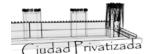


# PARTE PRIMERA: CONSTRUCCIÓN DEL MARCO TEÓRICO

Capitulo 2. Ordenación Espacial.







El valor de privatizar un espacio público en zona urbana



## Índice

#### I. Introducción

#### II. Teoría de la Tipología Ciudad Privatizada.

Nombre y Concepto de la "ciudad privatizada".

La Tipología en Argentina.

La Tipología en México.

La definición de la Tipología.

Características Generales.

Definición del tema de estudio.

#### III. Segregación Espacial

La segregación.

Conceptos de segregación espacial.

La segregación social y el estado.



### I. Introducción

Las diversas formas de delimitar un espacio, la intención que lleven o hasta los motivos que la originan suelen ser justificados de una gran variedad de formas, todas ellas, argumentos que establecen las diferencias con la clase dominante y constituyen la *segregación* territorial.

Existen formas tradicionales de *segregación* del territorio que fueron utilizados en el pasado y que actualmente se muestran como interés turístico de la ciudad, <la Muralla Romana o Medieval> muestras varias en España, <muros> como el de Berlín, la <muralla china> ejemplos que pertenecen a la historia de la conformación de la ciudad. Sin embargo, vemos que la *segregación* del espacio a través de "Muros o Murallas" vuelve o nunca han de dejado de ser actual. Una vez que encontramos en el año 2003 que existen kilómetros de barreras que establecen los países como fronteras, delimitando su espacio e impidiendo o controlando el acceso al mismo.

Otro ejemplo importante a destacar, es el "muro" que Israel actualmente tiene en construcción en Cisjordania. "Muro" que tendrá 360 kilómetros de hormigón, que trae consigo la expropiación de suelo, la pérdida de "buena" relación, la alteración del mercado del suelo, entre otras. Esta actuación algunos la han definido como la "tecnología al servicio de la ocupación".



A manera micro o local dentro de la ciudad encontramos como formas de *segregación* la vivienda cerrada, espacio que ha evolucionado hasta llegar a conformar "mini ciudades" que utilizan grandes cantidades de superficie. La urbanización de viviendas cerradas establece el "Retorno a la ciudad amurallada" como una forma de *segregar* el territorio de la ciudad.

El principal motivo que origina la investigación, son los cambios estructurales en la ciudad y la ingerencia en el mercado del suelo de las constantes y diversas actuaciones inmobiliarias que ocupan grandes cantidades de superficie en las que el espacio público es "Amurallado" al limitar su acceso libremente y sin restricción. Algunos ejemplos de estas actuaciones inmobiliarias serían: "Diagonal Mar" con una superficie de terreno de 342,000 m2 o el "Real Club de Polo de Barcelona" con un área de 29 hectáreas.

La *ciudad privatizada* o Residencial Club de Golf se establece como un recinto aislado del resto de la ciudad y que al interior se ubican una gran variedad de equipamientos, espacios deportivos y de ocio. Lo necesario para ofrecer al usuario un espacio privado para vivir y llevar acabo actividades diversas sin la necesidad de tener contacto con el resto de la ciudad.

La forma de distribuir al interior los espacios, así como los conceptos generales se le otorgan el origen a la ciudad jardín dejando aparcado la situación del "muro divisorio" o "Muralla", en la actualidad este hecho es determinante para el promotor inmobiliario como para el comprador que busca las características propias de la "Ciudad Privatizar".

Es difícil establecer un extrapolación de la situación que ocasiona la aparición de la muralla en la edad media, por lo que significa el entorno, situación política y social, en fin las condiciones de vida que son difícil de encontrar relación con la forma de vida actual. Pero significa un reto interesante y que aporta seguramente datos significativos.



# II. Teoría de la Tipología Ciudad Privatizada

#### Nombre y Concepto de la "ciudad privatizada".

El nombre que se aplica a la topología de "vivienda cerrada" es utilizado según los países e incluso el autor que lo maneja. De tal forma que encontramos títulos como:

- □ "Fraccionamientos cerrados" o "urbanizaciones cerradas". Términos aplicados por los Españoles Cabrales, F. y E. Canosa (2001).
- "Countries" o "barrios privados", "ciudad blindada" y "condominios horizontales fechados". Son mencionados en trabajos de los Argentinos Maristella Svampa (2001), Costa, J., (2003) y Lima, J.C. y B. Ribeiro, (2002).
- "Gated community" o "barrer community", "defended neighborhood" y "defended neighborhood". En la bibliografía anglosajona los primeros los encontramos en Zukin, (1996); G. D. Squires, (1996) y Nan Ellin, (1996), el segundo termino esta presente en los trabajos de Suttles, G. (1972) Susser, L. (1982) y por ultimo el usado por Manuel Castells (1983).





