

Número extraordinario dedicado al IX Coloquio de Geocritica

**LOS ESPACIOS RESIDENCIALES DE TIPO PRIVATIVO Y LA CONSTRUCCIÓN DE
LA NUEVA CIUDAD: VISIONES DE PRIVATOPÍA**

Carmen Bellet Sanfeliu

Departamento de Geografía y Sociología
Universitat de Lleida (España)
c.bellet@geosoc.udl.es

Los espacios residenciales de tipo privativo y la construcción de la nueva ciudad: visiones de privatopía (Resumen)

La proliferación de los desarrollos residenciales con acceso restringido y de tipo privativo (condominios, supermanzanas, *countries*, barrios cerrados, etc.) se presentan en el texto como reflejo, a la vez que resultado, de los nuevos procesos de urbanización. Las características de estos desarrollos reflejan los cambios más generales que se van produciendo en el espacio urbano: la privatización, la fragmentación y la tematización, entendida ésta como la construcción de espacios de simulación.

A través del análisis bibliográfico, y de la reflexión sobre unos casos de estudio en la región metropolitana de Nueva York, el trabajo incide sobre las causas (el neoliberalismo, los patrones de consumo global) y las consecuencias de la proliferación de los espacios residenciales de tipo privativo: la fragmentación urbana, la privatización y la introducción de nuevos patrones de segregación.

Palabras clave: comunidades cerradas, privatización, segregación, fragmentación urbana.

Private residential spaces and the construction of the new city: visions of privatopia (Abstract)

The proliferation of private residential developments with controlled access (condominiums, superblocks, *countries*, gated communities, etc.) can be seen as a reflection, and also the result, of new urbanisation processes. The characteristics of these developments reflect the most general influences currently shaping the urban space; the privatisation, fragmentation and theme park landscaping or construction of simulated spaces.

Through a bibliographical analysis, and reflections on the circumstances associated with several case studies in the metropolitan area of New York, this work focuses on the causes (neo-liberal forces and global consumption patterns) and consequences of the proliferation of private residential spaces; urban fragmentation, privatisation and the introduction of new patterns of segregation.

Key words: gated communities, privatisation, segregation, urban fragmentation.

Privativo/ va(Del lat. *privatīvus*).

1. adj. Que causa privación o la significa.

2. adj. Propio y peculiar singularmente de alguien o algo, y no de otros.

Fuente: Real Academia Española de

Barrios cerrados, urbanizaciones privadas, clubes de campo, condominios, *gated communities*, nombres diferentes para hablar de un producto residencial específico: complejos residenciales que disponen de servicios y equipamientos colectivos gobernados y gestionados de forma privada, algunos de los cuales disponen además de acceso controlado y delimitación del emprendimiento por vallas muros o otros elementos [1].

Estos enclaves residenciales de tipo privativo no son un producto inmobiliario homogéneo, ni nuevo, pero caracterizan, cada vez más, los nuevos paisajes residenciales. En el artículo se pretende analizar las características generales del producto residencial y su papel en la construcción de los nuevos espacios urbanos, analizar las causas de su rápida difusión y aceptación hasta convertirse en un producto de consumo global. La universalización y globalización de los desarrollos inmobiliarios de tipo privativo no debe verse como un fenómeno anecdótico, como con demasiada frecuencia presentan los medios de comunicación y trasladan ciertos debates académicos, sino más bien como un producto que refleja tanto como impulsa los cambios más profundos que se suceden en la sociedad y en el fenómeno urbano en general.

En la primera parte del artículo se muestra la relación que existe entre la difusión de los nuevos productos residenciales de tipo privativo, la construcción de la sociedad postmoderna y postindustrial, y los procesos de globalización de marcado tinte neoliberal. Las características de estos desarrollos residenciales (control del entorno, sensación de seguridad, tematización o simulación) se corresponden de hecho a aquellas tendencias más generales que caracterizan hoy el fenómeno urbano: la privatización; la fragmentación urbana; y la parquematización o producción de espacios de simulación.

En la segunda parte se analizan los ingredientes que explican la rápida difusión de las comunidades privadas en EEUU, especialmente la tipología más privativa de los barrios cerrados, y cuales las características principales del producto inmobiliario. El análisis de los casos de estudio permite caracterizar con más detalle los componentes del nuevo producto global, así como apuntar algunas de las tendencias que apuntan los últimos desarrollos analizados [2].

La universalización y globalización de los desarrollos residenciales de tipo privativo

Un producto residencial cada vez más universal y global

Durante los años 90 los desarrollos residenciales de tipo privativo se han convertido en un fenómeno global que ha despertado bastante interés. Los medios de comunicación audiovisuales, películas como *La secta* (1991) o la nueva versión *The Stepford wives* (2004) (en España *Las mujeres perfectas*), y series de televisión como el capítulo de *Bienvenidos a Arcadia* de *Expediente X*, se han presentado las comunidades cerradas como el escenario en el que se suceden fenómenos extraños, fantásticos, paranormales incluso cuando no perversos. Sectarismo, ingeniería o control social, suele asociarse, según la imagen trasladada por los medios audiovisuales, a esta tipología de enclave residencial [3]. A su vez, la prensa y los medios de comunicación norteamericanos se detienen en el relato de cuestiones más bien anecdóticas sobre este tipo de desarrollos: litigios de propietarios que no pueden plantar especies vegetales en su jardín diferentes a aquellas que fija la comunidad, el propietario de una vivienda obligado a mudarse porque su nueva pareja tiene menos de 45 años (la edad mínima que acepta la comunidad, etc.). Cuando no, se presentan los desarrollos como enclaves que alojan a personas extravagantes y ricos millonarios. La investigación y el debate académico suele desarrollar aspectos muy concretos (gestión privada, el encerramiento) que suelen llevarse hasta el extremo (gobiernos autárquicos, fortificación, exclusión). De esta forma, y a través de visiones y descripciones exageradas o centradas en un solo aspecto se minimiza el fenómeno ya que el estudio se detiene, bien en los detalles más visibles e inmediatos, bien en aquello más extraño y anecdótico. Sin embargo, la rápida difusión de los complejos residenciales cerrados, su eficaz

difusión y práctica universalización parece sugerir que bien podría tratarse de un proceso más profundo.

Si bien en sus orígenes los desarrollos residenciales cerrados eran objeto de consumo exclusivo, dirigido a la elite y a unos pocos ricos, hoy parece ser un producto banal y generalizado que aloja a grupos sociales muy diversos, como ya han mostrado diversos estudios en contextos geográficos también diferentes (Caldeira, 2000; Le Goix, 2003). La democratización del producto inmobiliario ha ido también pareja a una mayor estandarización de la producción y diversificación de las tipologías. La mayoría de las comunidades cerradas construidas en Estados Unidos en los últimos años se han dirigido a estratos medios y altos pero algunos otros alojan también estratos medios-bajos. La diversidad es cada vez más importante ya que se ofrece un producto específico para cada uno de los segmentos que existen o pueden existir en el mercado (Blakely y Snyder, 1999).

El rechazo a la ciudad, que es lo que en buena medida expresan las comunidades cerradas se universaliza y se democratiza. Si hace unos años se hablaba de la secesión de los ricos, la secesión de unos pocos, hoy la posibilidad de vivir al margen de la ciudad, de sus servicios públicos y sociales, se ha multiplicado. La posibilidad de secesión urbana se ha generalizado (Degoutin, 2006).

El producto inmobiliario ha conseguido además, adaptarse a mercados muy diferentes imponiendo una nueva forma de habitar que encaja perfectamente en el modelo de consumo global. Su expansión ha sido muy rápida en EEUU, el conjunto de

El producto residencial neoliberal y postmoderno por excelencia

La difusión de los espacios residenciales de tipo privativo y cerrado en los últimos 25 años puede leerse de hecho como una de las iniciativas impulsadas o renacidas en el marco del neoliberalismo (Bislev, 2004, pp.602). Como ocurre con cualquier otra iniciativa desarrollada por la teoría económica del libre mercado se cree que es el propio mercado el que puede resolver de forma más eficiente, a través de la privatización, la provisión y el mantenimiento de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar su buen funcionamiento (Peck y Tickel, 2002).

