

Características físico-espaciales de las urbanizaciones cerradas en la Comunidad de Madrid

Physical and spatial characteristics of gated communities in the area of Madrid

Héctor Gato Cid ♦

Fecha de superación del Tribunal Fin de Máster: 04.09.2010

Tutor: Ramón López de Lucio

Resumen

En el estudio de la literatura científica sobre las comunidades cerradas publicada hasta la fecha se ha detectado un desequilibrio en cuanto a los enfoques planteados. Un enfoque que hemos etiquetado como sociológico, centrado en las características socioeconómicas, históricas y de gestión interna de la urbanización, es claramente mayoritario frente a un enfoque físico-espacial que se centra en las cualidades y características del soporte material que posibilita el fenómeno de urbanización cerrada. El presente artículo pretende comenzar a equilibrar la balanza aportando conocimiento empírico sobre la morfología y organización espacial de las comunidades cerrada. Centrado en el ámbito de la Comunidad de Madrid, el estudio plantea la hipótesis general de que la homogeneidad de las urbanizaciones en lo que respecta a sus características físico-espaciales y que ha sido tácitamente aceptada por los estudios de enfoque sociológico no es tal, y que es posible distinguir matices y diferencias entre los distintos ámbitos haciendo posible una categorización en función de sus cualidades físicas. Se estudiarán 3 parámetros básicos, a saber, el nivel de cierre de la urbanización, el reparto de los usos del suelo y el trazado del viario.

Palabras clave

Gated communities, comunidades cerradas, Madrid, características físico-espaciales, urbanizaciones privadas.

Abstract

In the study of scientific literature on gated communities published today it has been detected an imbalance in the approaches proposed. One approach that we have labeled as sociological, focusing on socio-economic, historical and internal management of urbanization, is the clear majority against a physical-spatial approach that focuses on the qualities and characteristics of the material that makes possible the phenomenon of gated communities. This article aims to begin to redress the balance by providing empirical knowledge about the morphology and spatial organization of closed communities. Focused on the area of Madrid, the study raises the hypothesis of homogeneity of the developments in regard to their physical-space and has been tacitly accepted by sociological studies is not so, and it is possible to distinguish nuances and differences between the different areas by enabling a separation of its physical qualities. Three basic parameters shall be studied: the closing level of urbanization, the distribution of land uses and layout of the road.

♦ **Hector Gato Cid** es arquitecto y alumno de postgrado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid. hgatocid@yahoo.es.

Keywords

Gated communities, Madrid, physical-space.

1. Introducción

La proliferación de la ciudad dispersa ha sido protagonista de las últimas décadas de la corona metropolitana de las grandes ciudades, entre ellas Madrid. Se extiende a través de las nuevas periferias con un carácter fragmentario y disperso. Un nuevo paisaje residencial ha emergido entorno a las vías rápidas de comunicación, donde predomina la baja densidad, urbanizaciones de viviendas unifamiliares en gran medida, alternando con centros comerciales y otros espacios de actividad (García Palomares et al, 2007). Algunas de las características estudiadas por diversos autores de esta ciudad dispersa son la descentralización progresiva de actividades, suburbanización residencial con bajas densidades de vivienda unifamiliar, fragmentación y especialización del territorio, segregación social, disminución de las relaciones de proximidad, ascenso de la casa individual como microcentro de los territorios urbanos y auge de los grandes centros comerciales como sustitutos del espacio urbano público tradicional (López de Lucio, 1996). En este paisaje proliferan las piezas residenciales objeto del presente artículo: las urbanizaciones cerradas (*gated communities* en su versión inglesa). Estas piezas residenciales presentan como parte de su naturaleza intrínseca muchas de las características enumeradas, propias de la ciudad dispersa: la fragmentación de la urbanización se materializa en su máxima expresión con la construcción de cercas perimetrales que aíslan la pieza de su entorno, la privatización de lo público se consigue controlando el acceso de personas no gratas a la urbanización, la segregación y homogeneidad social impiden una mezcla rica de perfiles de residentes en su interior, el fortalecimiento de la vivienda individual se convierte en centro de “un reducido universo social, (...)y la base para una serie de movimiento radiales motorizados en todas direcciones” (López de Lucio, 1996).

Gracias a la extensión de la ciudad difusa las urbanizaciones cerradas han visto incrementado considerablemente su número en los últimos años pero la privatización de la ciudad y la existencia de enclaves residenciales privados no es un fenómeno que haya nacido con la dispersión urbana. Al contrario a lo que puede suponerse en un primer momento, la configuración de espacios residenciales cerrados no es tan reciente. Blakely y Snyder (1999) sitúan los antecesores lejanos de este fenómeno en los asentamientos romanos en Inglaterra. Un pariente más cercano lo encontramos en los desarrollos de Tuxedo Park, Nueva York, en los últimos años del siglo XIX, asentamiento de gente pudiente y de altos ingresos que pretendían aislarse de los problemas que estaban experimentando las ciudades por su rápida industrialización. Durante el siglo XX más comunidades cerradas fueron construidas en todo Estados Unidos desde la costa Este hasta Hollywood, todas ellas buscando la privacidad, la protección y el prestigio (Blakely y Snyder, 1999). La diferencia radical entre aquellas primeras urbanizaciones cerradas y las actuales es que aquellas eran excepciones para gente poco común. A partir de los años 70 el crecimiento del fenómeno es exponencial, produciéndose una extensión de este tipo de residencias a clases sociales más bajas. Y es esta popularización del fenómeno en las últimas décadas lo que lo convierte en un hecho inédito.

En la Comunidad de Madrid, las primeras urbanizaciones de este tipo aparecen en los años 70 desarrollándose los planes parciales. Durante las siguientes décadas estos enclaves se consolidarán con vivienda construida (Canosa, 2002). Si bien en un primer momento aparecerán

como vivienda de segunda residencia, la mejora de las comunicaciones por carretera y el auge del vehículo privado, hechos directamente vinculados a la aparición y crecimiento de la ciudad dispersa, posibilitaron convertirlas en ámbitos de primera residencia dando paso a una mayor demanda.