En el artículo de Callies¹ (2002) establece lo que considera la traducción de los nombres adoptados en idioma ingles, utiliza "urbanizaciones encerradas" para identificar *gated community*, y lo sustenta al definir "comunidad" como un termino mas sociológico, bien sea "cerrada" o "enclaustrada" o "vallada", una vez que el termino *gated* tiene un sentido mas físico-urbanístico, además en el texto publicado se diferencia entre *gated y walled* (amurallada).

Se entiende la aplicación de los diversos nombres, como una falta de normativa y definición de la topología, que permitan identificarla como tal y por lo tanto regularla.

#### La Topología en Argentina

En el caso de Argentina se ha desarrollado el tema en los distintos ámbitos, Así desde la arquitectura se ha escrito: "Desde los años '70, y con mucha más intensidad en década del '90, se ha ido desarrollando en los municipios periféricos del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), una nueva forma de urbanización, "la urbanización residencial cerrada", caracterizada por la delimitación de un "retazo" de territorio urbano, que se materializa con un cerramiento franqueable sólo por acceso controlado. En su interior se recrean las formas y funciones del habitar de la ciudad. Existen viviendas; espacios circulatorios; infraestructura; equipamiento deportivo, social, educativo y comercial, utilizados por un grupo social restringido." <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Callies D. & Franzese P. & Guth H. Urbanizaciones "encerradas", pactos y problemas. Ciudad y Territorio (133-134) 2002. ministerio de Fomento.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> MORALES, Betsy y ROBUTTI, Marcelo; *Barrios cerrados y clubes de campo*; Revista Cuatro; Nº 22; s.l.; Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires Distrito IV; s.d.





Los autores argentinos entienden que las nuevas formas de urbanización varían según las escalas y las funciones:

- □ Clubes de Campo: El primero de estos tipos fue el de los clubes de campo. Ocupan una superficie entre 30 y 250 ha. Albergan viviendas unifamiliares, equipamiento deportivo, club-house y a veces incorporan otras funciones como restaurante o "dormís".
- □ Urbanizaciones especiales o complejos urbanísticos: Por diversas razones comerciales e institucionales, a algunos clubes de campo se les agregan otras funciones. El uso agregado más común es el equipamiento educativo (jardín de infantes, escuela primaria y secundaria). También se incorporan complejos gastronómicos, hoteles, centros de convenciones, etc.
- □ Nuevas urbanizaciones: Algunos grandes capitales se transforman en una oferta, no ya de "casas" para vender, sino de "ciudades" para vender. Es así que aparecen grandes emprendimientos que llegan a las 2400 ha., ofreciendo pedazos de ciudad con infraestructura y multipliidad de funciones.
- Barrio Cerrado: es la versión minimizada del club de campo. La superficie es de 3 hectáreas y el conjunto máximo es de 200 hectáreas. Responde a la misma lógica de dominio y uso, pero reduce algunos de los usos deportivos y sociales, lo que disminuye los precios de venta y los costos de mantenimiento. Es la única de estas tipologías que puede estar localizada en lo que la ley 8912 define como área urbana. Esto permite la reducción de la parcela de 600 m2 a 300 m2. Además ubica a los barrios cerrados en zonas de mejor accesibilidad y a menor distancia de los núcleos urbanos consolidados.





Las urbanizaciones privatizadas se caracterizan por contar en su interior club deportivos o campos de golf, en la mayoría de ellos su ingreso o el adquirir una sociedad es limitado a una membresía y ser aceptado por los socios o accionistas del club. Las dimensiones de la superficie del lote, viene vinculado con el tipo de urbanización y el sector socioeconómico que esta orientado. Los lotes de mayor dimensión están destinados a urbanizaciones destinados a una clase económicamente alta, estableciéndose un símbolo de estatus y distinción.

#### La Topología en México

En el caso de México, la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Jalisco y el Reglamento de Zonificación de 1995, continua definiendo la topología como "unifamiliar de densidad mínima" donde supone una carga máxima de 40 habitantes por hectárea, ocho viviendas por hectárea, lotes de por lo menos 800 metros cuadrados y la superficie edificable no ocupe mas de 40% de la superficie total del lote. Se complementa con el Código Civil, el cual regula los condóminos y restringe a 10 hectáreas su extensión máxima.