Además, la nueva mentalidad de gobierno a la que ya se refiere Michel Foucault (1978), no solo muestra una clara preferencia por la propiedad privada, la provisión privada de equipamientos y servicios, la elección individual y los mecanismos de mercado sino que enfatiza también la gestión empresarial, la organización profesional y la operatividad de las instituciones (Dean, 1999). Factores todos ellos contemplados en los desarrollos residenciales de tipo privativo. Los complejos residenciales que se auto-proveen de servicios y equipamientos y que se gestionan y gobiernan de forma privada, son pues, la fórmula residencial neoliberal por excelencia [4].

Estos formatos resultan, además, ser el cobijo ideal para superar todas aquellas inseguridades e incertidumbres que genera la sociedad postmoderna. La reestructuración económica y el desmantelamiento del estado del bienestar parecen haber incidido en el debilitamiento de las relaciones sociales y de los tradicionales mecanismos de mantenimiento del orden y control social. Según Anthony Giddens los fenómenos diversos que caracterizan la llamada modernidad tardía, como la creciente movilidad, geográfica y social o el impacto de las nuevas tecnologías, exponen al individuo a nuevas inseguridades, o al menos a la percepción de nuevas inseguridades. (Giddens,1990). La percepción de riesgo, la preocupación por la seguridad y la difusión de la llamada cultura del miedo es, en buena parte, consecuencia del creciente énfasis que nuestra sociedad otorga a la elección individual (Ellin,1997) Para elegir y seleccionar el individuo busca información y analiza las posibles consecuencias de sus actos. Con ello se vuelve más consciente de los riesgos que corre, desarrollándose una preocupación/cultura del riesgo (Beck, 1992).

Aquello que llamamos sentimiento de inseguridad no está solo ligado a la criminalidad, aunque ésta pueda ser una de sus principales causantes en determinados contextos. La sensación de inseguridad parece también producirse como reacción a la inestabilidad de los parámetros de la vida en sociedad, a la acumulación de factores que perturban nuestras costumbres y nuestros hábitos

(inestabilidad laboral, competencia, movilidad social, etc.). De hecho, uno de los costos de la sociedad de consumo es el sentimiento generalizado de inseguridad que ella misma genera.

Una primera respuesta a los miedos que provoca la permanente sensación de inestabilidad e inseguridad es la de retraerse del conjunto de la sociedad en unidades más pequeñas, más controlables y seguras [5]. Los llamados barrios o comunidades cerradas serían la tipología residencial que más se corresponde a esta respuesta. Unidades delimitadas en las que existe un control casi absoluto del medio: control de la accesibilidad, control de los usos y usuarios del espacio, control de las características físicas del desarrollo y del gobierno de la comunidad (Le Goix, 2001; Low, 2001; Lang, 1997)

Una segunda respuesta sería la del escapismo, escapar de los contextos que generan esas inseguridades creando mundos paralelos, perfectos y fantásticos. Mundos que recrean fantasías personales o colectivas que, de esta forma, niegan activamente los problemas o el contexto en el que se generan (Ellin, 1997; Boyer, 1992) [6]. La creación de los *resorts* residenciales, de comunidades tipo club o las ciudades y espacios que crea el llamado Nuevo Urbanismo (*New Urbanism*) en Estados Unidos podrían ser claros representantes de esa segunda respuesta, como veremos más adelante [7].

Son espacios donde tratan de recrearse las utopías, espacios de simulación que juegan con las imágenes y ambientes para negar las realidades o contextos que nos angustian (Harvey, 2000). El espacio residencial se convierte así en una realidad paralela, un espacio de simulación absoluta que recrea las fantasías de una urbanidad perfecta (Braudrillard, 1986) [8].

Los barrios cerrados o comunidades valladas y los desarrollos residenciales privados tipo club lo que podríamos llamar *resorts* residenciales- serían la expresión física de esa privacidad, seguridad y escapismo, los tres factores que definen las principales características de los nuevos espacios residenciales.

Ensayos de espacios residenciales postmodernos, las nuevas utopías privatizadas, las *privatopías* que tan detalladamente define Evan Mckenzie, forman ya parte hoy del nuevo sueño americano (Mckenzie, 2005). Pero que también han penetrado, a través de la difusión de las pautas de consumo global, en la imagen del urbanita global. (Leichenko y Solecki, 2005). Las imágenes de los desarrollos residenciales privados de la *suburbia* americana han impregnado con fuerza los gustos y pautas del consumidor global llegando a definir un estilo de vida globalizado entre las clases medias y altas no solo en los países del marco occidental sino también en las grandes ciudades del tercer mundo y en casi ya cualquier contexto territorial (Webster, 2001).

La imagen de la urbanización con servicios más o menos exclusivos, gobierno privado y con ciertos niveles de seguridad formaría parte así del estilo de vida del consumidor global, convirtiéndose, pues en uno de los formatos residenciales que caracterizarían parte del proceso de urbanización de las últimas décadas del siglo XX e inicios del XXI.

Nuevos productos residenciales para la ciudad en red. Lo urbano sin ciudad

Desde finales de la década de los 90 del pasado siglo los barrios cerrados se han ido convirtiendo casi en una temática específica de estudio por sí misma, especialmente desarrollada desde las ciencias sociales. Los interrogantes sobre estas tipologías han ido evolucionando: de las iniciales descripciones en los diferentes contextos geográficos donde se han ido implantando, a las más actuales reflexiones sobre sus consecuencias e impactos sociales y territoriales.

Al entorno del fenómeno se ha ido consolidando un discurso social en el que se perciben estos desarrollos, y en especial los barrios cerrados, como una manifestación física, visible y patente de las mutaciones de la sociedad postindustrial (fragmentación, individualismo y comunitarismo) y de la penetración de las ideologías securitarias promovidas por diversos actores políticos y económicos (los municipios, los promotores inmobiliarios, las empresas y sociedades de seguridad).

La literatura académica tradicionalmente ha asociado los procesos de fragmentación y privatización

urbanos a determinados usos y funciones: los espacios de producción (parques industriales), parques empresariales y complejos de oficinas, espacios de ocio y consumo (centros urbanos privatizados, centros comerciales, parques temáticos), e incluso con algunas megaestructuras públicas (centros culturales, centros educativos y universidades, centros de convenciones, aeropuertos y estaciones de transporte, etc.). Sin embargo en las dos últimas décadas los procesos de privatización han penetrado de forma clara en los usos residenciales a través de diversas tipologías (comunidades cerradas, condominios, supermanzanas, urbanizaciones y complejos privados) y empiezan a ser familiares, como ya hemos apuntado, en casi cualquier gran ciudad del planeta (Webster, 2001).

Los diferentes enclaves urbanos, cerrados a su entorno más próximo e inmediato pero abiertos a las redes de comunicación y transporte regionales e internacionales, configuran una nueva ciudad, un nuevo modelo urbano. Y paradójicamente, cuanto más abierta es la red y mayor la posibilidad de relación con otros, más se cierran en si mismos los diferentes enclaves, más se cierran físicamente los entornos que contiene, más se enclaustran los diferentes nodos que conecta la red. Cuanto más abiertas, grandes, isótropas y diversas devienen las metrópolis/megalópolis actuales, más cerradas, homogéneas y específicas se presentan las diferentes piezas que contienen (Degoutin, 2006).

Considerados en conjunto los diferentes enclaves urbanos (residenciales, comerciales, parques científicos, nodos de transporte, etc.) forman una ciudad completa, una sucesión discontinua de entornos privados o privatizados articulados por las redes de comunicación (físicas y virtuales), estos últimos los espacios públicos de la nueva ciudad-red. El espacio red, topológicamente islas conectadas por las redes tecnológicas y físicas, se superpone a la ciudad tradicional constituyendo una realidad paralela que parece negar la existencia de la ciudad tradicional, la otra ciudad.

Visiones de privatopía. El espacio residencial de la nueva urbanidad en EEUU

En EEUU se cuenta desde 2001 con una estimación oficial del número de desarrollos residenciales con acceso controlado a través del *American Housing Survey* dirigido por el *Census Bureau*. Para 2001 el número de desarrollos se cifró en 7.033.000 hogares situados en desarrollos con acceso restringido por muros o vallas, de los que 3.990.000 tenían medidas de acceso especial, las *gated communities*. Tendiendo en cuenta que el hogar americano cuenta con una media de ocupación de 2,7 individuos, bien puede estimarse que las *gated communities* alojan a cerca de 10 millones de habitantes que suponen el 3,5% de la población del país. Su ritmo de aparición es además creciente y según datos del mismo organismo las viviendas contenidas en una *gated community* podrían suponer el 11% de la producción total de vivienda en los últimos años.

