticas. En este sentido aún el monasterio mismo puede ser interpretado como un barrio cerrado temprano."

aparece posible, partiendo de que los primeros barrios cerrados se presentaron al comienzo de la globalización en países latinoamericanos.

Por otro lado existen autores que discrepan sobre este tema, como Eloy Méndez⁴ que atribuye el origen a la suburbanización norteamericana denominada *gated communities*, donde a partir de 1945 la experiencia arquitectónica y urbanística norteamericana producida desde la segunda posguerra, ve incrementado el proceso de suburbanización. En la década de los '60 y '70s la presencia de proyectos urbanos asociados al modelo de la ciudad jardín anglosajón, utilizadas como ciudad satélite o ciudad dormitorio dependientes de las ciudades centrales.

Este proceso de suburbanización lo atribuye al miedo de vivir la situación producida con el ataque de Hiroshima en suelo estadounidense. La característica de este suburbio es:

característica del suburbio

- la ocupación de grandes áreas rurales en torno a las ciudades interiores de las metrópolis.
- la producción masiva de vivienda.
- la intensa producción automotriz y por consiguiente el tendido de carreteras asfaltadas.
- La búsqueda de la vida campirana.
- La promoción de la familia como pilar social.
- La elevación de los índices de confort de la vivienda.
- Campañas televisivas a favor de la suburbanización.
- Descentralización simultanea de las oficinas de gestión administrativas e industriales.

⁴ Eloy Méndez. 2004. Vecindarios defensivos Latinoamericanos. Los espacios prohibitorios de la globalización. *Colegio de Sonora*.

La consecuencia negativa del proceso de suburbanización es la dispersión urbana que brinda las certidumbres de repente abandonadas por la riesgosa aglomeración deteriorada por la creciente segregación y deterioro de las ciudades interiores, sujetas a la reocupación por las minorías étnicas de población hispana y negra.

Para Mumford⁵, el suburbio es la forma urbana difundida por la consolidación de un modo de vida. Se funda en el rechazo a la ciudad de masas que evita el contacto humano, abrazando el valor primario de conservación del núcleo social básico, la familia. Y por tanto, la dinámica del vecindario suburbano termina girando en torno al club campestre. El mecanismo para alcanzar el espíritu comunitario se revela selectivo sobre el rasero económico y cultural. En el diseño del suburbio se deposita la confianza de que la cohesión social habría de darse en consecuencia de la contigüidad física. La valoración de comunidad se adquiere gracias al efecto de club.

Mumford, descubre que el crecimiento desmesurado de los suburbios ha revertido la idea original, la dispersión de la expansión urbana no sustituye la ciudad previa, tampoco rivaliza con su equipamiento cultural, ni se ha constituido el vecindario, se ha creado, más bien una no-ciudad, la anti-ciudad.

⁵ MUMFORD, Levis. 1989. *The City in History. It's Origins, Its Transformations, and Its Prospects*. [1961]. San Diego, Nueva York, Londres, Harvest/HBJ Book, 1989. Mumford contraponen con frecuencia la ciudad medieval, orgánica, a la ciudad moderna tecnificada: los organizadores de la ciudad antigua tenían algo que aprender de las nuevas reglas de nuestra sociedad. La primera concentró sus súbditos en recintos amurallados, bajo la vigilancia de guardias armados en el interior de la ciudadela, lo mejor para mantenerlos bajo control. Ese método es ahora obsoleto. Con la actual comunicación de masas a larga distancia, el aislamiento disperso ha probado ser un método aun más efectivo para conservar la población bajo control. Con toda la inhibición posible del contacto directo y la asociación cara a cara, toda información y orientación puede monopolizarse por agentes centrales y transmitirse a través de canales protegidos, demasiado costosos para ser utilizados por grupos pequeños o individuos privados. pág. 512.

Estos conceptos manifiestan que la urbanización actúa a través de los "espacios públicos" de la ciudad. Estos espacios públicos son la construcción y trazado de la vialidad, las estaciones, los museos y edificios de equipamiento y los parques y paseos.

El segundo elemento es la "vivienda", que sería el elemento complementario de la morfología urbana. Sola Morales⁶ resalta la importancia de acotar una escala o límite, desde el cual los trazados de vialidad, la subdivisión predial y la urbanización se pueden abordar desde el punto de vista de resolución de la forma.

La suburbanización⁷ se difunde en otras geografías, donde se adoptan reinterpretaciones, amalgamas de fragmentos y piezas urbanas, que configuran los nuevos paisajes asociados a los procesos de la ciudad globalizada.

La doctora Musí Zaida manifiesta que: "Dentro de las semejanzas, la globalización y sus resultados arquitectónicos no son iguales en todo el mundo. Se podrían considerar tres grandes grupos o modos de adaptación: Estados Unidos como generador de modelos; Europa como lugar donde la implantación

⁶ Sola Morales en Munizaga V. Gustavo, 1997. *Diseño Urbano, teoría y método*. Ediciones Universidad Católica de Chile. Primera edición 1992. Sola establece las siguientes: La definición de las formas urbanas de crecimiento expresa distintos modos de gestión y se perfila en:

- La estructura de ocupación del suelo: parcelación (morfología).
- La estructura de distribución de los servicios: urbanización (infraestructura).
- La estructura de construcción de los edificios: edificación (tipología).

Las condiciones analíticas de relación morfológica, para Sola Morales especialmente, para establecer la relación con la ciudad antigua, en una intervención determinada son varias. Entre ellas:

- La escala. Tamaño y área.
- La posición. Proximidad y distancia.
- Directrices de la malla. La correspondencia en la trama.
- El grano de la cuadrícula. Las dimensiones de la manzana y las calles.
- La tipología edificatoria.