La privatización de la ciudad no es un fenómeno exclusivo de las sociedades más avanzadas. Se ha producido con gran éxito en países tanto en vías de desarrollo como en países desarrollados. Multitud de estudios y literatura científica ha estudiado empíricamente el problema a nivel internacional. En Norteamérica Blakely y Snyder (1999) realizaron un estudio que ya se ha convertido en un clásico moderno. En Latinoamérica, la extensión del fenómeno en determinados países es considerable y su producción académica da buena cuenta de ello: México, Brasil, Chile y Argentina países que cuentan con más de 30 trabajos publicados en el primer lustro del siglo XXI. Estudios sobre Asia, en Líbano y Arabia Saudita, en África, concretamente en Sudáfrica, completan el panorama internacional (Cabrales. 2004). Finalmente en Europa, España, Francia, Reino Unido y Portugal (Roitman, 2004), el fenómeno puede considerarse menos intenso que en otros continentes pero se encuentra igualmente presente y en aumento.

El estudio de las urbanizaciones cerradas enlaza directamente con el estudio de nuestras periferias reales hoy día, con los nuevos paisajes residenciales que salpican nuestro territorio fragmentado y con la configuración de una sociedad que encuentra en estas formas de habitar la expresión en términos espaciales de sus deseos, miedos y problemas. Por ello parece interesante profundizar en el conocimiento empírico y teórico del fenómeno y estudiar y representar estos ámbitos de modo que se pueda enriquecer lo que ya sabemos sobre ellos y se avance en la comprensión de las nuevas formas de habitar y colonizar el territorio.

2. Problemática y objetivos del estudio.

La investigación del fenómeno de las comunidades cerradas tiene un hito en el libro de Blakely y Snyder (1999), *Fortress America, Gated Communities in the United States*, donde se realiza una investigación de este tipo de enclaves en Estados Unidos, inaugurando el interés académico en estos ámbitos y proponiendo una categorización de las comunidades cerradas en función de las motivaciones y aspiraciones de sus residentes y del producto inmobiliario que el promotor oferta (ver Anexo, cuadro2). Multitud de estudios posteriores han continuado la estela de los autores americanos, y han centrado parte importante de esta producción en el estudio y análisis pormenorizado de las características sociales de este tipo de fenómeno urbano. Se estima que existe un campo aún poco explorado entorno al análisis en profundidad y la matización de la forma física que presentan las urbanizaciones cerradas, ya que todos los estudios previos han ofrecido pinceladas muy rápidas sobre este aspecto y siempre como un apoyo básico al núcleo duro de las investigaciones de corte claramente sociológico.

La generalización de unas mismas características físicas a todas las comunidades cerradas y la poca matización que sobre este aspecto aparece en la mayoría de los estudios llevados a cabo contrastan vivamente con todo el detalle y cuidado con que se han estudiado las facetas socioeconómicas del fenómeno, las aspiraciones de sus residentes, sus motivaciones, sus problemas internos o las consecuencias legales de este tipo de enclaves (Blakely y Snyder, 1999; Canosa, 2002; Méndez, 2002; Callies et al, 2002; Le Louran, 2002; Pinçon et al, 2002; Clichesvky, 2002; Roitman, 2004, Cabrales,2004).

En el conjunto de la literatura científica dedicada al tema de las urbanizaciones cerradas destacan los estudios realizados sobre el fenómeno dentro de la Comunidad de Madrid, y en especial el trabajo realizado por Elia Canosa (2002) también centrado en temas sociológicos.

El objetivo del presente estudio es dar un primer paso en el análisis de la forma física de las comunidades cerradas y en la matización de la realidad construida de este tipo de urbanizaciones, acotando el marco de estudio a la Comunidad de Madrid.

La hipótesis general del trabajo sostiene que no existe una homogeneidad total en los aspectos físico-espaciales de las comunidades cerradas como sucintamente se da a entender en gran parte de los trabajos realizados hasta la fecha (Canosa, 2002), sino que en su realidad construida existen diferencias entre las urbanizaciones que pueden dar lugar a una categorización basada en características físico-espaciales. Para acometer el trabajo de la forma más ordenada posible se han estudiado tres parámetros físicos-espaciales considerados claves y que se sitúan en la base de la definición de comunidad cerrada. Verificando el grado de homogeneidad existente en dichos parámetros en las distintas urbanizaciones estudiadas podrá avanzarse en la comprobación de la hipótesis general. Los parámetros básicos estudiados son:

- El nivel de cierre y accesibilidad de la urbanización. Entendido como la intensidad de uso de los mecanismos que permiten el control de acceso de personas, a saber, barreras de control, garitas o guardias de seguridad.
- El uso del suelo: el destino del suelo según lo especificado en la normativa municipal.
- El trazado del viario: entendido como la geometría de las vías de circulación interiores en la urbanización.

Se formula una hipótesis por cada uno de estos tres parámetros que permita dirigir la investigación adecuadamente a la comprobación de la hipótesis general y que posibilite el trabajar con los tres parámetros como apartados independientes.

Nivel de cierre y accesibilidad. Se pretende comprobar que no existe una homogeneidad total en los mecanismos de control de acceso en todas las comunidades cerradas y que es posible categorizar las urbanizaciones en función de las cualidades y los mecanismos utilizados para esta función, que establecen un nivel de cerramiento y de control diferente según los casos.

Usos del suelo. Se parte de la hipótesis de que en las comunidades cerradas, estando mayoritariamente compuestas por vivienda unifamiliar aislada, no existe homogeneidad en el reparto del suelo en otros usos. Esto abre la puerta a una distinción de las urbanizaciones en función de cómo se establece el reparto del suelo en dichos usos y qué papel juega en la estructuración físico-espacial de la comunidad.

El trazado del viario. La hipótesis sostiene que el trazado paisajístico no es homogéneo en todas las urbanizaciones contempladas sino que depende del tamaño de la parcela residencial, encontrándonos trazados más paisajistas en urbanizaciones más grandes y de mayores parcelas y viceversa.

Tomando estas tres hipótesis de trabajo para los tres parámetros estudiados se pretende verificar la hipótesis general demostrando que en el seno de las cualidades físicas espaciales que caracterizan las comunidades cerradas existen diferencias que permiten su distinción, que impiden

una generalización carente de matices y que ofrecen una oportunidad para proponer una categorización físico-espacial del fenómeno.