El formato residencial basado en la gestión y gobierno privado de amplios espacios y servicios comunes para el conjunto de la comunidad no es en absoluto un fenómeno nuevo en EEUU, pues como fórmula ya fue empleada masivamente en el desarrollo de la *suburbia* (Mckenzie, 1994; Fishman, 1987). Lo que si es nuevo es la escala actual de esos desarrollos, el ritmo con que aparecen y el alcance de los procesos de privatización y tematización que reflejan.

La privatización y la fragmentación de la ciudad

Los procesos de privatización y fragmentación en los desarrollos residenciales son resultado de la confluencia de diversos factores, relacionados con la misma oferta, la demanda e incluso, como destacan algunos autores, impulsados por los propios gobiernos locales que ven en los desarrollos privados la solución a los problemas de financiación que la administración local acarrea en Estados Unidos desde los años setenta (Mckenzie, 1994). Los elementos que en los desarrollos residenciales expresan con más claridad el proceso de privatización en el que se incurre son: la demanda de seguridad, la provisión privada de equipamientos y servicios y las fórmulas de autogobierno. Los mismos elementos que caracterizan no solo la nueva *suburbia* americana sino también el desarrollo urbano en general (Sorkin, 1992).

El control de la accesibilidad y la búsqueda de la seguridad

Se muestra este como uno de los puntos más importantes en el desarrollo de cualquier nuevo complejo residencial, sea cual sea su localización y estrato al que vaya dirigido. La sensación de seguridad y todos los elementos que contribuyen a reforzarla, desde el mismo diseño del espacio a cualquier otro elemento físico, tecnológico o de servicio, se convierten en uno de los principales argumentos de venta de las promociones residenciales. Y si bien es cierto que las comunidades cerradas no reducen la criminalidad en el conjunto, si no que tan solo la desplazan más allá del recinto que protegen, son de hecho una respuesta pragmática al deterioro del entorno urbano. De forma que los habitantes de estas comunidades quedan protegidos por sus muros y sus controles pero con ello contribuyen, al desentenderse del resto, a la degradación del conjunto urbano. (Degoutin, 2006; Low, 2003).

Los muros y las vallas, pero sobre todo el control de la accesibilidad, son los elementos que generan la sensación de seguridad y se erigen, por lo tanto, en parte de su éxito. Las puertas de las comunidades cerradas y toda la ornamentación que suele situarse cerca de la entrada cumplen una función simbólica y didáctica a la vez, como la que describe el cartel en la entrada del parque de *Disneyland* en *Anaheim*, California: aquí, dejáis el presente y penetráis en el mundo del pasado, del futuro y del encantamiento.

El aumento de las medidas en el control de acceso y de seguridad (a través del diseño urbanístico u arquitectónico), servicios (vigilancia, guardias de seguridad, patrullas) o elementos tecnológicos (cámaras, alarmas o sensores) se produce en desarrollos residenciales de muy diversa categoría y forman ya parte habitual del lenguaje de venta de la comunidad (Blakely y Snyder, 1999). Vigilancia y control las 24 horas, patrullas de vigilancia, accesos controlados, enclave con medidas de seguridad, el mismo concepto de barrio cerrado, se exhibe en los folletos publicitarios como uno más de los servicios que se ofrece a la comunidad [9]. El factor seguridad acaba siendo mercantilizado a través de medidas que son incorporadas en el desarrollo como cualquier otro servicio. La seguridad se convierte así en un bien de consumo que se incorpora al uso residencial, pero un bien de consumo más accesible para aquellos que pueden pagarlo.

En muchas de las comunidades el muro o valla no cumple tanto funciones de protección y seguridad como refuerzo del prestigio de la comunidad, convirtiéndose en un elemento simbólico de la pujanza del desarrollo y de sus habitantes [10]. El vallado o encerramiento del perímetro suele acompañarse con garitas de seguridad privada que controlan el acceso a la comunidad, alarmas individuales y, en algunas, incluso sensores de movimiento en el interior de las viviendas (por ejemplo uno de nuestros casos de estudio en Long Island, *Hamlet Estates at Jericho*). Mecanismos y medidas que crean lo que Michel Foucault ya bautizó como efecto panóptico propio de aquellos sistemas espaciales de vigilancia y control que incorpora ahora la nueva “utopía privatizada y sobretodo segura”. Los barrios y comunidades cerradas puede leerse de hecho una formula que combina, con una gran eficiencia formas, servicios y gestión al servicio de la seguridad, la privacidad y el control.

Sin embargo, concretar cuales son los orígenes y razones de esos miedos e inseguridades parece bastante más complejo. Estos pueden ser muy diversos, cuando no banales, y van desde factores muy concretos a aspectos mucho más abstractos o generales. Así se citan, por ejemplo el miedo a actos criminales, el miedo a que las propiedades pierdan valor, el miedo al otro, a aquello que es diferente, a lo desconocido, etc. Parece ser que el control de tu entorno (casa-comunidad) aporta cierta sensación de seguridad y al menos garantiza como comentaba un entrevistado, “que tus vecinos son como tú y quieren lo mismo que tú”. El enclaustramiento y el control de tu entorno parecen aportar cierta sensación de seguridad. De hecho, y como otros autores ya han apuntado (Davies, 1992), y estudios empíricos demostrado (Low, 2003), detrás de ese deseo de seguridad se encuentra en EEUU el miedo a la diversidad y mixtura social y étnica, así como miedo a posibles cambios en las formas de vida.

Cuadro 1
La seguridad en los casos de estudio en el área metropolitana de Nueva York

Nombre	Viviendas	Ciudad/Condado	Seguridad
Oceana	850	Queens	Barrio cerrado-acceso controlado
Magnolia Court	48	Queens	Acceso controlado
Harbour Pointe	719	Bronx	Barrio cerrado-acceso controlado
Arverne	2.300	Queens	No (<i>New Urbanism</i>)
Regency at Monroe	480	Middlesex County	Barrio cerrado-acceso controlado
Tuxedo Reserve	1.195	Orange County	No (<i>New Urbanism</i>)
Encore Monroe	242	Middlesex County	Barrio cerrado-acceso controlado
Fairsway at Forsgate	212	Middlesex County	Acceso controlado
Hamlet Estates - Jericho	102	Nassau - Long Island	Barrio cerrado-acceso controlado
Hamlets on Olde Oyster Bay	338	Nassau - Long Island	Barrio cerrado-acceso controlado
Pierson Lakes	140	Rockland County	Barrio cerrado-acceso controlado
Somerset Run	755	Somerset	Acceso controlado
Four Seasons	192	Middlesex County	Acceso controlado
Warwick Grove	215	Orange County	No (<i>New Urbanism</i>)

Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo y análisis de documentación

Bastante más acuerdo existe en el momento de fijar los efectos e impactos de esas medidas de seguridad. Los procesos de fortificación o militarización, como han sido referidos por diversos autores, son los impactos espaciales más evidentes (Marcuse, 1997; Davies, 1990.). Pero también lo son sus efectos sociales. Muros y puntos de acceso controlado son también una clara expresión de los procesos de secesión urbana, de las actitudes de grupos de ciudadanos que se encierran tras medidas de seguridad construyendo unos espacios que excluyen o niegan otros procesos, otras realidades que no sean sus “privatopías” particulares.