Los nombres de las primeras urbanizaciones en Guadalajara, México, fueron: "Rancho Contento", "Bosques de san Isidro", "Pinar de la Venta", "Santa Anita Club de Golf", etc. Estos nombres que se destinan a estas urbanizaciones tienen relación directa con el concepto de vivir en la naturaleza que maneja la publicidad de venta. "El Palomar, ciudad turística y residencial", eslogan utilizado en la urbanización del Palomar. Urbanización de los años 70 que se orienta a familias que buscan alejarse de la zona urbana los fines de semana o periodos de asueto, en busca de mayor área de naturaleza y zonas de ocio.





A partir del crecimiento desmedido de la mancha urbana esta tipología se convierte en una alternativa de vivienda permanente, debido a la facilidad que ofrecen los ejes viales y el incremento de la dependencia del automóvil. Al aumentar el uso del automóvil como medio de transporte, se produce un caos vial al interior de la ciudad y con ello, se elimina la ventaja comparativa que ofrece vivir en la ciudad.

En una segunda etapa, la presencia de la topología se ubica dentro de la zona urbana, con dimensiones menores y buscando estar sobre vialidades principales de la ciudad. Los nombres que se les otorgan a estas urbanizaciones son: "Villa de Colonos", Royal Country", "Puerta de Hierro", "Atlas Colonos", "Real San Bernardo", etc. Los nombres se corresponden con la imagen que representan, una comunidad y sobre todo la el uso de una *barrera* o *puerta* para delimitarla.

Si bien la topología de la *ciudad privatizada* no tiene una nomenclatura definida, el concepto lo encontramos en la palabra inglesa "country club", que se definen como, complejos recreativos residenciales, que en principio se ubica en una gran extensión suburbana, limitada en el espacio y restringido su acceso generalmente por medio de casetas de vigilancia, al interior se conforma de segunda vivienda que con la consolidación de la zona, se transforma paralelamente a primera vivienda, fraccionada por medio de parcelas independientes entre si, pero que, en general conforman un conjunto integrado por zonas de actividades deportivas, administrativas, social y de ocio.



#### La definición de la Topología

Desde los distintos países y autores se ha esbozado múltiples definiciones, que a poco de ser profundizadas, se observa que giran en torno de elementos muy similares.

"Se ha caracterizado al club de campo como a un complejo recreativo residencial ubicado en una extensión suburbana, limitada en el espacio e integrada por lotes construidos o a construirse, independientes entre sí, que cuenta con una entrada común y está dotado de espacios destinados a actividades deportivas, culturales y sociales, siendo las viviendas de uso transitorio y debiendo existir entre el área de viviendas y el área deportiva, cultural y social una relación funcional y jurídica que convierta al club de campo en un todo irrescindible".<sup>3</sup>

"Se denomina country club (o club de campo) a una superficie de terreno muy extensa (algunas hectáreas) ubicada fuera del radio urbano, dividida en lotes que, con sus calles y veredas, constituye una unidad con límites precisos, en la que existen bienes comunes y servicios que son accesorios a los lotes de propiedad individual; estos bienes comunes no pueden subdividirse ni tampoco enajenarse separadamente de dichos lotes".4

"Se denomina club de campo al complejo urbanístico, o urbanización especial, sujeta a una organización de carácter administrativo y cuya área territorial es de extensión limitada y dividiéndose en parcelas de propiedad privativa y comunes, destinándose estas últimas a la práctica de actividades deportivas, sociales y/o culturales; y las privativas,

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> ANDORNO, Luís O; Disertación en "II Jornadas Regionales Barrios Cerrados Clubes de Campo", Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Santa Fe-Distrito Sur; Rosario, 1999

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> FARINA, Juan M.; Contratos Comerciales Modernos"; Bs. As.; Editorial Astrea; 1993; pág. 769.





residenciales que estarán construidas o deberán construirse de acuerdo a las características establecidas previamente por el fundador de dicho complejo, en un todo de acuerdo con las ordenanzas urbanísticas del lugar, debiendo guardar ambas áreas una relación indisoluble, tanto funcional como jurídicamente".<sup>5</sup>

"El club de campo es una combinación ideal del club y la casa quinta, donde se desarrollan actividades deportivas, culturales, sociales, lo que implica la necesidad de servicios que van más allá de la mera conservación y mantenimientos del sector común".6

"las urbanizaciones cerradas para la clase media y alta de las colonias enrejadas;... el atractivo inicial estaba mas cercano a la proyección de un estatus socioeconómico, mientras que, en la actualidad, la seguridad es el factor de atracción mayor. Los fraccionamientos residenciales cerrados tienden a renunciar a la vida urbana de grandes espacios públicos, a favor de espacios privados amplios, sellados, lejanos del mundo exterior, y promueven los nuevos desarrollos incluyendo algún equipamiento especial."7.