⁷ Para estudiar el tema a profundidad, se recomienda leer: K. T. Jackson, *Cragbrass Frontier. The suburbanization of the United States*, Oxford-New York, 1985; D. Hayden, *Building Suburbia. Green Fields and Urban Growth 1820-2000*, Pantheon Books, New York, 2003.

de estos modelos se matiza y sosiega por la historia, la conciencia crítica de la sociedad y el peso de la tradición, o la inercia de una sociedad tradicional; y por último, Asia, África y América, al sur del Río Grande, donde la replica del modelo no encuentra mayores trabas, se busca lo parecido y la identidad con imágenes de Primer Mundo, en la creencia de que, así, se es parte del planeta privilegiado⁸."

Paradójicamente la reinterpretación de la suburbanización en ciudades con otras culturas, se hace evidente la pérdida cultural y el contraste producido en el *planning* de la estructura urbana. Considerando el *Planning* un modelo con naturaleza funcionalista, desplazando de la preocupación por los aspectos formales hacia el predominio de las preocupaciones funcionalistas, como una consecuencia lógica de los procesos de modernización en la era de la industrialización. Este proceso ha contrastado con estudios de la presente década, como el modelo del *New Urbanism*⁹ que reflexiona sobre la importancia de la historia en el discurso y en las estrategias urbanísticas.

⁸ Muxí Zaida, 2004. "La Arquitectura de la ciudad global", Gustavo Gili. Barcelona.

⁹ En Muxí Zaida, 2004. Pág. 61. Lo define como: "a finales de la década de 1980 surge en estados Unidos un nuevo grupo, autodenominado *new urbanism*, que defiende el acercamiento y la revitalización de las comunidades, basándose en modelos de desarrollo anteriores a la II Guerra Mundial; pretende integrar los componentes de la vida moderna -vivir, trabajar, comprar y recreación- en vecindarios compactos, poli funcionales y amables con el peatón, en relación con un marco regional mayor. El *new urbanism* se presenta como alternativa a la suburbanización desparramada interminablemente sobre el territorio, el *suburban sprawl* (esparcimiento suburbano), una forma de desarrollo de baja densidad formada por áreas mono funcionales que solo son accesibles en automóvil."

II. La imagen y el sentimiento De seguridad

La topología de la ciudad privatizada utiliza un concepto y la publicidad de venta para crear una imagen en la que se busca combinar las ventajas del funcionalismo y mantener los valores históricos de la ciudad.

Este concepto viene vinculado con la evolución del proceso de la estructura económica a partir de la revolución industrial, esta estructura inicia basada en la capacidad de producción del país. Con la llegada de la globalización de los transportes y medios de comunicación, se exportan los excedentes de producción de un país a mercados no productivos.

En consecuencia la producción se descentraliza y se ubica en función de una proyección de mayor utilidad basada en localizaciones de bajos costes de mano de obra y las ventajas ofrecidas por los gobiernos. Esta evolución conduce a la actualidad, dominada por la conducción de los procesos de producción, con la imagen emblemática de las empresas y no tanto en la producción. Nadie duda que empresas como Nike lo que venden es un concepto.

En la estructura de globalización la topología de la *ciudad privatizada* se beneficia de las ventajas de los medios de transporte y tecnología, permitiéndole ubicarse a distancia de la ciudad central, lo que facilita la falta de conciencia histórica del lugar, además las noticias diarias sobre terrorismo y violencia, aunado a las campanas publicitarias, se encargan de generar necesidades globales.

La topología de la *ciudad privatizada* busca potenciar las ventajas de la naturaleza y de la ciudad, al integrar grandes zonas de áreas verdes con actividades de ocio, bajo el control de los ingresos y una sensación de seguridad. Bajo el concepto de la globalización este concepto es repetitivo en distintas ciudades, perdiendo la identidad y peculiaridades locales, convirtiéndose en iconos de la modernidad local.

Desde la última década del siglo XX hasta la actualidad los edificios juegan un papel protagonista como iconos emblemáticos publicitarios de la ciudad. Convirtiéndose en símbolo exterior, identificado con la modernidad y generando un atractivo a la ciudad. Al igual que el cine recurre a actores de renombre para blindar la película, los edificios se acompañan de arquitectos de renombre internacional para garantizar un buen resultado publicitario.

Las urbanizaciones de la *ciudad privatizada* recurren a la publicidad especializada, en la búsqueda de incorporar nuevas estrategias se esta recurriendo a los personajes famosos, modelos, del mundo del cine, de la música o de las altas finanzas, deportistas, aristócratas o hijos de familias notables; son considerados como embajadores de la urbanización.

Estos personajes son creadores de tendencia por su influencia en la población y tienen la característica de estar bien introducidos en círculos sociales elitistas,

estos son los círculos a los que se tiene orientado la urbanización. La forma de funcionar es la siguiente: se establece unas ventajas de compra al personaje, estas consisten en descuentos del precio de la vivienda, planes de pago preferentes, etc. Y en contra parte, los personajes de manera intencionada o no, salen en la televisión y en los medios de comunicación mostrando la casa, transmitiendo y relacionándose su imagen y sus valores.