El grado de seguridad es una de las diferencias que se aprecia en las distintas comunidades. La más sencilla de las promociones de nuestros casos de estudio, *Magnolia Court* en Queens, tan solo dispone de unas sencillas barreras que se accionan con tarjetas magnéticas y su perímetro puede calificarse de débilmente vallado. Los sistemas de seguridad son más complejos en las comunidades

destinadas a estratos medios y elevados como la ya citada *Hamlet Estates* en Long Island o *Pierson Lakes* en Rockland County. Las vallas y medidas de seguridad también se alzan con más fuerza en los entornos que en principio podrían considerarse “hostiles”. Nuestros casos de estudio en el sur del Bronx y sur de Queens así lo demuestran. Sin embargo, las comunidades que han sido construidos bajo el movimiento del *New Urbanism*, hoy también llamada *Traditional Neighborhood Design* (TND), se oponen a estas fórmulas de seguridad (Katz, 1994). Con sus lenguajes historicistas y sus nostálgicas miradas a un pasado convertido en utopía. En estos casos la mejor garantía de seguridad son las clásicas que aporta la comunidad tradicional: tus propios vecinos, las tramas de ordenación que ya no reproducen los *culs de sac* pero disimulan los accesos, las medidas individuales o las patrullas y servicios de vigilancia privados (Harvey, 2000).

Barreras, vallas y puntos de acceso controlado, son algunos de los elementos que definen con más claridad la construcción física de la ciudad contemporánea. Barreras físicas y tecnológicas que reflejan, tanto como reproducen, los procesos de fragmentación socioespacial de la ciudad postmoderna (Harvey, 2000; Davies, 1990; Sorkin, 1992). Fragmentos con lógicas internas que se gestionan y gobiernan de forma privada incidiendo no solo en la estructura y características físicas del espacio urbano sino también en los aspectos organizativos y el funcionamiento general de la ciudad (Dear y Flusty, 1998; Judd y Swanstrom, 1994).

Los servicios y equipamientos de tipo privado para uso exclusivo de la comunidad

La mayoría de los desarrollos inmobiliarios de tipo privativo, incluso aquellos más sencillos analizados en el Bronx o en Queens, venden la promesa de una serie de comodidades que te permitirán “vivir como en un resort” o “disfrutar la *suburbia* en la ciudad” como rezan sus prospectos publicitarios. Entre las comodidades se incluyen la seguridad, la exclusividad y un buen número de equipamientos y servicios para los miembros de la comunidad. La comunidad no puede construirse sin espacios que puedan acoger las funciones de sociabilidad y relación y por ello los espacios comunes son determinantes. Y ello es lo que ofrecen estos productos residenciales que tratan de convertir en mercancía la experiencia colectiva, donde el espacio público (y los servicios públicos) son privados, seguros y exclusivos (Princen, Maniates y Conca, 2002).

Cuadro 2
Equipamiento de las comunidades-estudios de caso

Nombre	Viviendas	Equipamiento y servicios
		1.472 m2 de club social con gimnasio y piscina cubierta, piscina
Oceana	150	al aire libre, amplia área verde y campo de juegos, acceso privado a la playa
Magnolia Court	48	Patio común
Harbour Pointe	719	Club social de 1.840 m2 con centro de gimnasio y salud, campos de juego de tenis y baloncesto, centro de atención primaria, piscina
Arverne	2300	Club para la comunidad de 2760 m2, escuela, paseo marítimo, nueva estación de metro e intercambiador de transporte, centro de atención primaria

		Campo de golf de nueve agujeros (diseñado por Arnold Palmer),
Regency at Monroe	480	2.484 m2 de club social, campos de juego, piscina interior y exterior, sauna
Tuxedo Reserve	1.195	Club, espacios libres, caminos de paseo, bosques
Encore Monroe	242	Club social con sala de baile, cafetería y salas de juego, biblioteca, spa; centro de gimnasio, piscina, tenis, campos de juego, golf
Fairsway at Forsgate	212	Forsgate Country Club, camp de golf de 18 hoyos
Hamlet Estates - Jericho	102	Conserjería, lagos artificiales, piscina, club social, campos de juego, sauna, tenis y baloncesto. Servicios de masaje y entrenamiento personal
Hamlets on Olde Oyster Bay	338	Conserjería, campos de juego, club, lago artificial, piscina exterior, r estaurante y cafeteria
Pierson Lakes	140	Dos lagos privados, área boscosa, caminos y casa de botes, esquí de fondo
Somerset Run	755	Club social de 2.300 m2, con gimnasio, <i>spa</i> , salas de juego y reunión, piscina exterior y <i>pitch and pat</i>
Four Seasons	192	Club social, piscina exterior y spa, tenis, caminos de paseo
Warwick Grove	215	Club social, fitness, spa, caminos para paseo,

Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo y de la documentación comercial.

El alcance y rango de equipamientos y servicios depende del estrato al que va dirigido, del tamaño de la comunidad y del estilo de vida que ofrece el producto inmobiliario, aunque la mayoría de las veces estos sean de menor calidad y existan en menor cantidad de aquello que prometía el comercial o la publicidad. Las pequeñas comunidades disponen de pocos equipamientos o servicios. La práctica mayoría posee una piscina, un campo de juego y algún que otro parque o espacio libre. Las más exclusivas pueden llegar a tener campos de golf, lagos y espacios libres (naturales o artificiales). Suele ser muy frecuente la presencia de edificios o salas tipo club que albergan además de espacios para la gestión de la comunidad, salas de reuniones para actos sociales, eventos y fiestas colectivas o privadas. Algunos *clubs* suelen alojar también gimnasios, saunas, bares/cafeterías y salas de juego.

Las asociaciones de propietarios, o sus gestores, son las encargadas del mantenimiento de estos equipamientos, así como de la provisión de otros servicios tradicionalmente asociados a la esfera pública, a tareas de gobierno local: reparación y mantenimiento de las infraestructuras (viales, distribución de agua potable, saneamiento, etc.) y de los espacios libres comunes, retirada y gestión de las basuras, limpieza de los viales, retirada de la nieve, etc.

Si durante los años 80 la oferta parecía concentrarse en la provisión de equipamientos (campos de golf, campos de juego, clubes, gimnasios, piscinas), en los últimos años son los servicios y la atención más personalizada (gestión de actividades de ocio y tiempo libre, transporte a la demanda, etc.) los aspectos que presentan mayores novedades en las nuevas comunidades (Schmitz, 2003). Buen ejemplo de ello es el caso de *Hamlet on Olde Oyster Bay*, una de las comunidades dirigidas a estratos medio-altos y altos analizadas en Long Island. La comunidad alberga un restaurante que cumple con los servicios de *catering* y los servicios de restauración más exclusivos. Mientras, la consejería organiza excursiones, actividades de ocio, viajes para las familias o se gestiona las necesidades de transporte de los residentes en la comunidad. La organización del transporte y las actividades de ocio son también servicios muy frecuentes en las comunidades para gente mayor.

Los servicios son cada vez más personalizados y aportan soluciones variadas a los problemas más cotidianos: hacer la colada, pasear al perro, transporte a la demanda, enfermería, guardería, etc. La mercantilización es ubicua. La propiedad de la parcela y la casa, el sentimiento de pertenecer a una comunidad e incluso la propia imagen del complejo residencial forman parte del paquete que se adquiere, de aquello que se compra y vende. El mercado inmobiliario vende algo más que propiedades e imágenes, vende una experiencia de vida completa, tematizada y controlada que es convertida en un producto inmobiliario concreto (Roming, 2005). El espacio residencial pasaría, de esta forma, de ser el espacio de la reproducción social por excelencia a ser el espacio del superconsumo, sumándose a la transformación que han sufrido otros espacios urbanos (Zukin, 1998; Sorkin, 1992).

Servicios y equipamientos construyen un entorno exclusivo y privatizado que contribuye al proceso de fragmentación socioespacial. Unos fragmentos más o menos homogéneos en edades, estratos o estilos de vida que también se autogobiernan desentendiéndose, así, de todas las responsabilidades colectivas (Sennet, 1977). Cada comunidad representa un micro-universo, un pequeño fragmento homogéneo en su seno que poco o nada tiene que ver con aquello que le rodea. Un micro-universo que además se autogobierna con el consecuente peligro de fragmentación política que ello conlleva (McKenzie, 2005).

Una forma de gobierno paralela, micro-gobiernos dentro de la ciudad

Quizás una de las interpretaciones más impactantes de la generalización de los desarrollos residenciales de tipo privativo sean aquellas que los relacionan con la transformación del gobierno urbano. Algunos autores han apuntado la tendencia a medio y largo termino a fragmentar la tradicional estructura general del gobierno urbano en entidades o unidades especializadas: las autoridades del transporte, las autoridades portuarias, los *Business Improvement Districts*-BIDs (distritos especiales para la mejora de los negocios) en EEUU y Inglaterra, etc. En Estados Unidos los desarrollos inmobiliarios de tipo privativo se constituyen en organizaciones específicas (*Common Interest Developments*, CID) cuya misión es velar por los intereses del conjunto de la comunidad a través de sus estatutos o normas (CCRs: *Covenants, Conditions and Restrictions*).