3. Metodología.

La verificación de la hipótesis planteada se realizará siguiendo los pasos propuestos en la metodología de la investigación (ver Anexos, Figura 1). Cada paso presenta unos objetivos concretos a conseguir y se vale de unas herramientas definidas. Los resultados servirán de base para poder acometer la siguiente tarea, completando una secuencia que permita verificar los supuestos barajados.

En primer lugar se sintetizará una definición de comunidad cerrada a partir de publicaciones existentes sobre el tema y se clasificarán las características atribuidas a estas urbanizaciones en dos grupos, uno, donde se engloben las características físico-espaciales y otro donde se encontrarán el resto de características económicas, sociales, etc. Partiendo de las características físicas genéricas atribuidas a las comunidades cerradas en la definición anterior, se localizarán por medio de cartografía, foto aérea y visitas de campo las comunidades cerradas en el ámbito de la Comunidad de Madrid. Estas urbanizaciones serán objeto de un análisis pormenorizado de los tres parámetros a estudiar. Se llevará a cabo sobre cada uno de estos parámetros tres tipos de análisis: un análisis gráfico, otro cuantitativo y otro cualitativo. Por último se hará una evaluación conjunta de todas las urbanizaciones estudiadas por cada parámetro y se verificarán las hipótesis propuestas.

4. Definición y características de comunidad cerrada

Una de las dificultades metodológicas se relaciona con la inexistencia de unicidad de criterios sobre lo que se considera urbanización cerrada (Roitman, 2004). El término pareciera abarcar desde una calle cerrada al libre acceso peatonal y vehicular (Blakely y Snyder, 1999) hasta complejos cercados formados por diversos barrios (Cabrales, 2004). Es necesaria una labor de síntesis que permita acotar una definición genérica del fenómeno a partir de las investigaciones desarrolladas.

Se entiende por comunidades cerradas aquellos ámbitos urbanos residenciales, de promoción privada, con un tejido compuesto por tipología de vivienda unifamiliar mayoritariamente, que disponen de algún mecanismo de control de acceso cuya función es evitar la libre entrada a personas ajenas a la urbanización. (Canosa,2002; Blakely Snyder, 1999; Roitman,2004).

Se clasifican las características atribuidas a las urbanizaciones cerradas en dos grandes grupos: características no físico-espaciales (aquellas que hacen referencia a cualidades sociológicas, económicas, de gestión, etc) y características físico-espaciales (cualidades físicas atribuidas a las urbanizaciones) (ver Anexos, cuadro 1).

Características no físico-espaciales de las comunidades cerradas

La exaltación de la vida en comunidad. El refuerzo de un sentimiento de comunidad es una de las características importantes dentro del seno de las comunidades cerradas según varios autores estudiados (Blakely y Snyder, 1999; Roitman, 2004). La barrera y el muro se perciben como aquellos elementos que no sólo proporcionarán seguridad sino que se espera funcionen como un elemento que cohesione y consolide una comunidad dentro de la urbanización. Las estructuras legales que existen para configurar las asociaciones de vecinos y comunidades de propietarios

podrían funcionar como un vehículo que reforzara el sentimiento de comunidad entre los miembros pertenecientes, aunque muchas veces se pueda percibir como un generador de conflictos (Blakely y Snyder, 1999; Canosa, 2002).

Homogeneidad social. Este tipo de urbanizaciones conlleva a comunidades homogéneas desde el punto de vista de los perfiles socioeconómicos, raciales y religiosos de los residentes. Además no se promueve el interés o el entendimiento con comunidades de alrededor. La cuota pecuniaria de mantenimiento de elementos comunes suele ser un primer filtro para perfiles socioeconómicos con ingresos menores, tras la criba de precio de la vivienda que actúa como un impedimento conseguir una variedad de perfiles de residentes (Blakely y Snyder, 1999; Callies et al,2002; Canosa, 2002; Mckenzie, 1994).

Motivaciones de los residentes: prestigio/exclusividad, estilo de vida y seguridad. Las motivaciones y aspiraciones por las que las personas eligen estas comunidades para vivir han sido profundamente estudiadas (Blakely y Snyder, 1999). Como conclusión de su estudio clasifican las comunidades cerradas en función de lo que ofrecen a sus residentes. La clasificación consta de 3 tipos: las comunidades vinculadas a un estilo de vida, las de prestigio y las zonas de seguridad. En cada una de las categorías existen tres subcategorías (ver Anexos, cuadro 2).

La aspiración al autogobierno y autonomía. El autocontrol de la comunidad mediante distintos tipos de asociaciones y organizaciones internas es una característica común a la gran mayoría de las comunidades cerradas (Blakely y Snyder, 1999; Canosa, 2002). La organización interna de la comunidad cerrada persigue garantizar la conservación de los valores propugnados en su gestación y establecer una dinámica unitaria y autónoma respecto el resto del espacio urbano (Canosa, 2002; Rodríguez Chumillas, 2002).

Privatización de hecho o de derecho del espacio público. Para hacer más efectiva esta privacidad de los elementos comunes se produce el cerramiento de la comunidad que evita el uso público de estos espacios, sin importar la titularidad de ellos. El cierre de una urbanización no está rigurosamente prohibido por ley en España (Canosa, 2002).

El miedo y la exclusión de las personas ajenas a la urbanización. El miedo que muchos ciudadanos sienten en su barrio y la amenaza de crimen que se puede percibir en las calles refuerza la necesidad de un sentimiento de protección (Blakely y Snyder, 1999; Davis, 2001). Este sentimiento es suplido en parte por las comunidades cerradas que son ejemplo de la tendencia al control y la vigilancia del territorio (Roitman, 2004). El perímetro de seguridad y el acceso restringido son los símbolos de la búsqueda de estos niveles de seguridad (Canosa, 2002).

Características físico-espaciales de las comunidades cerradas

El control de acceso a la urbanización. Control de acceso mediante garitas, barreras y guardias de seguridad que filtren el paso tanto de vehículos motorizados como viandantes (Canosa, 2002; Méndez, 2002; Callies et al,2002). Ésta es la característica paradigmática de este tipo de urbanizaciones y la que nos permiten diferenciar en primer lugar cuál de las urbanizaciones existentes pueden tomarse como urbanizaciones cerradas y cuál no.