Un ejemplo representativo sería el caso siguiente: "Los Aznar compran un chalé de 98 millones con un crédito de 55 a pagar en 20 años¹⁰." El ex presidente español José María Aznar vive en la urbanización de Monte Alina, en la localidad madrileña de Pozuelo de Alarcón, algunos de los vecinos que le acompañan son igualmente famosos, Jimmie Hasselbaink delantero holandés retirado y ex jugador del Atlético de Madrid, la presentadora Belinda Washington, otros expresidentes españoles Felipe González y Leopoldo Calvo-Sotelo.

III. La publicidad de la Ciudad Privatizada

En la historia de la publicidad que se utiliza para promover la topología de la ciudad privatizada se presentan diferentes facetas, la más utilizada de ellas intenta vender la imagen de la relación de la naturaleza y la ciudad. Los potenciales usuarios de esta topología están en busca de salir de los problemas de la ciudad sin renunciar a ella, el contacto con la naturaleza es deseable, las grandes áreas verdes se presentan como una alternativa.

¹⁰ www.larevista.el-mundo.es/1999/09/28/espana/28N0003.html

Entre la publicidad relacionada con la naturaleza se encontraron los siguientes títulos de urbanizaciones: El mirador, Rincón colonial, Rinconada del bosque, Valle de las flores, La verbena, Privada Palofierro, Jardines de Mónaco, Tulipanes, Floresta, Lomas del pedregal, etc.

Los eslogan promocionales que acompañan a estos títulos son igual de interesantes para entender el concepto que se vende. Se destaca en la publicidad la comunicación con la ciudad central, la sensación de cambiar de la ciudad a un ambiente cercano a la naturaleza y los elementos que componen un estatus social alto. A continuación se citan algunos de ellos:

Eslogan publicitarios orientados a destacar el campo

- coto privado dentro de Guadalajara "cerca de tu mundo" de tu trabajo, escuelas, centros comerciales a 3 minutos de todo.
- atrévete a vivir el valor de la naturaleza en la ciudad.
- un ambiente ideal para crecer.
- una decisión que cambiara TU VIDA.
- un hogar privilegiado... privadas residenciales con dos rápidos accesos cerca de áreas escolares, comerciales y recreativos.
- un concepto único de vida... el mayor estatus de la zona rió... exclusiva piscina en el área social.
- Naturalmente...tu hogar.

Elaboración propia. Fuente: folletos publicitarios.

Otra etapa esta orientada al grupo de personas privilegiadas que pueden tener acceso a la urbanización, destacando el concepto de clase, calidad de nivel alto, estatus y plusvalía. Para lograrlo se utilizan nombres que consideran que identifica el concepto y que el usuario se refleja en la urbanización.

A continuación se citan unos ejemplos: Coto real santa Julia, Asturias residencial, Fraccionamiento nueva Galicia, Real de valdepeñas, Real del llano, Real de Quiroga, Jardín real, etc.

De igual forma los eslóganes publicitarios van en el mismo sentido, promoviendo la imagen de un concepto de gran calidad y exclusivo. A continuación se citan los siguientes ejemplos:

Eslogan publicitarios orientados a destacar la clase exclusiva

- queremos que vivas tus sueños... un concepto con clase.
- soñar no cuesta caro, vivirlo menos.
- Un desarrollo creado pensando en todo lo que quieres para tu familia, con el mejor precio y calidad del Mercado....plusvalía y armonía van de la mano.
- un desarrollo con todo para vivir tranquilos y cómodos.
- la nueva manera de vivir es... Comodidad, tranquilidad, seguridad y ubicación
- porque tu mundo es real.
- la solución integral del confort en Las cañada country club.

Elaboración propia. Fuente: folletos publicitarios.

Otra de las grandes etapas que mantiene la publicidad es destinada a la seguridad, sin duda un elemento fundamental y determinante a la hora de decidir vivir en estas urbanizaciones. Los títulos son variados y con diferentes conceptos, al ser un elemento importante se utiliza en todas las publicidades, sin embargo, actualmente la seguridad se destaca en el título. Algunos ejemplos se mencionan a continuación: Puerta de hierro, Cerrada diamante, La joya, Marina Mazatlán, Mediterráneo, Villas del sur, etc.

De igual forma el eslogan tienden a la diversidad, como lo veremos en los siguientes ejemplos:

Eslogan publicitarios orientados a destacar la seguridad

- forma parte de esta gran familia.
- pocas cosas valen mucho más de lo que cuestan...esta es una de ella.
- Conozca desde hoy la joya del norponiente.... Presentamos un exclusivo conjunto de residencias con todos los atributos para vivir un ambiente de serenidad, belleza y distinción.
- "la seguridad de gozar lo mas valioso en un lugar privado" elegimos para ti lo mejor en: seguridad, privacidad, casa club por privada, áreas verdes, amplias vialidades.
- Un concepto diseñado para quien busca exclusividad, privacidad, seguridad y comodidad, equipado con áreas verdes y alberca privada

Elaboración propia. Fuente: folletos publicitarios.

Una de la publicidad encontrada esta orientada a la clase trabajadora, planteando así, la expansión de la topología a todas las clases sociales. Esta publicidad es la siguiente: La verbena... una decisión que cambiara TU VIDA. Con el CO-FINANCIAMIENTO INFONAVIT deja que tu patrón pague un porcentaje de tu crédito.