La llamada CIDitización por Evan McKenzie (2005), o expansión de las comunidades residenciales privadas, encajaría perfectamente en estos procesos de privatización y fragmentación del gobierno urbano ya que se trata de hecho de la creación de un distrito especial (en este caso residencial) que provee unos servicios, más o menos extensos, y se autogobierna. Sin embargo, el proceso de privatización de la gestión de las comunidades puede también interpretarse como una nueva fase de la tradicional fuerza que en Estados Unidos tienen las democracias directas y reflejo de la gran autonomía de las diferentes comunidades (Hayden, 2004; Degoutin, 2006). Este es precisamente uno de los debates que ha cobrado más fuerza en EEUU durante los años 90: el peso y presencia de las comunidades residenciales. Algunos ven en ellas una nueva forma de organización territorial que fragmenta la tradicional estructura de gobierno urbano (McKenzie, 1994). Para otros, como el lobby creado por la asociación de comunidades *Community Associations Institute*, las comunidades representan la forma ideal de organización de la nueva democracia local.

Las asociaciones son las que proveen algunos de los servicios tradicionalmente asociados a la esfera pública, a tareas de gobierno local: reparación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios (viales, distribución de agua potable, electricidad, saneamiento, etc.) y de los espacios libres comunes, la seguridad, retirada y gestión de las basuras, limpieza de los viales, retirada de la nieve, etc.

Para mantener además el estilo de vida y características de la comunidad las asociaciones de propietarios (*Homeowners Association*) se regulan por unos estatutos (CCRs: *Covenants, Conditions and Restrictions*). Las normas y regulaciones pueden ser mínimas pero también muy restrictivas, y van desde los controles arquitectónicos y paisajísticos más o menos rígidos, a la regulación de los estilos de vida (las actividades que pueden realizarse en las zonas comunes o características de los residentes (edad, tipo de familia, orientación religiosa, orientación sexual, etc.) o comportamiento de los residentes. Por ejemplo, en *Regency*, una comunidad para gente mayor situada en Monroe en el vecino estado de New Jersey, la normativa fija que al menos uno de los ocupantes de la casa debe tener más de 55 años y en todo caso ninguno que viva de forma permanente menos de 49 años. Se apunta, así mismo, que cualquier visitante podrá permanecer de forma continua un máximo de un mes en la comunidad, y en ningún caso superará dos meses de estancia en un mismo año.

Los estatutos, a veces, un tanto rígidos provocan no pocos conflictos legales tanto a los habitantes de la propia comunidad como a instituciones externas, conflictos estos últimos muy frecuentes. Por ello las grandes comunidades o agrupaciones de grandes comunidades prefieren constituirse en municipio. Algunos autores denuncian la frecuencia con que las comunidades más importantes se constituyen en municipio alcanzando con ello también el poder político, especialmente en los estados de Nevada y California y en general en los estados del *sunbelt* (Mckenzie, 1994, 2005; Degoutin, 2006).

Las citadas reglamentaciones se inscriben perfectamente en la rápida difusión en EEUU de los movimientos y organizaciones tipo NIMBY (no en mi patio trasero). Como respuesta a la mixtura urbana y social que tanto angustia a los NIMBIES, las estrictas normativas de los CCRs (*Covenants, Conditions and Restrictions*) prometen al futuro comprador o habitante que la gente de la comunidad será como ellos y respetará las normas establecidas. Las normas establecen y salvaguardan el estilo de vida y determinan, por lo tanto, el tipo de población que puede residir en el desarrollo residencial. El posible comprador o habitante se convierte así también en parte del producto. El estilo de vida que se vende, junto al precio, es uno de los elementos que genera segregación sin hacerlo sin embargo de forma abierta. Si la segregación es políticamente incorrecta e inaceptable, el hecho de elegir una comunidad por su estilo de vida es al contrario una actitud valorada positivamente ya que encaja perfectamente en la historia y tradición norteamericana (Degoutin, 2006, pp. 99).

Las asociaciones más importantes pueden llegar a manejar presupuestos tan o más elevados que algunas ciudades. En todo caso generan una situación desigual en la que las clases más pudientes pueden continuar utilizando, además de los suyos, los servicios públicos, mientras las clases menos pudientes tan solo pueden utilizar los públicos que se ven poco a poco debilitados financieramente por la huida de los primeros.

De la segregación basada en la distancia a la segregación próxima

El fenómeno de la segregación no es en absoluto nuevo pero si que es nuevo el ritmo y el alcance que toma con la difusión de estas tipologías más privativas, creando formas más cerradas al exterior y, sobretudo, reforzando la propia organización y gestión privada de los servicios y espacios colectivos (seguridad, servicios de limpieza y mantenimiento de los espacios comunes, etc.) (Mckenzie, 1994). La privatización y la fragmentación que provocan los ya comentados factores (privatización-seguridad-autogobierno) resultan en una importante fragmentación espacial y social. Estos elementos físicos, de gestión y de gobierno reflejan de hecho el aumento de las desigualdades sociales e intercomunitarias (Carter, Schill y Watcher, 1998). Las comunidades o

barrios cerrados, la construcción de los clubs dorados (aquellos con más equipamientos y servicios) estigmatizan las diferencias y son una clara manifestación del miedo y el rechazo al otro.

Las *Homeowners Association* gobiernan, las más de las veces comunidades homogéneas constituidas por una sola categoría social. El sistema del estilo de vida, que protege la normativa y reglamentación de la comunidad, al que ya hemos hecho referencia, se refuerza con las tendencias del mercado inmobiliario para producir la segregación. Con la aplicación de las leyes de la mercadotecnia a la promoción inmobiliaria se ha materializado un sistema donde cada uno tiene su lugar en el territorio según sus ingresos, su forma de vida, su color de piel y edad. La segregación generada por la mercadotecnia, libera el espacio social de las pequeñas diferencias individuales y permite a cada categoría socioprofesional vivir entre ellos, convertirlos en un grupo que coloniza un fragmento aislado del exterior. “En la comunidad vive gente como tú, son como tú y quieren lo mismo que tú”, nos explicaba una residente *Regency*, en Monroe.

El proceso de autosegregación, de secesión urbana, no es un fenómeno nuevo en Estados Unidos. El desarrollo de la *suburbia* iba ya ligado desde su origen a la satisfacción del usuario y su familia no al conjunto de la sociedad (Hayden, 2004; Fishman, 1987). Sin embargo, el proceso toma ahora con la mercadotecnia una nueva dimensión: la precisa definición de los nichos de mercado, el conocimiento que se tiene de los deseos del consumidor y el arte de la presentación y publicidad, permite concebir con cierta precisión desde el embalaje de una caja de galletas al diseño de una ciudad. Productos para grupos cada vez más segmentados, pero homogéneos como unidad o fragmento.

Las nuevas tecnologías y las fórmulas de encerramiento han provocado, además, un interesante cambio en los patrones de localización de esas comunidades y un cambio por lo tanto en los tradicionales patrones de segregación urbana. El aumento de la sensación de seguridad, a través del mismo diseño o a través del control de acceso, han reforzado los procesos de *elitización* de los centros urbanos [11] o el acercamiento de esas comunidades a las áreas urbanas centrales. Con ello, los patrones clásicos de fragmentación social basada en el precio de la vivienda y la distancia física, se substituyen por otros patrones de segregación que permiten la proximidad de los grupos, la inmediatez de las diferencias manteniendo la exclusividad y privacidad (Webster, 2001). En la región metropolitana de Nueva York hemos encontrado un buen número de ejemplos: *Oceana*, en Conney Island, *Harbour Pointe* en el sur del Bronx o *Astoria* en Queens. Estos desarrollos se conciben como islas que navegan en un entorno hostil con el que de hecho mantienen nulo contacto.