El concepto propio de esta tipología es el uso privado de un área, el limitar una zona en donde al interior se conforme una "mini ciudad" donde se desarrollaran actividades de ocio, deporte y vivienda que estarán restringidas al dominio público, generalmente a través de un perímetro, identificado con elementos físicos o con ornamentación variada, como vegetación.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> GUTIERREZ ZALDIVAR, Álvaro; La incidencia de la práctica en la evolución de la estructura de los derechos reales; Buenos Aires; Revista del Notariado Nº 815; 1998; pág. 1299.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> MOLINA, Marcela Sandra; *Los clubes de campo. Su régimen jurídico*; Buenos Aires; Revista del Notariado; 1992; pág. 12

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Valenzuela Aguilera A. 2002. "Las nuevas centralidades: fragmentación, espacio publico y ciudadanía." en CABRALES, Luís Felipe (coord.): *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara, Universidad de Guadalajara-UNESCO, Pág. 56.



#### Características Generales.

Una urbanización es *cerrada* cuando las vías circulatorias, espacios verdes y recreativos están en uso privado de algunos particulares. En algunos casos se establece una circulación restringida, que en la realidad pasa a ser privada, esto debido a la nula posibilidad de uso que genera la sensación de privacidad que transmite al delimitar el área de actuación. Físicamente este uso privado se manifiesta a través de cercos o alambrados perimetrales y controles de ingreso a la trama circulatoria.

Para definir el tema de estudio es importante delimitar y definir las características que se buscan. A diferencia de los conjuntos turísticos o de segunda residencia, el estudio se limitará a urbanizaciones residenciales.

La más significativa sería la búsqueda de la *seguridad*<sup>8</sup>, lograda a través de un área limitada por una barrera física y controlada por casetas de vigilancia y/o contar con una distribución interior que no permita el acceso directo, y que solo permite comunicarse con la ciudad por medio de un eje vial primario, del cual se desprende un eje vial secundario que distribuye al interior la circulación.

La forma que produce la topología de la ciudad privatizada, producto de la inseguridad del entorno o debido a la búsqueda de aislamiento del exterior

.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Owen, 1997. "el crecimiento de la industria de la seguridad privada refleja la explosión de las urbanizaciones cerradas. Desde 1980, el número de guardias de seguridad se ha elevado un 64%, hasta 1,6 millones, y alcanzara 1,9 millones el año 2000. Actualmente, los agentes privados exceden en numero de tres a uno a los policías públicos ":25-1129





como signo de distinción social, para algunos autores estas hipótesis actúa de forma intrínseca. Nan Ellin<sup>9</sup> aborda el tema de la inseguridad parodiando la máxima funcionalista: "la forma sigue a la función", manejando "la forma sigue al miedo".

Esta situación conlleva acentuar la paranoia y la desconfianza, manteniendo como resultado la "arquitectura del miedo" Nan Ellin<sup>10</sup>, miedo que se acresenta con la sensación de inseguridad que acompaña la aglomeración de la población en grandes ciudades, esto aunado por "la proliferación del racismo, los crímenes por odio, el neo-nazismo y otras xenofobias" Para Zygmunt Bauman<sup>11</sup> el miedo que orilló antaño a la aglomeración en las ciudades, es una característica de las ciudades contemporáneas, donde el miedo ya no provoca la protección de la ciudad toda, sino del hogar individual en el interior de aquélla.

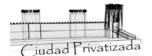
Este aislamiento presenta al interior del área, diversos y variados equipamientos. Los equipamientos pueden ser de ocio, deportivo, comercial, etc. o todos ellos. El o los propietarios (generalmente se conforman como asociación) establecen la normativa que regula el interior del área en mención.

Normativa que es en general paralelo a la establecida al resto de la ciudad, sólo que en ella se acentúa la calidad de la vivienda y urbanización buscada, para ello se contempla la regulación desde las características tipologías de la vivienda, calidad, materiales, servidumbre hasta las restricciones del uso del suelo sólo por citar algunos de los requisitos que él o los propietarios establecen para la compraventa de la parcela o vivienda, según sea el caso.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> ELLIN, Nan (1999). *Postmodern Urbanism*. Nueva York, edición revisada [1996], Princeton Architectural Press. ELLIN, Nan (1996). *Postmodern Urbanism*, Nueva York Princeton Architectural Press, Pág. 145 y ss.