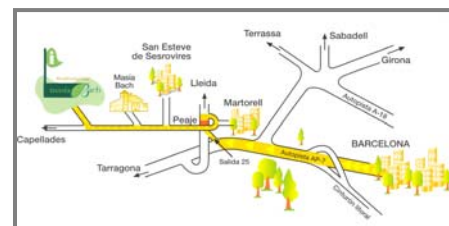
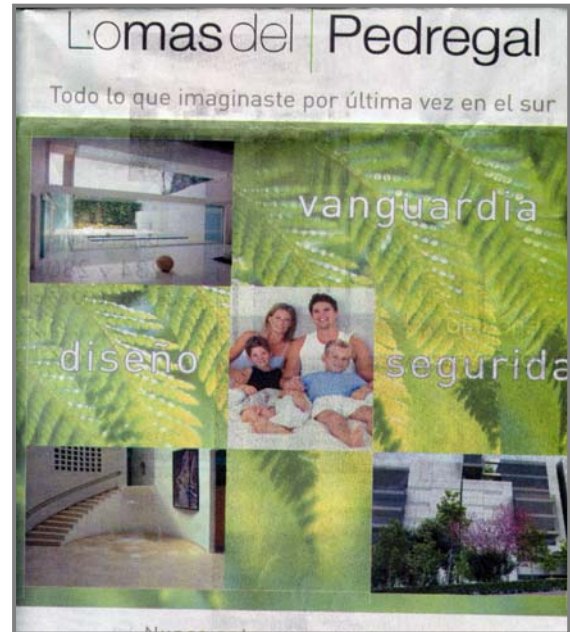
La publicidad se centra en vender el concepto de vida *ideal*, el concepto transmitido por la globalización. La imagen que se plasma en los folletos publicitarios esta elaborada con mundos ficticios, bosques que en realidad son áreas verdes o campos de golf con acceso a los socios y donde la felicidad esta en torno de la familia.

Esta familia "tradicional" de la publicidad esta conformada por el padre, madre y los dos hijos, de preferencia un niño y niña. Esta familia no representa a la sociedad actual y cambiante, tan llena de colores, culturas y estilos, sin embargo la familia "tradicional" esta conformada por personas blancas y de preferencia ojos claros, con un claro porte de clase alta.

En estos folletos se destaca el aislamiento del resto de la ciudad, fomentando la segregación y creando un desprecio al entorno de la urbanización. Sin embargo la convivencia de la comunidad interna se limita a las zonas de ocio y áreas verdes, si consideramos la necesidad de ser socio para tener acceso a club de golf o deportiva, el área de convivencia al interior es limitado.

A tenor de lo mencionado, se retoma una entrevista realizada a los usuarios de la urbanización, una de ellos, comento lo siguiente: "aquí no hay con quien platicar, convivir, en las mañanas se abren las puertas de la cochera, salen los vecinos en sus coches con vidrios polarizados, impidiendo que los veas y mucho menos los saludes. Por la tarde-noche regresan, con el control automático abren el portón eléctrico y no necesitan bajar del coche, de esa manera no sabes ni quien vive al lado de tu casa. Solo conoces a la servidumbre que es la que sale a limpiar a fuera de la vivienda. ¡Aquí no hay convivencia!"

Al final, los usuarios transmiten las virtudes promocionales de la urbanización, después de pagar cantidades enormes por la vivienda, lo que menos se quiere es criticar su inversión, la búsqueda de plusvalía mantiene y fomenta el desarrollo de la *ciudad privatizada* en un entorno globalizado.



IV. Análisis de la tipología

El hacer un análisis de las urbanizaciones con la topología de la ciudad privatizada, permite tener una radiografía de la topología y sus formas de presentarse en la estructura urbana. Al ser analizado las características morfológicas, así como los elementos que se vinculan a modelos urbanos. El tema común en los ejemplos analizados es la traza irregular de viales dentro de grandes superficies, además la delimitación de dicha área por medio de un muro o el diseño de una forma que impide su acceso.

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"¹¹. 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.