Las medidas de seguridad, así como la provisión de servicios más o menos selectos, permiten a los promotores inmobiliarios desarrollar actuaciones más o menos centrales que se venden con la etiqueta de la exclusividad, lo que permite también obtener mayores márgenes de beneficio. El mayor coste de suelo fuerza a reducir el tamaño e importancia de los espacios colectivos, situación que se compensa en los desarrollos dirigidos a estratos medios y altos con un aumento notable de los servicios personales prestados: pasear el perro, hacer la colada, hacer la compra, catering y restaurantes exclusivos, transporte a la demanda.

La proximidad explica que los cortes sociales, que las diferencias entre los grupos, pueda ser extrema y como apunta Nan Ellin “la presencia de esos entornos hiperreales puerta con puerta a los lugares de mayor desesperación y ciudadanos que no pueden acceder a los beneficios de lo hiperreal generan vergüenza, resentimiento y miedos entre los que tienen y los que no tienen” (Ellin, 1997, pp.40).

Unos patrones de segregación próxima y más intensa que además ya no se explican solo por las diferencias existentes entre los precios de la vivienda, sino también por el estilo de vida al que se dirige cada una de las comunidades y estrato poblacional concreto definido por edad, religión, ideología, etc. A cada segmento de mercado le es atribuido un producto específico, a cada grupo su

desarrollo temático, su particular parque temático. Una segmentación de mercado perfectamente dibujada y orquestada por la promoción inmobiliaria y su mercadotecnia que especializa sus productos y los dirige a grupos determinados (Judd y Swanstrom, 1994).

Los residentes y los propietarios comparten intereses comunes (zonas comunitarias, espacios naturales, equipamientos varios, etc.), o buscan un estilo de vida o una identidad común (comunidades de golfistas, comunidades de adultos, comunidades de deportistas, comunidades religiosas...). La construcción de la comunidad se realiza por lo tanto al entorno no solo de unas características socioeconómicas y las más de las veces étnicas, bastante homogéneas, sino también al entorno de un estilo de vida específico. El espíritu comunitario, parte integrante del sueño americano, conduce a la fragmentación de la sociedad (Degoutin, 2006). La proliferación de los desarrollos residenciales de tipo privativo puede ser leída como la fórmula residencial por excelencia de la sociedad postmoderna, la respuesta inmobiliaria a un nuevo orden social que desplaza, regula y ordena las actividades y la población, en lugar de eliminarlas (Foucault, 1984).

El escapismo residencial y los espacios de simulación: el club, el resort y la utopía tras la valla o la puerta

Una pareja joven de *Celebration*, la ciudad que creó *Walt Disney Company* cerca de Orlando (Florida) inaugurada en 1996, comentaba a Andrew ROSS, autor del celebre *The Celebration Chronicles*, que les encantaba la nueva ciudad y que tenían confianza en Dios y en Disney para que todo fuera mejor (ROSS, 1999). En *Celebration*, Disney supo conjugar a la perfección los elementos que configuran hoy el paradigma de los desarrollos residenciales de tipo privativo, aunque no existan vallas físicas que delimiten su perímetro: la tematización absoluta del espacio como punto fuerte del desarrollo (arquitecturas “locales” y neotradicionales; la recreación artificial de un entorno natural); control absoluto de usos, volúmenes y diseño, y la gestión privada del conjunto, equipamientos y servicios colectivos para los miembros de la comunidad. En el acceso la casi infantil valla blanca y el nombre de la ciudad dan a conocer a quien penetra que entra en otro mundo, en otro lugar.

En *Celebration*, como ya hizo en sus parques temáticos, Disney evoca una forma urbana sin producirla. Muchos de nuestro espacios han recreado el modelo Disney: centros comerciales, distritos de oficinas, centros históricos o áreas centrales urbanas, incluso museos y espacios culturales (Sorkin, 1992; Degoutin, 2006). Los desarrollos residenciales han seguido la misma tendencia, la parquematización como fórmula principal del escapismo. Y *Celebration*, sin ser una comunidad vallada, es el paradigma del escapismo residencial.

Una de las respuestas a las inseguridades que conlleva la sociedad postmoderna, como ya hemos apuntado, es el escapismo: el encerrarse y recrear una fantasía individual o colectiva. La creación de los *resorts* residenciales, de las comunidades privadas o de las ciudades y espacios que crea en EEUU el llamado Nuevo Urbanismo, del que *Celebration* es uno de los productos más conocidos junto a *Seaside* (escenario del filme *El Show de Truman*), podrían ser claros representantes de esa segunda respuesta [12]. Son espacios donde tratan de recrearse las utopías donde se desarrolla la vida más doméstica, la íntima y real. Pero acaban, de esta forma, convirtiéndose en espacios de simulación que juegan con las imágenes y ambientes para negar las realidades o contextos que nos angustian (Harvey, 2000).

Figura 1
Celebration en la Florida



Disney evoca en *Celebration* una forma urbana sin producirla y utiliza lenguajes neotradicionales propios del *New Urbanism*
Fotografía: C. Bellet

Los espacios de la simulación acaban con todos los referentes y como apunta Jean Braudillard “al contrario que la utopía, la simulación parte del principio de la equivalencia, de la negación radical del signo como valor, parte del signo como reversión y eliminación de toda referencia” (Braudillard, 1978, p.17). No se trata ya de imitación ni de reiteración, incluso ni de parodia, sino de una suplantación de lo real por los signos de lo real, es decir, de una operación de disuasión de todo proceso real por su doble operativo. El espacio residencial se convierte así en un espacio hiperreal, en un espacio de simulación absoluta que suplanta y niega la ciudad real (Braudillard, 1986).

La negación de los contextos, el aislamiento, la simulación y la recreación son los mecanismos de que se sirve la producción de los nuevos espacios residenciales y, en definitiva, la producción de la nueva ciudad:

-La negación: las arquitecturas y los estilos tienden a negar el contexto geográfico y socioeconómico en el que se inscriben produciendo una estandarización del paisaje [14].

-Aislamiento: se trata de aislar al individuo del exterior, a través de medidas tecnológicas, físicas o escenográficas. Muros, vallas, accesos controlados y guardas de seguridad privada contribuyen al aislamiento físico reforzado por la tematización desplegada en los diferentes desarrollos.

-Simulación: la construcción de espacios-signos que suplantán lo real, eliminando todo significado, todo el contexto de aquello que suplantán [15]. A través de la recreación de arquitecturas neotradicionales, reproduciendo en EEUU estilos “toscanos”, “franceses”, “españoles” o los estilos de los enclaves de los pioneros, se reformula lo verdaderamente urbano, la ciudad.

-Recreación: el ocio, el paraíso-*resort*, la reinención del espacio residencial como un club forman parte del nuevo lenguaje residencial. Las referencias arquitectónicas y funcionales de las comunidades se buscan cada vez más en el *resort* turístico, referencias con las que también juega la publicidad: vivir como en el *resort*.

La tematización, como apuntábamos para el caso de *Celebration*, es uno de los recursos más utilizados en la actual construcción de la ciudad (Amendola, 1997; Sorkin, 1992). Algunas de las *gated communities* visitadas pueden describirse como verdaderos parques temáticos residenciales concebidos alrededor de un tema. A cada segmento de mercado se le asigna un tema particular, tema que crea la identidad del proyecto inmobiliario adaptando al hábitat algunos de los principios

básicos de los parques temáticos. Se convierte en tema, de forma poco elaborada, casi cualquier motivo: un escenario natural natural (lago, montaña, bosque, fachada marítima, etc.), un estilo arquitectónico (toscano, francés, español, neotradicional, etc.), una idea (el alto estanding, la religión, los asentamientos tradicionales), unos equipamientos colectivos (el golf, la marina, la gimnasia y el deporte, la piscina) o unos servicios especiales (comunidades para gente mayor, balnearios, etc.).