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> ELLIN, Nan (1995). "Shelter from the Store or Form Follows Fear and Vice Versa", en ELLIN Nan: Architecture of Fear, Nueva York, Princeton Architectural Press, pp. 13-45

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> BAUMAN, Zygmunt, 1999: *La globalización. Consecuencias humanas*. México, Fondo de Cultura Económica, Pág. 65.



#### Localización de la topología.

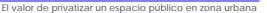
La localización de las áreas residenciales, sigue siendo importante para comprender la estructura territorial. La importancia de la residencia se produce principalmente por la gran cantidad de superficie que se destina para satisfacer la constante demanda de vivienda.

Las teorías de localización parten de aceptar como válido que la estructura urbana es un conjunto de submercados, donde la diferencia se establece por la morfología y la composición social. Con la ayuda de las diversas teorías se pretende establecer la participación que representa la tipología de *Ciudad Privatizada* en la estructura urbana.

Los estudios de la mitad del siglo XIX de Von Thünen sobre el modelo del uso del suelo<sup>12</sup>, fueron resultado del análisis de la distribución espacial de la actividad económica en el sector agrícola. Estos resultados logran captar la esencia urbana, que posteriormente seria concretada por economistas como la teoría de las rentas de accesibilidad. Su aportación mas importante se centra en establecer un modelo donde los productos de alto costes de transporte (las frutas, las verduras, leche, etc.) se ubican en cercanía con el centro de la ciudad, en consecuencia el resto se distribuirán en forma de círculos concéntricos y de manera decreciente a los costes del transporte.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Para ampliar el tema teórico y empírico leer a **Naredo**, J. M. 1987. *La economía en evolución: historia y perspectivas de las categorías básicas del pensamiento económico*, Siglo XXI editores, Madrid.





Para demostrarlo asume un modelo abstracto, partiendo de una ciudad con un espacio fijo, un único centro y ubicada en un llano, con suelo homogéneo, donde el coste de producción es constante y la red de transporte es homogénea desde cualquier punto periférico hacia el centro de la ciudad, dejando solo el coste del transporte de acuerdo a la distancia en relación al centro.

Si lo extrapolamos a la ciudad urbana entenderíamos que la ubicación de las actividades con respecto al centro dependerá del poder de absorción de la renta. La localización de la tipología de la ciudad privatizada busca las zonas rurales, lugares con grandes dimensiones, que permitan las actividades de ocio y un número de viviendas que absorban los costes de transportes y asuma las inconveniencias de la distancia en relación al centro de la ciudad.

Posteriormente en los años XX surgieron de la escuela de Chicago<sup>13</sup> los ecólogos clásicos como Park, Mackenzie, etc. que dieron continuidad a la investigación de Von Thünen, logrando desarrollar trabajos relacionados con la localización de la vivienda urbana desde planteamientos de tipo económico-biológico.

El principio del modelo basado en la renta de los sociólogos urbanos establece que la ubicación será un fenómeno particular y producto de la decisión de los individuos, siendo ésta de forma concéntrica la localización de las viviendas, como ya lo había explicado Von Thünen, se establecen las familias ricas en zonas distantes al centro y en contra parte y de manera decreciente en relación al centro se localizan las familias pobres.

92

urbanismo". Madrid.

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Una lectura recomendada que ampliara el tema es Bailly, A. (1979): "La percepción del espacio urbano". Instituto de Estudios de la Administración Local. Colección Nuevo Urbanismo No. 29 Madrid. Además, Garner, B. (1971): "Modelos de geografía urbana y de la localización de asentamientos". En: Chorley, Richard J.; Haggett, Meter: La geografía y los modelos socio-económicos. Nuevo Urbanismo 2. instituto de Estudios de Administración Local. Madrid. y Richardson, H, W. (1975): "Economía del

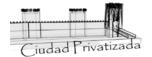




La ubicación de las urbanizaciones estudiadas en el presente trabajo confirman esta teoría, así, vemos los siguientes ejemplos: en el barrio Léopold, en Bruselas, se concentraba las viviendas de los acaudalados y la alta sociedad belga, antes de transformarse en oficinas (Meuwissen, 1999).