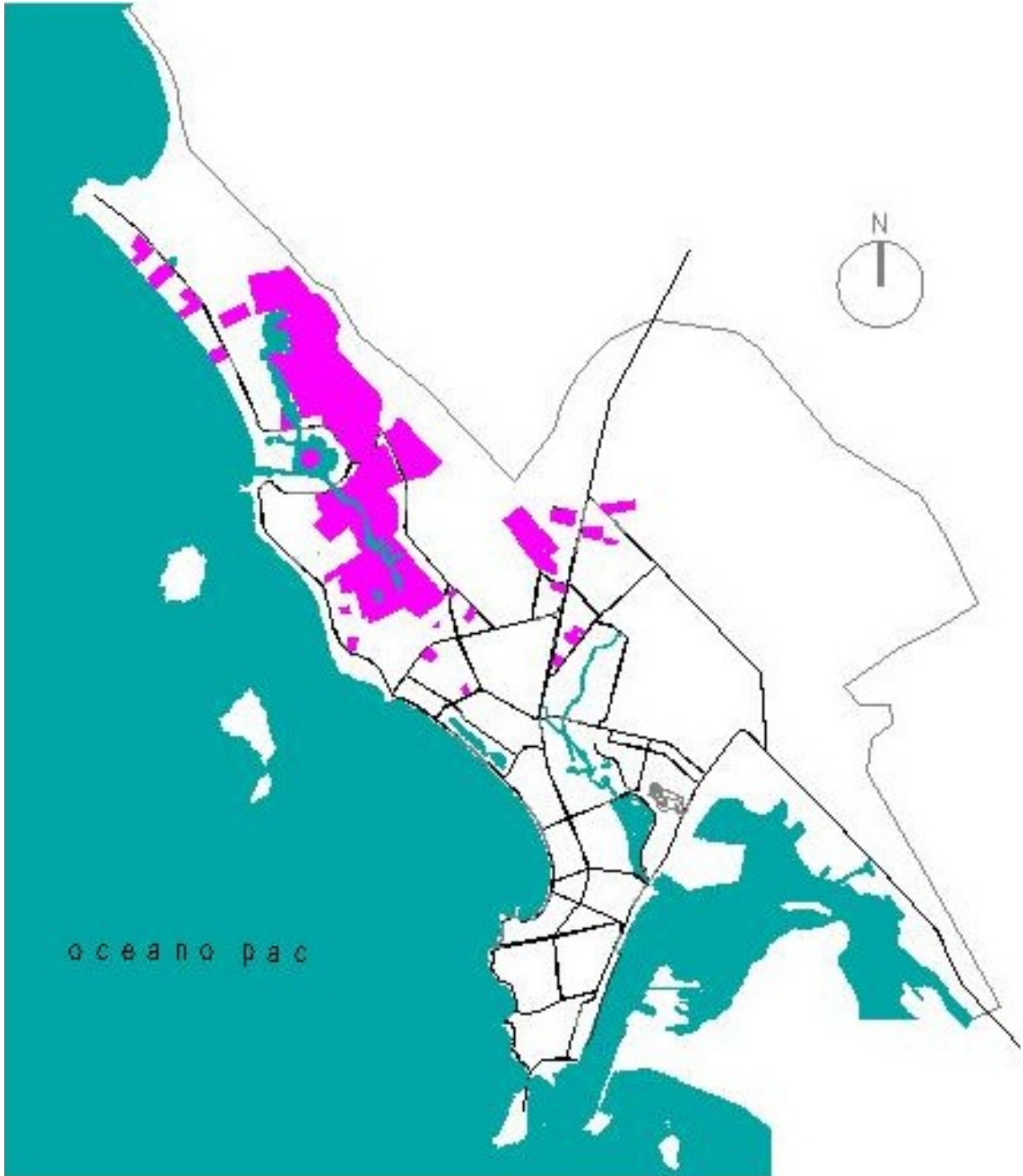
¹¹ Astrágalo, 1997, n7

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 Privatzadas*.

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. 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.

Privacidad, prestigio, entorno natural privilegiado, diseño, exclusividad, equipamientos comunes y seguridad son las referencias buscadas por los usuarios de estas urbanizaciones privadas.

La conjunción de la naturaleza y la ciudad requiere de un buen sistema vial, esta situación se presenta en la ciudad y puerto de Mazatlán, México, como lo vemos expresado en la siguiente gráfica. Se puede observar que las urbanizaciones buscan tener acceso directo a un eje vial importante, así las principales urbanizaciones están sobre la avenida camarón sábalo, nombre que mantiene la avenida más grande e importante de la ciudad. Esta avenida recorre todo el frente de mar y es la que acoge a los grandes hoteles de la ciudad.



Elaboración propia, fuente: Planeación Municipal. Relación de las urbanizaciones y los ejes viales de la ciudad.

V. La forma de la ciudad privatizada

La intervención dominante de la iniciativa privada que busca la utilidad como objetivo primordial, ha generado la tendencia a la segregación espacial en la vivienda. La forma de expresarse es a través de recalificaciones de suelo establecido por el planeamiento de la ciudad; una segunda alternativa son las urbanizaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.

El régimen de propiedad horizontal presenta dos vertientes: los condominios en torres, caracterizadas por el aprovechamiento del suelo, la relación de una gran cantidad de viviendas en una pequeña proporción de superficie, con áreas y servicios comunes, adaptados para aislarse de la ciudad mediante sus sistemas de seguridad, control de acceso y creando al interior de la propiedad barreras con las áreas verdes y zonas de juegos ante la ciudad misma. Estos dos ejemplos mencionados conviven con la ciudad y al mismo tiempo la niegan.

La otra vertiente del régimen en condominio es la topología de la *ciudad privatizada*, como ya se estableció en los anteriores capítulos su característica principal es la baja densidad, pocas viviendas en grandes dimensiones de terreno ubicadas a las afueras de la ciudad, buscando aislarse de los problemas de la ciudad y disfrutar de las ventajas de la naturaleza, todo bajo una gran seguridad y control del acceso al recinto.

A continuación se establecen las diferentes formas que adquieren las urbanizaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.

La forma resultante del régimen en propiedad horizontal surge de la normativa establecida para los edificios en condominio o torre. Las características propias de la edificación son: el mayor aprovechamiento del suelo, esto es, grandes cantidades de superficie construida en la menor cantidad de suelo permitido.

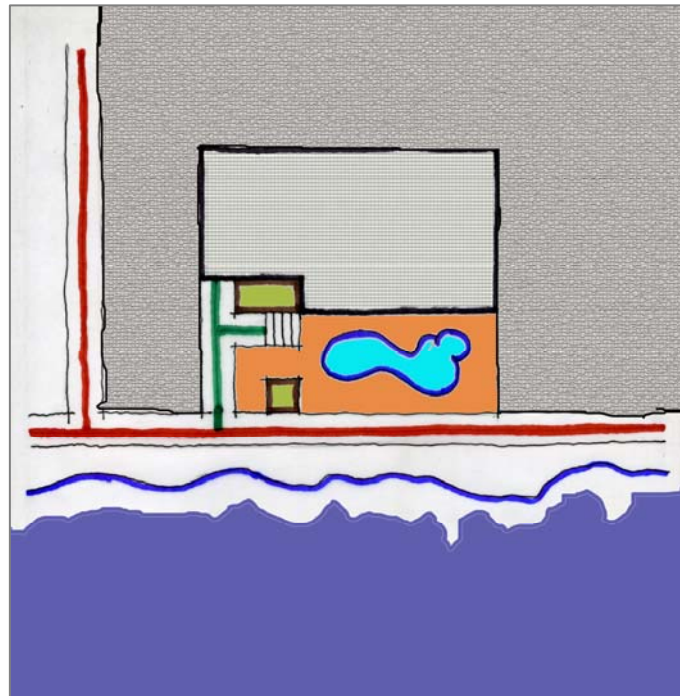
Torre en Propiedad horizontal

Características:

La torre de viviendas tiene la característica de estar ubicada verticalmente y cuenta con los servicios deportivos, estacionamiento, piscina y área verde, todo ello concentrado en la menor superficie de suelo e incluso en bajos del edificio. Aprovechando lo mejor posible el terreno disponible.