La tematización y la máscara se produce tanto en los enclaves periféricos como en los resultantes de operaciones de renovación/rehabilitación más o menos centrales. “En esto consisten las prácticas de renovación urbana, con sus siniestras tergiversaciones: la arquitectura de la decepción, que con su alegre familiaridad se aleja constantemente de la realidad mas fundamental” (Sorkin, 1992, pp. 12). Entre nuestros casos de estudio encontramos al menos dos actuaciones de renovación, *Arverne*, en el sur de Queens y *Harbour Pointe* en Bronx, que pueden ilustrar esta idea. La primera una comunidad que surge como proceso de renovación de una área degradada. Los nuevos lenguajes espaciales se basan en los criterios del llamado *New Urbanism*, concepto que ahora tiende a substituirse por el *Traditional Neighborhood Design* (TND), movimiento claramente historicista que se inscribe en la más típica tradición comunitaria norteamericana, y la segunda, en el Bronx, que crea un paisaje y entorno exclusivo bajo la idea de club exclusivo y *resort* residencial. Ambos lenguajes, la simulación de una comunidad basada en modelos supuestamente neotradicionales (la primera), la construcción de un *resort* residencial de carácter exclusivo (la segunda), niegan y rechazan a su manera los contextos en los que se inscriben.

Otro de los ejemplos claros de estos paisajes simulación es la comunidad de *Hamlet Estates* en Jericho (Long Island, Nueva York). Una comunidad vallada y muy exclusiva cuya arquitectura, como rezan los prospectos publicitarios y explica orgullosa la comercial, está inspirada en las obras de Frank Lloyd Wright. Un pastiche que mezcla los elementos de arquitectura y diseño más emblemáticos del conocido arquitecto, sin contextualizar, utilizando y mezclando elementos de cualquier época y de cualquier obra. El complejo termina siendo un parque temático residencial de Frank Lloyd Wright en el corazón de Long Island. La simulación, está vez basada en la obra de un prestigioso arquitecto, constituye el escenario del escapismo, el descontexto total, más si consideramos la predilección del arquitecto por construir viviendas en la pradera abierta y en entornos naturales.

Figura 2
El desarrollo *Hamlet Estates* en Jericho (Long Island, Nueva York).



La arquitectura del desarrollo presenta una relectura de la obra del prestigioso arquitecto norteamericano Frank Lloyd Wright
Fotografía: C. Bellet

El ejemplo de simulación más extremo es, sin ningún lugar a dudas, *Hamlet on Olde Oyster Bay en Plainview (Long Island)* [16]. El desarrollo de hecho simula un enclave turístico, un desarrollo marítimo con arquitecturas similares a las que uno encuentra en la Florida. Como el mar queda lejos y no se entiende el tema del *resort* sin agua, al promotor, no se le ocurrió otra cosa que construir un gran lago artificial alrededor del cual se localizan las principales áreas de equipamiento colectivo de la comunidad (club social, área de piscina, oficinas de gestión, salas de juego y reuniones y un buen restaurante) y las viviendas más exclusivas. Todo es y resulta excesivo: la amplitud de las vías, el tamaño de las viviendas, el lago con sus patines y fuentes, el tamaño y servicios del club o el restaurant-gourmet.

La recreación de un mundo ideal, una fantasía que niega el resto. El muro o la valla la expresión física y simbólica de la negación. La puerta y el control de acceso el billete para acceder a ese otro mundo. La simulación no se produce tan solo en el plano físico si no que también en la misma concepción del desarrollo como comunidad. Una *gated community* no consiste solo en una agrupación de viviendas delimitadas por un perímetro controlado, sino que busca además crear un espíritu de comunidad, de colectivo con valores y visiones similares (Kunstler, 1993, 1996; Hayden, 2004). Ningún otro país posee una tradición y herencia tan rica en la materialización física de utopías (religiosas, políticas y sociales) ni la fuerza de la democracia directa y gobierno local que da a las diferentes comunidades una gran autonomía (Fishman, 1987 ; Braudillard, 1986 ; Judd y Swanstrom, 1994). El espíritu de la búsqueda del ideal comunitario que trajeron consigo los pioneros y exploraron algunos en el nuevo mundo persiste aún hoy, aunque sea tan solo, las más de las veces, utilizado como un reclamo publicitario y estrategia de venta. No es casual que nos sea tan difícil de traducir el nombre, *gated communities*, tras del cual, no solo hay un producto físico, sino también otras muchas dimensiones que van ligadas, por un lado, a la visión utópica sobre la comunidad y, por otro, a la autonomía en el gobierno que históricamente se ha desarrollado a escala comunitaria, la escala más próxima al ciudadano y a los intereses de grupo. Aún hoy muchos de los nuevos desarrollos son vendidos con el sueño de participar en la construcción de una comunidad, de una utopía colectiva.

Figura 3
Hamlet on Olde Oyster Bay, en Plainview, Long Island, Nueva York



El desarrollo trata de evocar con todos sus elementos un desarrollo turístico y vacacional. Fotografía: C. Bellet

¿El fin de la ciudad pública? Consideraciones finales

La demanda y oferta de productos residenciales de tipo privativo parece responder, como ya hemos apuntado, a procesos mucho más profundos que una simple moda o anécdota. Los enclaves privados urbanos (residenciales, comerciales, educación-universidades, ocio, oficinas, parques industriales y tecnológicos, centros y áreas de transporte, etc.) forman ya parte de la nueva realidad urbana: la nueva ciudad discontinua, fragmentada, controlada y privada. Estos constituyen una parte de los de enclaves diversos que se gestionan de forma privada y autogobiernan (centros de oficinas, transporte, centros comerciales y de ocio, centros educativos y de salud, etc.) operando en red.

La difusión de estos desarrollos residenciales de tipo privativo se ha democratizado y universalizado en los últimos 10 años. Es más, tal y como se describe, la imagen de la urbanización con servicios más o menos exclusivos, gobierno privado y con ciertos niveles de seguridad formaría ya parte del estilo de vida del consumidor global, convirtiéndose, pues en uno de los formatos residenciales que caracterizarían buena parte de los actuales desarrollos residenciales. Parece que cuantas más posibilidades de conexión existen, más se desarrolla la opción de elegir con quien y con que uno está conectado, y más se protegen y encierran los fragmentos y grupos sociales en sí mismos. Con una red más abierta y cada vez con mayores posibilidades de relación más se cierran las diferentes partes que la componen.

Los habitantes de los desarrollos residenciales privados, y los usuarios de los otros enclaves urbanos privados, no renuncian al consumo del espacio público, de la ciudad tradicional, pero se desentienden y renuncian expresamente a su construcción y mantenimiento. No hay intercambio con la ciudad tradicional, con la esfera pública, solo puro consumo.

Y es precisamente en el aspecto de la corresponsabilidad de todos en la construcción de la esfera pública, para con la sociedad y la ciudad, lo que debe de reclamarse a promotores, propietarios y habitantes de esos desarrollos y enclaves privados. Las cuestiones y problemáticas que generan los barrios privados en diferentes contextos, los problemas concretos, solo pueden resolverse en el marco o contexto en el que se producen. Sin embargo, si podemos detectar la principal cuestión que los nuevos enclaves residenciales (y demás enclaves urbanos) ponen en tela de juicio: el desentendimiento de estos enclaves privados para con la esfera y la ciudad pública.

Con acceso o sin acceso controlado, con valla o sin valla, aquello que caracteriza a estos emprendimientos es el carácter privado de su gobierno y gestión. Un gobierno y gestión privada que incurre en la cosa pública: seguridad, mantenimiento de espacios comunes, regulaciones de usos y comportamientos, entre otros. La única manera de revertir el proceso radicaría en la regeneración de aquellas condiciones que hacían a la ciudad digna de ser vivida, las mismas condiciones que recrean buena parte de esos enclaves: la provisión de seguridad, medio ambiente y entorno saludable y presencia de espacios públicos, equipamientos y servicios necesarios.

Las citadas condiciones, antes proveídas por la esfera pública, son facilitadas hoy de forma más eficiente por la esfera privada. Y mientras nos entretenemos en reformular las dimensiones y características de aquello que es, o podemos entender, hoy por público y vamos reclamando a las diferentes administraciones que mantengan las condiciones de la ciudad, van avanzando los desarrollos residenciales y demás enclaves privados y los procesos de secesión que conllevan. Por lo pronto, debería reclamarse, bajo los diversos contextos constitucionales, una regulación específica del fenómeno que fuera capaz de regular las relaciones entre los habitantes del desarrollo, sus vecinos, los terceros y la municipalidad. El fenómeno de los desarrollos urbanos privados debe ser abordado tanto por el derecho público como privado, dando lugar a un régimen jurídico particular aplicable a esta nueva realidad. (Pulvirenti, 2006).