Las familias poderosas se fueron a los suburbios del sur de Bruselas (Vandemeulebroucke & al, 1996). En el caso de Madrid, las grandes fortunas tienden a concentrarse al norte. Estas se ubican en urbanizaciones exclusivas, como Somosaguas, la Florida, etc. (Leal, 1994).

La ubicación y la distancia dejan de ser una variables determinante en la decisión de compra de una vivienda, la búsqueda de las características de la tipología de la *ciudad privatizada* lleva a localizar la urbanización en zonas rurales o alejadas del centro de la ciudad.



#### Definición del tema de estudio

Para el tema de estudio se contempla una de las formas que se consideran contempladas dentro de la topología del "country club", para ello se delimita y define las características que se buscan.

- □ A diferencia de los conjuntos turísticos o de segunda residencia, el estudio se limitará a urbanizaciones residenciales.
- □ La característica más significativa sería que un área se encuentre limitada por una barrera física y/o contar con una distribución interior que no permita el acceso directo, y que sólo permite comunicarse con la ciudad por medio de un eje vial primario, del cual se desprende un eje vial secundario que distribuye al interior la circulación.
- ☐ Al interior del área se pueden encontrar diversos y variados equipamientos, desde ocio, deportivo, comercial, etc.
- □ Varias urbanizaciones cuentan con red de abastecimiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, sistema de recolector de basura, servicio de transporte urbano, planta de tratamientos de aguas negras, subestación propia de luz.

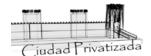
El valor de privatizar un espacio público en zona urbana



El o los propietarios se conforman como asociación o Junta de Compensación para posteriormente conformar el régimen de propiedad de Condominio Horizontal, donde establecen la normativa que regula el interior del área en mención. Normativa que es en general paralelo a la establecida al resto de la ciudad, sólo que en ella se acentúa la calidad de la vivienda y urbanización buscada, para ello se contempla la regulación desde las características tipologías de la vivienda, calidad, materiales, servidumbre hasta las restricciones del uso del suelo sólo por citar algunos de los requisitos que él o los propietarios establecen para la compraventa de la parcela o vivienda, según sea el caso.

Las normativas internas en la actualidad no están exentas de problemas, Judd (1995:144, 158) describe el tipo de restricciones que dan lugar a discordias y relata "la tendencia del gobierno autocrático" de las asociaciones dirigentes de propietarios de "ciudades privatizadas", que impulsan litigios así como amenazas de litigio. Vanderpool (1999) manifiesta: "a veces se acusa a las duras reglas y obligaciones arbitrarias que lanzan a un vecino contra otro convirtiendo las tranquilas urbanizaciones en áreas de broncas batallas. El resultado puede ser el comienzo de una reacción en cadena nacional" Rice (2000: A 43) describe la disensión entre vecinos.

La situación que presenta el seudo-gobierno al interior de las "urbanizaciones cerradas", es producto de la omisión, dejadez o incapacidad del Ayuntamiento para recibir la entrega de los servicios y sus consecuencias. En principio se considera adecuado que los propietarios sean los que paguen los servicios y en consecuencia se privaticen las áreas publicas, sin embargo las consecuencias se presentan en la fragmentación o segregación que produce en la ciudad.



### III. Segregación Espacial

En este sentido, Calle Cebrecos, M. y García Nart, M describe la *segregación espacial*<sup>14</sup> dentro del modelo urbano:

"se olvidan la diversidad de necesidades y requerimientos de los distintos grupos sociales y se configura de acuerdo con un grupo social determinado: el individuo autónomo con empleo y preferentemente con coche; lo que se aprecia en la planificación de las infraestructuras de transporte donde se da preferencia a las relaciones vivienda-trabajo y, como ya se ha dicho, al transporte privado, dejando en segundo lugar las comunicaciones con los equipamientos, entre barrios, con los centros comerciales y de ocio, etc.

96

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> En Castells 1975, *La cuestión urbana*, Ed. Siglo XXI define la segregación como "la tendencia a organizar el espacio en zonas con fuerte homogeneidad social interna y fuerte disparidad social entre ellas... dicha disparidad esta comprendida no solamente en términos de diferencia, sino de jerarquía".





Esto produce el aislamiento y segregación a los grupos no incluidos en el ciudadano *tipo*: niños, parados, ancianos, amas de casa, discapacitados, no conductores, etc.". agrega que "el nuevo modelo refleja espacialmente la segregación social y responde a una individualización creciente de la sociedad¹5."