Ubicación:

La ubicación es al interior de la ciudad, logrando con ello tener relación con la estructura urbana, pero al mismo tiempo busca aislarse con barreras artificiales y control de acceso al edificio.



Una segunda forma del régimen en propiedad horizontal son los distintos esquemas que se utilizan en la urbanización de la tipología de la *ciudad privatizada*. La característica general es la privatización de las áreas de donación reconvertidas en área común. Para lograrlo se delimita el predio con un muro y los accesos se controlan a través de casetas de vigilancia. A continuación se establecerán las diferentes formas encontradas de la topología:

Urbanización en P. H. una calle

Características:

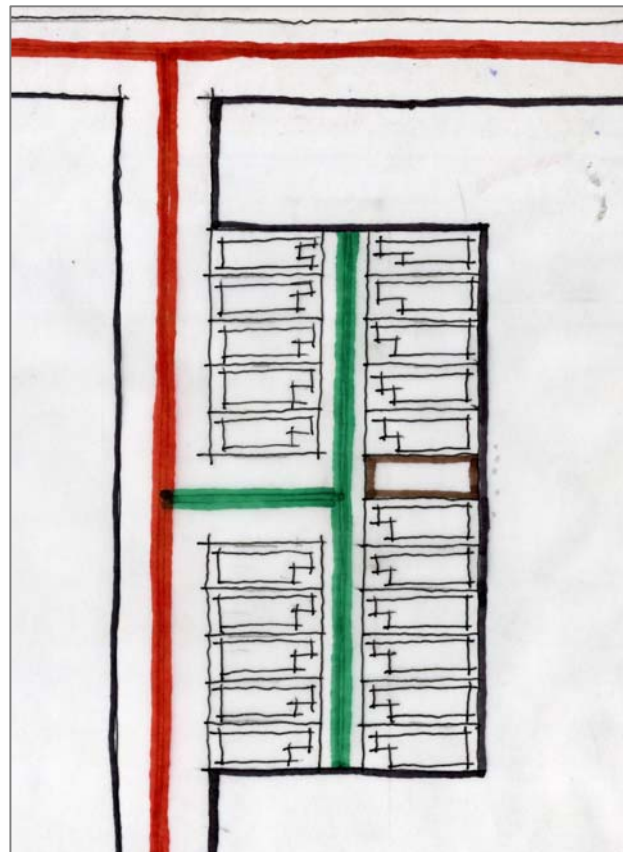
La primera de ellas es la urbanización que se conforma alrededor de una calle, sin áreas verdes o mínimas y sin zonas de ocio.

Ubicación:

Su ubicación es al interior de la ciudad.

Objetivos:

El único objetivo es agruparse en torno a un muro delimitante y una caseta de control del acceso. Se conforma con la misma estructura legal del régimen y se han encontrado ejemplos que llegan a negociar con los ayuntamientos para tener acceso a servicios públicos.



Esto es, en algunos casos la comunidad paga el mantenimiento de la luz común, área verde, pero el ayuntamiento otorga el servicio de recogida de basura.

Urbanización en P. H. con casa club

Características:

La siguiente forma es la que prevalece en la ciudad, consiste en delimitar una gran cantidad de superficie y controlar el acceso con casetas. Son superficies que permiten tener áreas verdes de recreación, deportivas y casa club.

Ubicación:

Se ubica al interior de la ciudad.

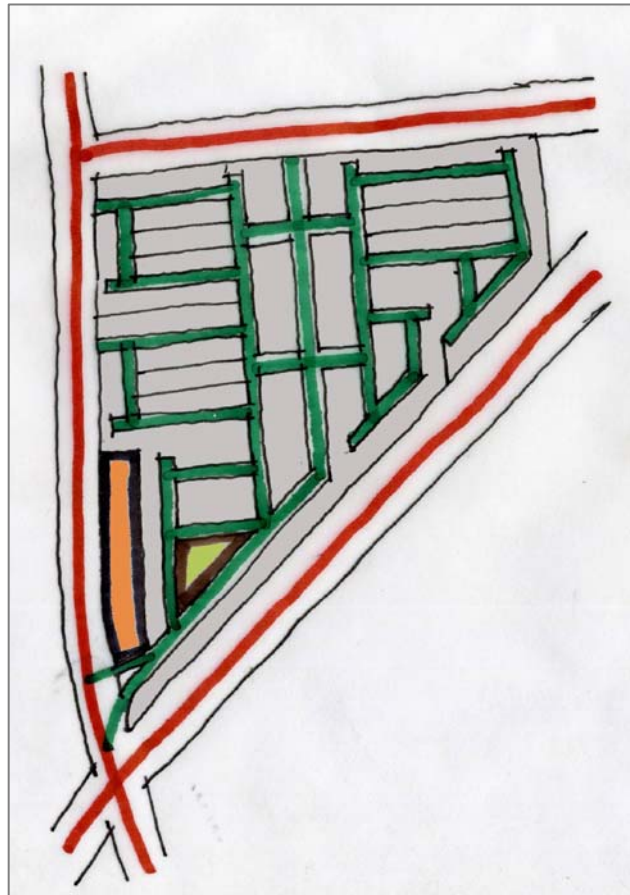
Medidas:

Los lotes son de 300 m².