Homogeneidad en los usos del suelo, en su mayoría residencial unifamiliar. La tipología por excelencia que consolida el tejido de las comunidades cerradas es la vivienda unifamiliar aislada. La mayoría de los estudios asocian el concepto de urbanización cerrada a vivienda unifamiliar (Canosa, 2002; Roitman, 2004). Se considera una característica clave en la definición de las

comunidades cerradas, etiquetando como comunidad cerrada a aquellas que están compuestas en su mayoría por la tipología de vivienda unifamiliar.

Existencia de equipamientos comunitarios. La mayoría de los estudios analizados hacen referencia a la existencia de equipamientos comunitarios dentro de las urbanizaciones sobre todo con una función de reforzamiento del sentimiento de la comunidad (Blakely y Snyder, 1999; Canosa, 2002).

Trazados viarios paisajísticos. La malla viaria suele ser calificada en los distintos trabajos realizados como paisajista, entendiendo por tal aquella que presenta una geometría curva, con abundantes fondos de saco, formas arriñonadas, etc. En el trabajo pionero de Blakely y Snyder (1999) se afirma que el trazado viario junto con el cerramiento perimetral es una de las herramientas más útiles para poder controlar el espacio. Respecto a las urbanizaciones cerradas en la Comunidad de Madrid se afirma que “ en el trazado interior dominan las calles curvas que rompen con la monotonía de la retícula ortogonal y permiten a su vez adaptarse a la topografía, con abundantes lazos y calles pequeñas en fondo de saco, siguiendo el modelo impuesto desde finales de los sesenta en el suburbio anglosajón. Estas calles secundarias, de servicio exclusivo a las parcelas, excluyen el tráfico que no está vinculado al acceso a las viviendas respectivas, contribuyendo a crear un ambiente residencial sosegado” (Canosa, 2002: 556).

5. Localización de las urbanizaciones cerradas en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

A partir de las características físicas genéricas de las urbanizaciones cerradas se ha realizado una labor de identificación en el ámbito de la Comunidad de Madrid de este tipo de ámbitos. Las cualidades físicas que han servido para localizar y seleccionar las urbanizaciones cerradas han sido principalmente la existencia de algún tipo de control de acceso en todos sus puntos de entrada y que presenten un tejido residencial de viviendas unifamiliares de cualquier tipología.

Se han logrado localizar un total de 22 urbanizaciones (ver Anexos, cuadro 3). Todas ellas se concentran en el cuadrante nor-noroeste, entre la carretera de Burgos A-1 y la carretera de La Coruña A-6 y todo su entorno (ver Anexos, figura 2). Esta concentración espacial atiende desde el punto de vista histórico a que la zona ha estado vinculada a la nobleza y a la realeza, y a grupos más solventes en tiempos recientes, con grandes fincas de recreo lo que facilitaba la promoción de estas urbanizaciones (Canosa, 2002; Valenzuela, 1977). El rápido crecimiento de los municipios de estas zonas en las últimas décadas y la mejora de las vías de comunicación han posibilitado que estas urbanizaciones destinadas a segunda residencia en origen pasaran a ser de primera residencia.

6. Conclusiones

Conclusiones sobre los niveles de acceso de las urbanizaciones. Los niveles de cierre y los controles de acceso a las urbanizaciones cerradas no son homogéneos siendo posible distinguir tipologías de urbanizaciones en función de este parámetro. Se han categorizado las urbanizaciones en tres niveles, a saber, nivel total de cierre, nivel medio y nivel bajo de cierre. Las categorías se han establecido en función de tres variables que han sido detectadas en el estudio de las tipologías de cierre de las urbanizaciones: la existencia de garitas con guardias de seguridad, la existencia de barreras y si estos dos mecanismos se utilizan permanentemente o existen períodos en los que no están en uso y por lo tanto el control en el acceso es menor.

Normalmente las urbanizaciones con menor número de accesos, uno o como mucho dos, presentan niveles de cierre medio o alto. La urbanización La Finca es la que presenta un control de acceso más intenso al disponer de dos entradas con garita y barreras en funcionamiento las 24 horas siendo imposible el acceso de personas ajenas sin autorización. Sin embargo, las urbanizaciones que disponen de mayor número de entradas (Somosaguas con 8 o Montepríncipe con otras tantas) son aquellas donde el control se dificulta ya que existen barreras sin vigilancia y levantadas por el día en muchas ocasiones.

En definitiva, a pesar de que todas las urbanizaciones por su naturaleza tienden a cerrarse no todas lo hacen con la misma intensidad y no todas ofrecen un cierre y control con la misma severidad

Conclusiones sobre el reparto de los usos del suelo. Es posible detectar diferencias notables entre el reparto de algunos usos del suelo en las urbanizaciones. Los usos del suelo que marcan la diferencia y que posibilitan una categorización de los ámbitos son: el uso verde o espacio libre, el uso deportivo y el uso residencial en menor medida. Los demás usos detectados, como el equipamiento de club social, el educativo o el poco terciario que se encuentra dentro de las urbanizaciones no se han tomado como suelos claves por su poco impacto en la organización espacial de la urbanización, no dando lugar a diferencias notables que conduzcan a distinguir las urbanizaciones y a su clasificación.

En base a lo anterior, se distinguen dos grandes grupos de urbanizaciones. Por una parte aquellas que tienen una homogeneidad interna total sin apenas diferenciarse bolsas de suelo en tamaños y usos, compuestas por suelo residencial en tipología vivienda unifamiliar aislada y alguna pequeña parcela destinada a club social comunitario y deportivo comunitario. Y por otra se distingue aquellas urbanizaciones donde sí podemos diferenciar grandes bolsas de suelo que por su tamaño juegan un papel relevante dentro de la organización de la urbanización. Estas grandes superficies de suelo suelen destinarse a usos deportivos y usos verdes o espacios libres.