Una consecuencia importante de la *ciudad privatizada* es la segregación. Deschamps la define como:

"La segregación urbana es una especialización o una división importante del espacio social, o dicho en otras palabras, una proyección en el territorio de las diferencias sociales" y Ponce¹6, describe, "La segregación urbana no si no la marca territorial de la exclusión social. Por lo anterior se concluye que la ciudad privatizada es resultado de la lucha de la clase dominante por establecer diferencias y agruparse con los que ofrecen características similares.

Para ilustrar lo mencionado anteriormente se recuperan algunas de las observaciones que plantea Harry Richardson en su libro de *Economía del Urbanismo*. Para optimizarlo se podrían ubicar dentro del contexto actual y adecuarlas cambiando el concepto *negro o no blanco* con "pobre".

<sup>16</sup> Ponce Solé J. "Derecho urbanístico y segregación espacial", Ciudad y Territorio, XXXIII (130) 2001. Pág. 668.

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Calle Cebrecos, M. y García Nart (1999). "Urbanismo y calidad de vida en las ciudades", en Garde, J. A. (ED.) *Políticas sociales y Estado del Bienestar en España*, Trotta. Pág. 624.





En principio establece que si bien se ha podido avanzar reduciendo el racismo, en contraparte las distancias entre ricos y pobres se incrementa. Posteriormente menciona:

"si las fuerzas a favor de la segregación de viviendas son poderosas, podemos considerar casi como independientes el mercado de viviendas blancas y el de no-blancas viene determinado por la oferta limitada del stock de viviendas abierto a los no blancos y el nivel de la demanda no blanca....si, como consecuencia de la discriminación, los negros se ven confinados a segmentos limitados del mercado de viviendas, la competencia por esta reducida oferta elevara sus precios, cualquiera que sea su calidad...el postulado clave es que los blancos sienten una aversión mayor que los negros a vivir entre negros. En consecuencia, los blancos están dispuestos a pagar más que los negros por una vivienda en una vecindad blanca, y de ello resulta la segregación."

Conjuntamente tomamos como referencia lo que cita William j. Collins<sup>17</sup> donde "La segregación racial o étnica de comunidades minoritarias (ghetto) pueden promover o obstaculizar la economía llevada de sus residentes por el mantenimiento de vecinos que están integrados alrededor de grupos de renta, ghettos pueden beneficiarse de minorías de rentas bajas de quienes podrían de otra manera estar residiendo aisladamente."

Además se añade que la separación física puede impedir a un grupo económico el progreso a través de cultura adversa, nobleza o efectos de vecinos, separación entre trabajo y la ubicación residencial, y una adecuada provisión de buenos equipamientos públicos.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>17</sup> Residential segregation and socio-economic outcomes when did ghettos go bad? Economics letters 69 (2000) 329-243.

El valor de privatizar un espacio público en zona urbana



#### Conceptos de segregación espacial.

Por otro lado, las teorías de los utópicos ya destacaban lo privado, partiendo de la seguridad como principio. Así el modelo de la ciudad jardín mantenía relación en la seguridad, por lo que no es nuevo el concepto de miedo que utiliza la *ciudad privatizada*.

En el concepto de miedo<sup>18</sup> utilizado existe la idea de que cualquiera que sea diferente es tu enemigo, lo que permite a quienes ostentan el poder y el dinero emplear sus propios argumentos para manipular y crear un espacio dividido entre los que poseen y los que no.

El ghetto que se ha manejado a través del tiempo como el aislamiento de un determinado grupo o etnia que generalmente se le relaciona con la delincuencia y con todo lo no deseado por una sociedad que vive dentro de la ciudad.

\_

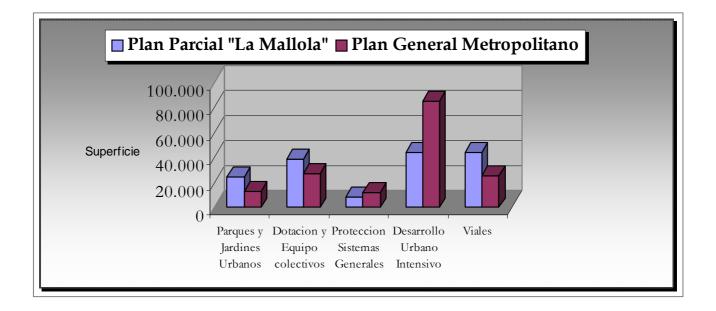
<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Donald Appleyard y Allan Jacobs. En su libro *Hacia un manifiesto sobre Diseño Urbano*. Menciona sobre el tema: "el temor y el recelo han conducido a los grupos sociales a huir, a evitar el contacto, mediante el establecimiento de enclaves sociales homogéneos (como los clubes privados). Las comunidades mismas son cada vez de menor densidad de la población, pero, de la misma forma, cada vez más homogéneas. De esta manera, la ciudad se ha extendido y, al mismo tiempo, se ha separado por medio de grandes espacios en los cuales toman asiento grupos humanos numerosos que forman "subculturas" urbanas a las que solo se puede llegar por medio de largas jornadas."