Servicios:

El mantenimiento de los servicios es pagado por los propietarios, la circulación vial es basada en el concepto urbano del new urbanism, una "malla modificada" con intercepciones

en T y desvíos de calles, para ralentizar el tráfico y aumentar el interés visual.



Urbanización en P. H. con Golf y Marina

Características:

La siguiente forma se está generalizando, por la orientación al sector turístico y directivos de empresas extranjeras. Consiste en delimitar una gran cantidad de superficie y controlar el acceso con casetas. Son superficies que permiten tener áreas verdes de recreación, deportivas, casa club, campo de golf y marina.

Ubicación:

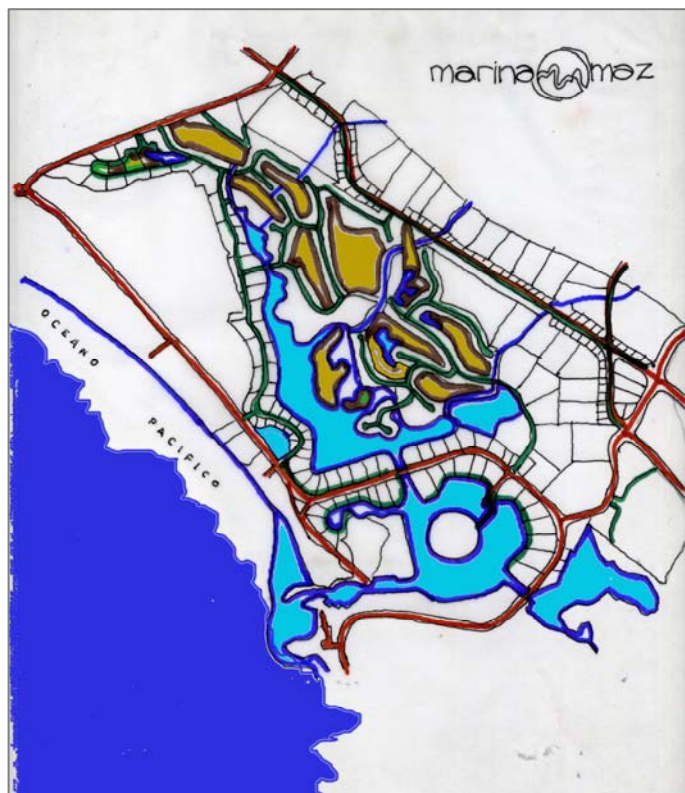
Se ubica al exterior de la ciudad. En algunos casos el crecimiento de la ciudad la absorbe.

Medidas:

Los lotes son de 800 m².

Servicios:

El mantenimiento de los servicios es pagado por los propietarios, la circulación vial está vinculada con el diseño del campo de golf y la marina. Además se basa en el concepto urbano del new urbanism, una "malla modificada" con intercepciones en T y desvíos de calles, para ralentizar el tráfico y aumentar el interés visual.



Urbanización en P. H. con Golf

Características:

La siguiente forma se está generalizando, por la orientación al sector turístico y directivos de empresas extranjeras. Consiste en delimitar una gran cantidad de superficie y controlar el acceso con casetas. Son superficies que permiten tener áreas verdes de recreación, deportivas, casa club, campo de golf.

Ubicación:

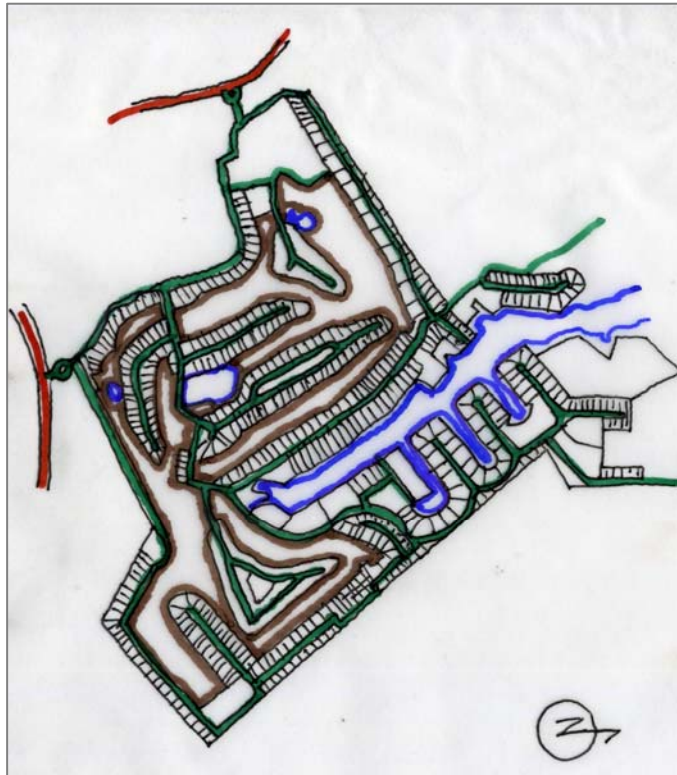
Se ubica al exterior de la ciudad. En algunos casos el crecimiento de la ciudad la absorbe.

Medidas:

Los lotes son de 800 m².