Así, el uso del espacio libre o verde, en el primer grupo de urbanizaciones, suelen tener poca extensión, ocupando parcelas aisladas, se ubica en posiciones periféricas y residuales y no tiene ni uso ni mantenimiento (por ejemplo Pinar del Plantío y Montepríncipe). Por el contrario en las urbanizaciones en donde el tamaño del suelo destinado a uso verde es lo suficientemente grande, por ejemplo La Finca o Villafranca del Castillo, este espacio suele estar cuidado y mantenido, asumiendo una función estética y de representatividad de estatus social (Canosa, 2002) y una función de reforzamiento del aislamiento de las parcelas. En otros casos como Puente Sierra/Jabeltrán, un gran espacio libre central (25% del total de superficie) se configura como una isla de suelo virgen entorno a la cual se desarrolla todo el viario y el suelo residencial

En el uso del suelo deportivo sucede algo similar: existen por un lado urbanizaciones donde este uso se configura como un espacio central que aporta valores y características claras a la configuración espacial de la urbanización y a su funcionamiento interno, siendo lo más notable los campos de golf (Ciudalcampo y Club de Golf). Y otras urbanizaciones donde se convierte en un uso con poco peso ocupando poca superficie y estando siempre vinculado al club social comunitario.

En el estudio del reparto del suelo residencial la mayoría de las urbanizaciones se componen de vivienda unifamiliar aislada, condición que se ha establecido como imprescindible para poder definir las urbanizaciones cerradas. Sin embargo se han detectando bolsas de promociones interiores de vivienda normalmente adosada y/o pareada que configuran islas autónomas dentro

de la comunidad¹. Son macroparcelas (Gaja, 2002), con sus equipamientos privados comunitarios en el centro y que funcionan como una gran parcela. Estas bolsas cerradas dentro del ámbito de la comunidad configuran enclaves privados dentro de la urbanización y aportan una diferencia entre las urbanizaciones, distinguiendo por un lado aquellas donde el tejido residencial es homogéneo y por otro, aquellas donde estas piezas residenciales interiores aparecen como islas diferenciadas.

Conclusiones sobre el trazado viario paisajístico y su relación con el tamaño de parcela. En el caso de la homogeneidad del trazado viario paisajístico y la relación supuesta entre este tipo de trazado y los tamaños de parcela residencial no es posible verificar de una forma tajante que existe tal vinculación. Los datos manejados no permiten concluir de forma inequívoca la verificación de esta hipótesis. Si bien es cierto que existen ámbitos dentro de las urbanizaciones con viarios más reticulares que son coincidentes con parcelas de tamaños menores (por debajo de los 1.000 m²), el caso del Pinar del Plantío es el más claro. También podemos encontrar tamaños pequeños de parcela que conviven y permiten trazados paisajísticos, como en Cotos de Monterrey. Por tanto se considera aventurado llegar a una conclusión de carácter general y poder firmar que hay una relación entre ambos parámetros. Tampoco es posible verificar de forma clara como ocurría con los demás parámetros que exista una heterogeneidad lo suficientemente evidente para poder diferenciar las urbanizaciones y clasificarlas por el tipo de trazado viario que presentan. Todas ellas disponen de un trazado paisajístico sin estructura y jerarquía clara. Cada trazado se adapta a las circunstancias topográficas particulares en que se asienta la urbanización y puede distinguirse mayor o menor intensidad en el uso de directrices curvas o de fondos de saco. Sin embargo, no es posible diferenciar cualidades significativas entre los casos estudiados que permitan verificar la hipótesis supuesta.

Balance final e investigaciones futuras. La riqueza informativa que los estudios con enfoques sociológicos han aportado al conocimiento del fenómeno de la urbanización cerrada contrasta con el poco matiz del estudio de los aspectos físico-espaciales con que se materializan la segregación social, la homogeneidad de los perfiles de residentes, la búsqueda de sentimiento de pertenencia a una comunidad o la búsqueda de seguridad, características comúnmente aceptadas como propias de las comunidades cerradas. Esta falta de detalle en el estudio físico espacial conduce a hacerse una idea de homogeneidad en todas las urbanizaciones.

Pareciendo interesante dar pasos que conduzcan a completar la información existente se ha querido comenzar por suponer que la homogeneidad supuesta no es tal, que es posible detectar diferencias notables en el espacio material de las urbanizaciones, que si bien existe un sustrato común que permite agruparlas como urbanizaciones cerradas, en su seno es posible categorizarlas y que el estudio de su morfología representan un campo que debe completar el recorrido realizado en el terreno sociourbano (Cabres, 2004).

A partir de los análisis de las urbanizaciones detectadas en el ámbito de estudio elegido se puede afirmar que la homogeneidad supuesta en las características físico-espaciales de las urbanizaciones cerradas no se cumple: existe diversidad. Como primer y más poderoso ejemplo de ello está el nivel de cierre de las urbanizaciones. Esta característica define qué se puede considerar una urbanización cerrada y qué no, y hay intensidades de cierre y de control, que en este artículo se ha clasificado en 3 niveles distintos en función de diferentes mecanismos.

¹ Denominadas subcomunidades en los propios estatutos de la comunidad (Véase Estatutos de Fuente El Fresno)

Podríamos por tanto inferir que hay intensidades de comunidades cerradas. Así mismo no todas tienen un reparto de suelo equivalente. Las hay homogéneas en su interior que se configuran como un paisaje monótono, un magma continuo y sin interrupciones de viviendas unifamiliares aisladas inscritas en manzanas arriñonadas, con algún punto aislado destinado a deportes comunitarios o club social – mecanismos de fomento del sentimiento de comunidad (Canosa.2002; Roitman, 2004; Callies, 2002) –. Y las hay que presentan grandes bolsas de suelo diferenciadas, destinadas a deportes o zonas verdes, con funciones dispares: lúdicas, de representatividad, estéticas, reforzar el aislamiento de parcelas o vacíos naturales. O con bolsas residenciales estableciendo subcomunidades dentro de la comunidad, macroparcelas dentro de la urbanización cerrada, lo que supone otra característica notable que marca diferencias entre como se configuran las comunidades cerradas. Por tanto, se han clasificado con carácter general en aquellas que se configuran como un continuo homogéneo de usos del suelo, y aquellas que presentan bolsas diferenciadas de tamaños notables, ocupando porcentajes elevados de suelo y que pueden constituir importantes islas funcionales autónomas dentro de la urbanización (golf, grandes zonas verdes o subcomunidades). En cuanto al trazado viario la homogeneidad supuesta en la literatura académica se hace más patente. Todas presentan un trazado paisajístico, cuya intensidad no parece estar directamente vinculado con los tamaños de parcelas residenciales como se ha barajado desde el comienzo del trabajo. No ha sido posible encontrar diferencias notables entre las urbanizaciones estudiadas en cuanto al trazado viario se refiere. Éste se convierte en una característica constante, con geometrías curvas y arriñonadas, fondos de saco y falta de estructura y jerarquía evidente. Responde a la función que la gran mayoría de los estudios anteriores le habían asignado, la desorientación (Blakely y Snyder, 1999; Canosa, 2002; Callies, 2002).