Además, en un contexto democrático, debería exigirse a esas comunidades mayor transparencia y concurrencia en su gobierno y gestión, y mecanismos de fiscalización transparentes que permitiera la recuperación social de las plusvalías y rentas urbanas generadas por esos desarrollos. Los

habitantes y los usuarios de los enclaves privados lo son también de la ciudad que niegan. La usan y la consumen, y por ello debe de pedirse su corresponsabilidad.

El objetivo final siempre debe ser el dibujar y reforzar los espacios comunes, reformular los intereses más generales y comunes (más allá de las ya diluidas fronteras entre privado-público), no solo en la escala más doméstica e inmediata sino también en la local y territorial más amplia (Innerarity, 2006). Se debe reforzar el espacio e interés común de los nuevos fragmentos urbanos, así como garantizar el acceso y la transparencia de las redes (y los flujos) que los articulan. Hacer más común (más pública si se quiere) la construcción de la nueva ciudad.

Se trata, en definitiva, de construir y mantener una ciudad que permita “proteger la integridad de la identidad individual frente a las identidades colectivas o lo considerado general” (Innerarity, 2006, pp.37). Reformular aquello que constituye y puede considerarse de interés general para tratar de construir y gestionar la nueva ciudad común (definir los intereses generales) y en común (con la participación de todos). ¿Quizás solo una público-utopía?

Notas

[1] A lo largo del texto preferimos utilizar el término desarrollo residencial privativo para destacar los elementos que entendemos son centrales en estos emprendimientos: la existencia de un gobierno y gestión privada que realiza tareas propias de la esfera pública.

[2] El trabajo de campo fue realizado en el área metropolitana de Nueva York, durante la primavera y verano de 2005, gracias al disfrute de una ayuda Salvador de Madariaga, del Ministerio de educación y Ciencia, para la movilidad del profesorado universitario.

[3] En la línea de lo que también mostraba la película *El Show de Truman* que convertía la ciudad privada de Seaside (Florida), desarrollada bajo los criterios neotradicionales del movimiento urbanístico llamado en Estados Unidos *New Urbanism*, en un enorme plató de televisión. Como todos los desarrollos del *New Urbanism*, Seaside, no es una ciudad cerrada pero si una ciudad concebida y gestionada en su totalidad de forma privada.

[4] La idea del autogobierno es además muy postmoderna, en el sentido que en lugar de desarrollar grandes modelos o narrativas, o esquemas históricos, privilegia la elección y la situación individual.

[5] Aunque, como ya apuntaremos después, la búsqueda de respuestas individuales suponga el desentenderse de las responsabilidades colectivas.

[6] Ambas respuestas así, retraerse o escaparse, podrían leerse como las reacciones postmodernas a la disolución de los límites de las esferas pública y privada, el continuo declive de los espacios públicos significantes, y como resultado a la fragmentación de la vida y forma urbana. (Ellin, 1997, pp.32)

[7] Una de las claras apuestas del llamado Nuevo Urbanismo es la potenciación-creación de la comunidad residencial. Mitchell Dean relaciona esa demanda de comunidad con el neoconservadurismo y con la ideología neoliberal, ya que “está ha conseguido mezclar la fe en el mercado, con el pensamiento individualista y con las cuestiones comunitarias” (Dean, 1999).

[8] En el ensayo *América*, una *road movie* literaria, Jean Baudrillard apunta de forma rotunda: “Estados Unidos es la utopía”, Baudrillard, 1986, pp.107

[9] Los efectivos de policía privada en Estados Unidos son, desde 1980, superiores a los efectivos de policía pública (datos de *Census Bureau*)

[10] Ello resultó evidente en el mismo trabajo de campo. Tras ser rechazados la primera vez se pudo penetrar fácilmente en la urbanización de *Oceana* (Queens), desde un área en el sur más débilmente vallada. Entramos también con una enorme facilidad en *Hamlet Olde Oyster Bay* e incluso en la más exclusiva *Hamlet Estates* (ambas en Long Island) tras una breve conversación con sus comerciales.

[11] Sharon Zukin hace referencia a ello en un artículo donde se crea el concepto de *lockliving*, algo así como vivir encerrado (Zukin, 1998).

[12] Una de las claras apuestas del llamado Nuevo Urbanismo es la potenciación-creación de la comunidad residencial. Mitchell Dean relaciona esa demanda de comunidad con el neoconservadurismo y con la ideología neoliberal, ya que “está ha conseguido mezclar la fe en el mercado, con el pensamiento individualista y con las cuestiones comunitarias” (Dean, 1999).

[14] Tal como apunta el interesante ensayo de Dolores Hayden sobre la evolución y formas de la *suburbia* norteamericana, las nuevas versiones del sueño americano, “temporalmente suprimen y enmascaran, incluso niegan y diluyen, las ansiedades y valores sociales conflictivos que conlleva la actual vida urbana y suburbana” (Hayden, 2004).

[15] “América vive en una perpetua simulación”, apunta Jean Braudillard (Braudillard, 1989).

[16] Tras arduas tareas para su localización acabamos bautizando el desarrollo como el de las 4 mentiras: no es una aldea, no es un desarrollo viejo, no esta pese al nombre cerca de la bahía y por supuesto nada de ostras.

Bibliografía

AMENDOLA, G. *La città postmoderna. Magie e paure della metropoli contemporanea*. Roma: Eulama, 1997. Traducción española en Celeste Ediciones, 2000.

American Housing Survey, U.S Census Bureau, 2001.

BARTON, S.E.; SILVERMAN, C.J. *Common Interest Communities. Private Governments and the public interest*. Berkeley: Institute of Governmental Studies Press, 1994.

BECK, U. *La sociedad del riesgo global*. Madrid: Siglo XXI, 2002.

BISLEV, S. Globalization, state transformation and public security. *International Political Science Review*, 2004, vol. 25, nº3, p. 281-296.

BLAKELY, E.J; SNYDER, M.G. *Fortress America. Gated communities in the United States*. Washington: Brookings Institution Press, 1999.

BOYER, C. Ciudades en venta: la comercialización de la historia en el South Street Seaport. En SORKIN, M. *Variaciones sobre el parque temático*. Barcelona: Gustavo Gili, 1992, p. 205-230.

BRAUDILLARD, J. *Cultura y simulacro*. Barcelona: Kairós, colección Ensayo, 1978.

BRAUDILLARD, J. *América*. Paris: Ed. Grasset, 1986. Traducción al castellano en Anagrama.

CALDEIRA, T. *City of walls. Crime, segregation, and citizenship in São Paulo*. Berkeley:

CARTER, W.; SCHILL, M.; WATCHER, S.), Polarisation, public housing and racial minorities in US cities. *Urban Studies*, 1998, vol. 35, nº10, p.1889-1911.

DAVIES, M. *City of quartz. Excavating the future in Los Angeles*. New York: Vintage Books, 1990. Traducción al español en Ediciones Lengua de trapo, 2003.

DAVIES, M. Fuerte Los Angeles: la militarización del espacio urbano. En SORKIN, M (1992) *Variaciones sobre el parque temático*. Barcelona: Gustavo Gili, 1992, p. 177-203.

DEAN, M. *Governmentality. Power and rule in modern society*. Sage publications, 1999.

DEAR M., FLUSTY S. Postmodern urbanism. *Annals of the Association of American geographers*, 1998, vol. 88, nº January 1998, p.50-72.

DEGOUTIN, S. *Prisonniers volontaires du rêve américain*. Paris: Éd. de

DUANY, A.; PLATER-ZYBERK, E.; SPECK, J. *Suburban nation. The rise of sprawl and the decline of nation*. New York: North point press, 2000.

ELLIN, N., Shelter from the storm or form follows fear and vice versa. En ELLIN, N. (ed), *Architecture of fear*. New York: Princeton Architectural Press, 1997, p.13-45.

FISHMAN, R. *Bourgeois utopias. The rise and fall of suburbia*. Basic books, 1987.

FOUCAULT, M. Governmentality. En BURCHELL, G; GORDON, C.; MILLER (eds) *The Foucault effect: Studies in governmentality*. London: Harvester Wheatsheaf, 1991.

FOUCAULT, M., Des espaces d'autres. *Architecture, mouvement, continuité*, 1984, Oct., 46-48.

GIDDENS, A. *Consequences of Modernity*. