

privacidad y segregación espacial

BORJA LÓPEZ
Arquitecto

El tema propuesto en este número de El Hall, publico-privado, me sirve como excusa para, como ya apunté en otro artículo de un número anterior (diciembre de 2005), hablar del espacio público y, por contraposición, del espacio privado, siempre desde la óptica de lo urbano.

En el sistema urbanístico español existe una división clara entre las esferas de lo público y de lo privado. A la primera le corresponde la labor de planificar y controlar, siendo generalmente la segunda la encargada de ejecutar y gestionar lo planificado. El resultado del proceso de “creación de suelo” define una serie de espacios delimitados como públicos o privados, sin que existan dudas jurídicas al respecto. Habitualmente, se establecen como privados los suelos destinados por el planeamiento a usos “lucrativos” –aquellos de carácter privado que tienen valor de mercado y pueden generar rentabilidad económica para los propietarios–, mientras que como públicos se suelen establecer los viales, los parques y los equipamientos al servicio de los ciudadanos.

Sin embargo, aunque en un pequeño porcentaje, existen casos en los que se producen urbanizaciones que son completamente privadas, desde los viales hasta algunos servicios comunes, llegando incluso a estar cerradas físicamente. No son habituales en La Rioja y en todo caso, su tamaño es muy reducido (podemos encontrar algún ejemplo en la Avenida de Madrid, en Logroño). Estos ejemplos son la punta de lanza de un fenómeno ya asentado en otros países, principalmente en Estados Unidos, donde tienen la denominación genérica de gated communities o de urbanizaciones cerradas, como lo ha traducido la geógrafa Elia Canosa, quien las ha definido como urbanizaciones privadas, socialmente homogéneas, provistas de servicios y equipamientos exclusivos (incluidas la vigilancia y seguridad), sufragados por la comunidad de vecinos, dotadas además de normas de funcionamiento propias, y aisladas del exterior mediante muros o verjas perimetrales ¹.

Es probable que, dado el auge de las urbanizaciones de baja densidad que experimenta nuestra región, aumente la proporción de esta variedad tipológica en los próximos años. Esto se debe fundamentalmente a que este modelo pone de acuerdo a todos los implicados. En primer lugar, el Ayuntamiento con pocos recursos (y connivente con el promotor) que desea los recursos adicionales que proporcionan las licencias y permisos pero sin asumir el mantenimiento posterior de la urbanización. En segundo lugar, el promotor que trata de satisfacer la demanda creciente de los segmentos con mayores ingresos de la sociedad, interesados en residir (de forma permanente

o como segunda vivienda) en entornos de calidad, seguros y homogéneos socialmente que, en última instancia, proveen de un cierto prestigio social al comprador, motivación que no debe desdeñarse. Tan sólo en ocasiones se produce el descontento del propietario, cuando se da cuenta de los elevados costes que conlleva la conservación de la urbanización. En estos casos, queda el camino de intentar que los asuma la administración local, para lo cual no se duda en buscar la participación política. Ya se ha dado algún caso en la Comunidad de Madrid en que los propietarios de una urbanización privada han intervenido en la política local con el único objetivo de revertir la situación ². Si tenemos en cuenta el tamaño de algunos de los municipios riojanos en los que se instalan las nuevas urbanizaciones residenciales, parece claro que los residentes en dichas urbanizaciones podrían “privatizar” la gestión municipal en su propio beneficio, desplazando a la población autóctona de forma democrática. Este ejemplo de privatización total es el extremo de un proceso más generalizado que está ocurriendo de forma sutil: la creciente segregación espacial y social de la ciudad y del territorio. De todas formas, no es necesario llegar al extremo de la urbanización cerrada para lograr objetivos similares a los que sustentan este modelo. Básicamente, con un empleo eficaz de la localización y del diseño urbano, puede lograrse un nivel de privacidad semejante sin tener que recurrir a los vallados perimetrales ni a prescindir de viales públicos. Así, el aislamiento es un criterio que permite a los promotores crear entornos exclusivos destinados a aquellos que quieren evitar las “molestias” de la vida urbana: el ruido, el humo, el tráfico y, también, el temor a aquellos que no son iguales. Tampoco es distinto en el caso de las urbanizaciones de segunda residencia, que registran una considerable uniformidad social, e incluso cultural, cuando se da el caso de que el origen de los compradores es el mismo (como vemos en algunas poblaciones de La Rioja).