Servicios:

El mantenimiento de los servicios es pagado por los propietarios, la circulación vial está vinculada con el diseño del campo de golf. Además se basa en el concepto urbano del new urbanism, una "malla modificada" con intercepciones en T y desvíos de calles, para ralentizar el tráfico y aumentar el interés visual.



Urbanización Pública

Características:

La siguiente forma es considerada como un mayor problema para la ciudad, se establece como urbanización pública y su funcionalidad es privada. No está delimitada físicamente.

Ubicación:

Se ubica al interior de la ciudad.

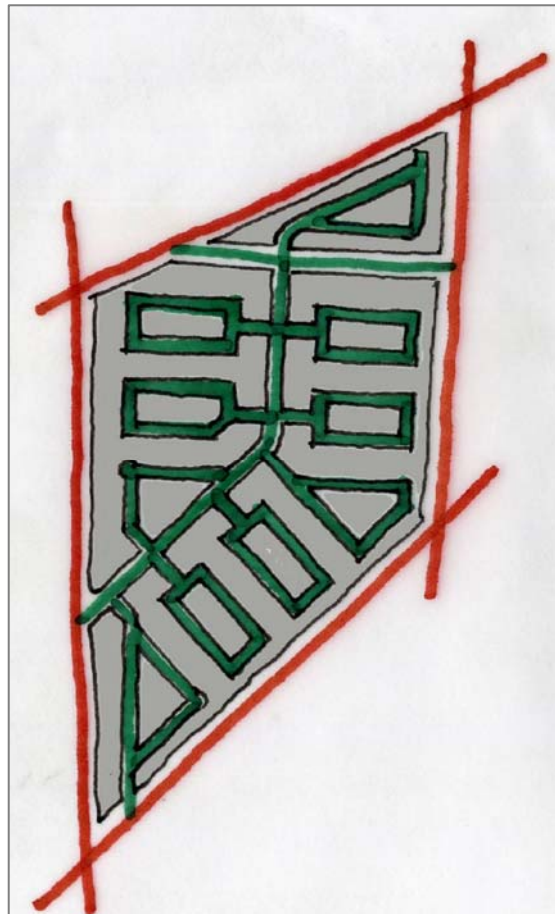
Medidas:

Los lotes son de 300 m².

Servicios:

El mantenimiento de los servicios es a cargo del ayuntamiento al ser pública, sin embargo el rompimiento con la continuidad vial de la ciudad, crea los conceptos de una urbanización privada

pero sin la necesidad de pagar el mantenimiento de los servicios los propietarios.



Urbanización Pública colindante a la Ciudad o Áreas de Conservación

Características:

La siguiente forma es considerada como un mayor problema para la ciudad, se establece como urbanización pública y su funcionalidad es privada. No esta delimitada físicamente.

Ubicación:

Se ubica al exterior de la ciudad.

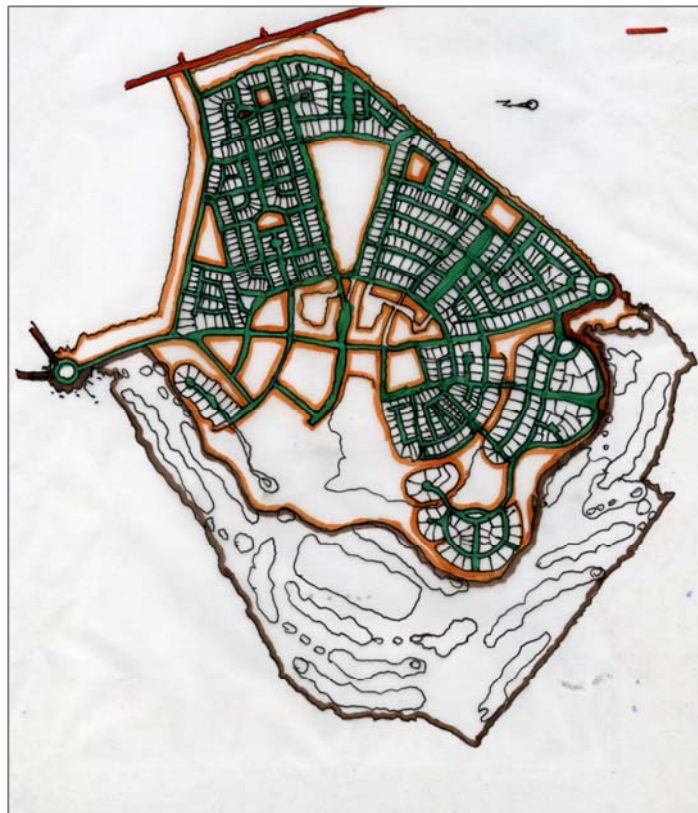
Medidas:

Los lotes son de 400 m².

Servicios:

El mantenimiento de los servicios es a cargo del ayuntamiento al ser pública, sin embargo el rompimiento con la continuidad vial de la ciudad, crea los conceptos de

una urbanización privada pero sin la necesidad de pagar el mantenimiento de los servicios los propietarios. Si bien, no esta delimitada físicamente, se delimita con umbrales naturales.



Propuesta de Urbanización Pública con donacion externa

Características:

Este es un ejemplo de la distribución del área de donación. Propuesto por Joaquin Serre, propietario y promotor de Park Sol Cambrils

Ubicación:

Se ubica en la periferia de la ciudad.

Medidas:

Los lotes son de 400 m²

Servicios:

La propuesta consiste en donar el área correspondiente al exterior de la urbanización. Tiene sus inconvenientes pero resulta interesante y ofrece una alternativa a la situación actual.