A pesar de que no se ha podido verificar la falta de homogeneidad entre urbanizaciones en este último parámetro sí se ha comprobado por medio de los otros dos que las diferencias existen y que posibilitan clasificar las comunidades cerradas y diferenciarlas por sus cualidades físico-espaciales, considerando que se ha dado, de este modo, un primer paso en la profundización en estas cualidades de estos ámbitos. Y es así como hay que considerar estas conclusiones, como un primer paso de un recorrido más largo que se dirija a completar el conocimiento de este fenómeno. Avanzar en las causas de las diferencias y las igualdades espaciales detectadas se perfila como una de las próximas preguntas necesarias que deben ser respondidas. La relación entre las características sociológicas atribuidas al fenómeno y su forma física es una línea de investigación futura así como buscar invariantes universales y ampliar el ámbito geográfico de los estudios. Estos y otros capítulos complementarios permitirán ahondar en el conocimiento empírico de este fenómeno y posibilitarán enunciar teorías que nos acerquen a entender holísticamente el fenómeno de la ciudad privada y su universalización.

7. Bibliografía

BLAKELY, E.J. & M.G. SNYDER (1999): *Fortress America, Gated Communities in the United States*, Brookings Institution Press y Lincoln Institute of Land Policy, Washington D.C./ Cambridge Mass, 209 p.

BODDY, T. (1992): "Subterránea Y elevada: la construcción de la ciudad análoga" Variaciones sobre un parque temático Ed. Michael Sorkin, GG, Barcelona, 257 p.

CABRALES, L.F. (2004): "Estado del conocimiento sobre las urbanizaciones cerradas en Iberoamérica". La ciudad y el miedo. VII de Geografía Urbana. Barcelona, www.uib.es.

CALLIES D.L, PAULA F. & HEIDI K. G. (2002): Urbanizaciones 'encerradas', pactos y problemas. Ciudad y territorio Estudios territoriales, XXXIV n° 133-134, Madrid, 459-472 p

CANOSA, E. (2002): “Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial”. Ciudad y territorio Estudios territoriales, XXXIV nº 133-134, Madrid, 545-563 p.

DAVIS, M. (1992): City of Quartz. New York, Vintage Books, 462 p.

— (2001): Control urbano: la ecología del miedo Virus, Barcelona, 71 p

GAJA, I. & F. DÍAZ (2002) “Formas de cerrar la ciudad: de los barrios a las manzanas”. Coloquio Latinoamérica. Países abiertos, ciudades cerradas: 481-508, julio 2002, Guadalajara, México.

GARCÍA PALOMARES, J.C., GUTIÉRREZ PUEBLA, J. (2007): “La ciudad dispersa: cambios recientes en los espacios residenciales de la Comunidad de Madrid” Evaluación de los efectos de las vías metropolitanas de alta capacidad sobre el territorio, la socioeconomía y la movilidad: el caso de Madrid, del Plan Nacional de I+D+I del Ministerio de Educación y Ciencia.

HALL, P. (1996): Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX. Serbal, Barcelona, 494 p.

LE LOUARN, P. (2002): La ciudades privatizadas o la impotencia del derecho. Ciudad y territorio Estudios territoriales, XXXIV nº 133-134, Madrid, 529-538 p.

LICHEVSKY, NORA (2002): «Urbanizaciones exclusivas» en Buenos Aires”, Ciudad y territorio Estudios territoriales, XXXIV nº 133-134, Madrid, 491-501 p.

LÓPEZ LUCIO, R. (1996): “La incipiente configuración de una región urbana dispersa: el caso de la Comunidad Autónoma de Madrid (1960-1993)” en MONOCLUS F.J. (ed.): Urbanismo, ciudad, historia (I). La ciudad dispersa: 169-196. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, Barcelona.

MCKENZIE, E. (1994): Privatopia, Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government, New Haven/London, Yale University Press, 237 p.

MENDEZ SAINZ, ELOY. (2002): Urbanismo y arquitectura del miedo. Reflexiones sobre los fraccionamientos residenciales cerrados en México. Ciudad y territorio Estudios territoriales, XXXIV nº 133-134, Madrid, 491-501 p.

PINÇON, M & M. PINÇON-CHARLOTTE, (2002): “Altas murallas para la alta sociedad”, Ciudad y territorio Estudios territoriales, XXXIV nº 133-134, Madrid, 539-544 p.

RODRIGUEZ CHUMILLAS, I. (2002): Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica, Ciudad y territorio Estudios territoriales, XXXIV nº 133-134, Madrid, 473-490 p.

ROITMAN S, (2004): Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica, Revista de Geografía Norte Grande, Chile, 5-19 p.

VALENZUELA RUBIO, M. (1977): Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 534 p.

Anexos

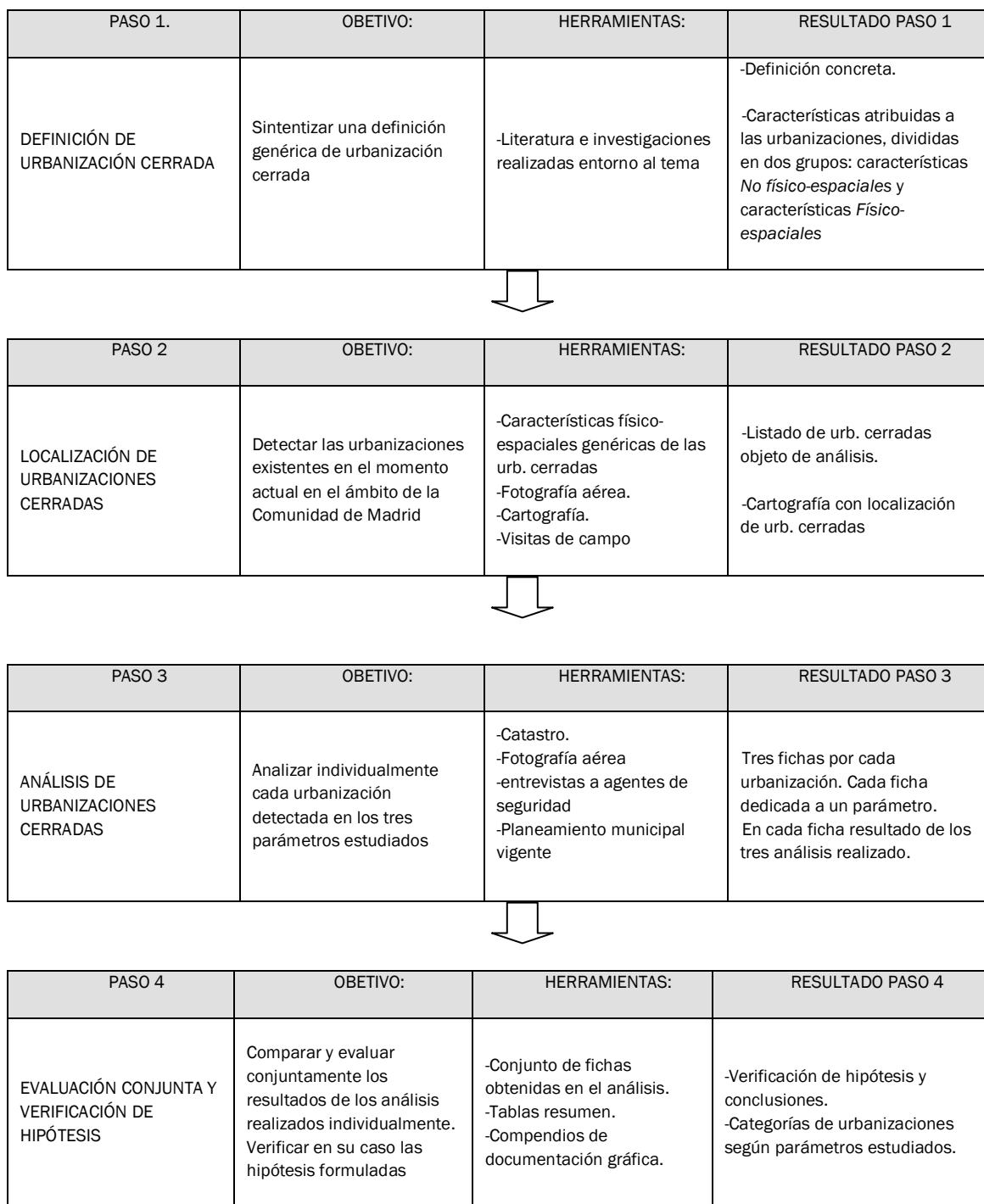


Figura 1: Pasos metodológicos, objetivos, herramientas y resultados
(Fuente: Elaboración propia)