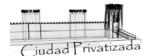


La baja densidad<sup>19</sup> que es parte determinante de la topología de la *ciudad privatizada*. Un ejemplo comparativo que demuestra esta situación es el Plan Parcial "la Mallola", ejemplo demostrado en el siguiente grafico, en donde se puede apreciar las diferencias con el aprovechamiento que permite el Plan General Metropolitano.

Si bien en principio no parece que afecte a terceros el hecho de no construir el límite permitido, si se prevé unas consecuencias de futuro en relación al modelo de ciudad buscado y un claro impulso a la conformación de la ciudad difusa y sus consecuencias colaterales propias.



<sup>&</sup>lt;sup>19</sup> Juli Ponce Solé, cita a Pendall sobre este tema: "La exigencia de una parcela mínima edificable de proporciones enormes, la limitación de numero de habitaciones por vivienda a construir, la previsión de un solo tipo de construcción, la casa unifamiliar aislada, rachando la posibilidad de construir viviendas plurifamiliares la ausencia de reserva de suelo en el termino municipal para viviendas asequibles a rentas bajas, y otras técnicas similares, buscan encarecer el precio de la vivienda y, así, evitar la entrada de los otros, los negros, los hispanos, en definitiva, los pobres." Poder local y guetos urbanos. *Poder local y guetos urbanos*, 2002, Pág. 58



#### La segregación social y el estado.

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 como Roca Josep le otorgan singular relevancia a la segregación social "se propone una conceptualización de la estructura urbana del mercado urbano como manifestación del sistema de valores de la Jerarquisación social del espacio"<sup>20</sup>. En consecuencia estamos ante la posibilidad de segregación voluntaria mediante el poder adquisitivo en detrimento de los espacios públicos de la ciudad.

Richard Roger asevera "como miembros de una profesión actualmente desprovista de ética, los arquitectos no han encauzado bien el problema. Así, muchos de ellos se convierten en cómplices de la segregación urbana al asumir encargos donde se les pide explícitamente que instalen barreras y vías privadas para apartar a los indeseables, colaborando así, a una privatización del espacio público con fines estrictamente comerciales"<sup>21</sup>. En síntesis plantea como determínate de los valores de la propiedad a los aspectos sociales, tanto discriminación, perjuicio o simple prestigio social.

<sup>20</sup> Roca Josep (1988). *La estructura de valores urbanos: un análisis teórico-empírico*. Madrid, España.

Instituto de Estudios de Administración Local.

<sup>&</sup>lt;sup>21</sup> Roger Richard, 1997. *Cities for a small planet*, Philip Gumuchdjian, Faber and Faber, Londres. Pág. 69.





La actuación del Estado a través de la legislación vigente en este tema, tiende a fomentar el proceso de segregación mediante la amplia permisión del desarrollo de la topología de *ciudad privatizada*. Del mismo modo, la necesidad de ciudadanía de sentirse seguro en la ciudad, demanda que el Estado no satisface y con ello, provoca que los "privilegiados" busquen satisfacer el problema de seguridad mediante la topología de *ciudad privatizada* y la contratación individual de servicios de seguridad privada.

Por otro lado, para la mayoría de la gente la ciudad es, un mundo ajeno y enajenado. No es de sorprender, entonces, que esta mayoría quiera retirarse a su propio y limitado mundo privado para disfrutarlo sin complicaciones, sin darle importancia a la colectividad. A esto habrá que agregar la escasa posibilidad de reacción a la topología de *ciudad privatizada*, afirmación hecha bajo la influencia positivista de las ciencias sociales, donde la planeación ha quedado virtualmente incapacitada para resistir a las presiones sociales de la economía capitalista y del reino de los consumidores.

Por ello, la falta de voluntad o por dejadez del Estado, aunado a la participación de los planificadores, la segregación residencial surgirá como mero resultado de las diferencias de rentas y ocupaciones.

La 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 verá 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 una propiedad se ubica en una zona de clase baja, ¿cual será el valor añadido si se encuentra cercada al exterior?