Siendo aún más sutiles, también el diseño interior de la urbanización puede contribuir a alcanzar mayores cotas de privacidad. Para explicar este punto voy a valerme del ejemplo de dos urbanizaciones de reciente construcción y suficientemente cercanas: los casos de las urbanizaciones residenciales anejas a los campos de golf de Cirueña y Sojuela. No las he elegido por estar vinculadas a campos de golf, sino por su excepcional tamaño tratándose de actuaciones aisladas (aunque no hay duda de que dicho tamaño ha sido posible gracias al “anzuelo” del campo de golf). Respecto a la localización, podemos percibir distintas intenciones: la urbanización de Rioja Alta se sitúa en contacto con el núcleo de Cirueña, formando algo así como un

“ensanche” tradicional del tejido existente –tremendamente desproporcionado, desde luego–; por el contrario, la urbanización de FADESA en Sojuela se aísla del núcleo urbano e incluso de las carreteras, incentivando la sensación de aislamiento y exclusividad. También si comparamos la estructura viaria del primero, apoyada en varios accesos desde caminos y carreteras preexistentes y organizada en una malla ortogonal, con la del segundo, ramificada a partir de un acceso único (fácilmente controlable) y con calles rematadas en fondo de saco, podemos concluir que existe una intencionalidad de “cerrar” progresivamente el espacio (aunque sea público) en el segundo caso, frente a la mayor apertura de la estructura de calles planteada en Cirueña, que emula sin complejos el diseño de la ciudad tradicional. Podría continuar con otros detalles diferenciadores, como la separación de la edificación respecto a la calle, los vallados perimetrales, la situación de los equipamientos, etc., pero sería demasiado extenso para tratar aquí.

Aunque he utilizado el ejemplo paradigmático de las urbanizaciones de baja densidad, también es posible observar ejemplos de “privacidad” en la ciudad compacta, como ocurre con las macromanjanas residenciales (aquellas mayores de 25.000 metros cuadrados de superficie) ³, pues fragmentan en exceso el espacio urbano e internalizan demasiadas funciones, despojando de vitalidad al espacio público adyacente. Esta tipología está alcanzando un éxito considerable

en la promoción inmobiliaria en ciudades como Madrid o Sevilla, pero podemos ver algún ejemplo ya construido en el mismo Logroño. Para finalizar, quiero llamar la atención sobre los problemas que genera la segregación espacial creciente, de la que es un importante factor la privatización “de hecho” de los nuevos modelos residenciales que he señalado, pues conlleva consecuencias negativas para, al menos, dos de los tres vértices del triángulo del desarrollo sostenible: la cohesión social, al eludir la convivencia en la ciudad, y la sostenibilidad ambiental, pues la fragmentación de grupos sociales y de funciones en el territorio incrementa la movilidad, que es la principal causa de la contaminación y del consumo energético.

Por tanto, teniendo en cuenta que hasta la legislación urbanística asume el principio de la cohesión social como uno de los principios orientadores de la actuación en materia de ordenación del territorio y urbanismo, parece razonable que debiera reducirse en lo posible la segregación espacial que está produciéndose por la generalización de modelos urbanos homogéneos, excluyentes y cerrados.

¹ CANOSA, ELIA, “Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial”, en Ciudad y Territorio nº 133-134, Ministerio de Fomento, Madrid, 2002.

² En Hoyo de Manzanares (Madrid) se ha constituido un partido político que representa los intereses de los propietarios de La Berzosa, una urbanización enclavada en el municipio (El País, Propiedades, 21 de marzo de 2003)

³ Según la definición propuesta por el arquitecto urbanista Ramón López de Lucio



Urbanización y campo de Golf de Cirueña. Al norte el núcleo de Cirueña y al sur, en contacto con la nueva urbanización, Cirueña.



Urbanización y campo de Golf de Sojuela. El núcleo de Sojuela está varios kilómetros al norte.