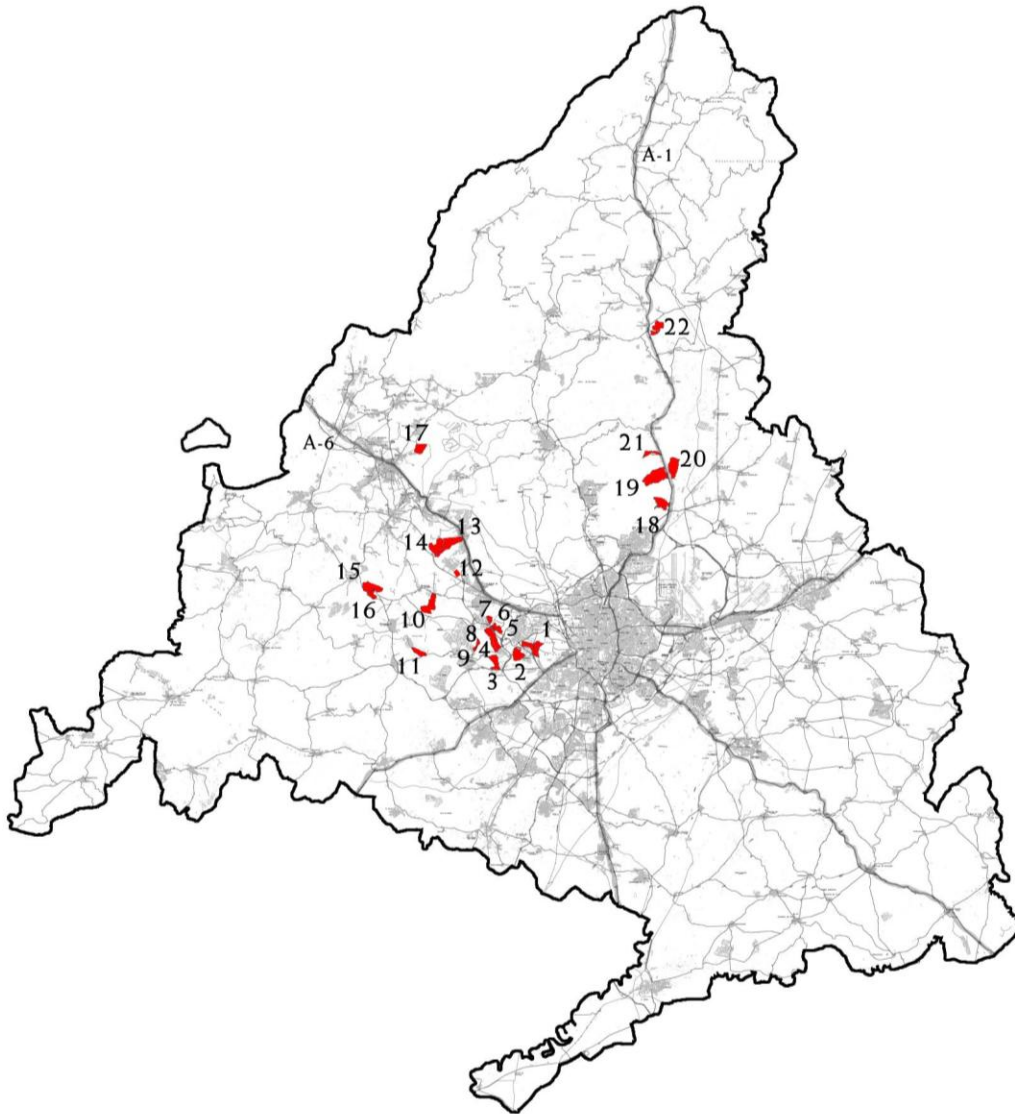


Figura 2: Situación de urbanizaciones cerradas en la Comunidad de Madrid

1. Somosaguas Norte y Centro; 2.La Finca; 3.Montepíncipe; 4.Prado Largo; 5.Montealina; 6.Monteclaro; 7.Pinar del Plantío; 8.Monte de las Encinas; 9.Pino Centinela; 10.Villafranca del Castillo; 11.Guadamonte; 12.La Chopera; 13.Club de Golf; 14.Molino de la Hoz; 15.Jabeltrán/ Puente Sierra; 16.Mirador del Romero; 17.Fontenebro; 18.Fuente el Fresno; 19.Ciudalcampo; 20.Ciudad Santo Domingo; 21.Valdeagua; 22.Cotos de Monterrey.

(Fuente: elaboración propia)

Características <i>no</i> físico-espaciales	Características físico-espaciales
<ul style="list-style-type: none"> -Exaltación de la vida en comunidad -Homogeneidad social -Motivaciones de los residentes: prestigio/exclusividad, estilo de vida y seguridad. -La aspiración al autogobierno y autonomía respecto el resto de la ciudad -Privatización de hecho o de derecho del espacio público y de servicios normalmente vinculados a la gestión pública. -El miedo y la exclusión de las personas ajenas a la urbanización. 	<ul style="list-style-type: none"> -Control de acceso a la urbanización. -Homogeneidad en los usos del suelo, en su mayoría residencial. -Existencia de equipamientos comunitarios. -Trazados viarios paisajísticos.

Cuadro 1: Características de las comunidades cerradas
(Fuente: Elaboración propia)

Categoría	Características generales	Subcategorías	Características subcategorías
Comunidades de estilos de vida	Ofrecen actividades en su interior de ocio y placer	Comunidades para el retiro	Destinadas principalmente a personas mayores o jubiladas
		Golf y placer	Poseen un campo de golf que se convierte en el leitmotiv
		Suburban new town	Gran tamaño, incorporan dentro actividades de ocio incluso industriales.
Comunidades de prestigio	Simbolizan un estatus y otorgan prestigio y protección a sus residentes. No suelen disponer de actividades de ocio en su interior.	Ricos y famosos	Fueron la primeras en aparecer. Destinadas al más alto standing
		Top five	Están concebidas para otorgar el prestigio y estatus de las comunidades destinadas a ricos y famosos pero a residentes de menos nivel de ingresos
		Clase media ejecutiva	Realmente son enclaves de clase media comercializados por el promotor como comunidad de prestigio.
Comunidades de zonas de seguridad	El miedo es la principal motivación. Usualmente no fueron los promotores quienes cerraron la comunidad	Escala de ciudad	Se aísla una parte completa de un tejido urbano consolidado
		Escala suburbana	Los problemas achacados a centro de ciudades se desplazan a los suburbios y se producen los cerramientos de barrios o partes de barrios
		Escala de barricada	Se produce cerramientos en calles determinadas para protegerse ante la delincuencia.

Cuadro 2: Categorías y subcategorías de comunidades cerradas según Blakely y Snyder
(Fuente: Blakely y Snyder, 1999)

DATOS BÁSICOS DE LAS URBANIZACIONES DETECTADAS					
Municipio	Nombre Utb	Sup (ha)	Nº viviendas	Densidad (viv/ha)	Vías de Acceso
Pozuelo de Alarcón	Somosaguas Norte y Centro	217	565	2.6	M-502 y M-508
Pozuelo de Alarcón	La Finca	172	206	0.83	M-502 y M-40
Boadilla del Monte	Montepríncipe	161	637	3.9	M-501, M-40, M-503
Pozuelo de Alarcón	Prado Largo	59.08	69	1.17	M-513
Pozuelo de Alarcón	Montealina	198.78	719	3.6	M-513 y M-503
Pozuelo de Alarcón	Monteclaro	74.19	417	5.6	M-515
Majadahonda	Pinar del Plantío	50.92	456	8.9	M-515
Boadilla del Monte	Monte de las Encinas	28.13	49	1.74	M-516
Boadilla del Monte	Pino Centinela	25.28	119	4.7	M-516
Villanueva de la Cañada	Villafranca del Castillo	225.72	1201	5.3	M-509 y M-503
Villanueva de la Cañada	Guadamonte	84.35	164	1.94	M-513
Las Rozas de Madrid	La Chopera	31,66	223	7.0	M-505
Las Rozas de Madrid	Club de Golf	275.35	568	3.2	A-6 y otros
Las Rozas de Madrid	Molino de la Hoz	208.83	821	3.93	M-505 y otros
Valdemorillo	Jabeltrán/ Puente Sierra	183.96	811	4.4	M-600y M-853
Valdemorillo	Mirador del Romero	56.34	357	6.33	M-853
Collado Villalba	Fontenebro	140.34	273	1.9	Calle secundaria
San Sebastián de los Reyes	Fuente el Fresno	195.25	661	3.38	A-1
San Sebastián de los Reyes	Ciudalcampo	474.87	1165	2.45	A-1
Algete	Ciudad Santo Domingo	264.94	905	3.4	A-1
San Agustín de Guadalix	Valdeagua	75.58	253	3.34	A-1
Venturada	Cotos de Monterrey	166.56	1045	6.27	A-1

Cuadro 3: Datos básicos de las urbanizaciones cerradas localizadas en la Comunidad de Madrid
(Fuente: elaboración propia)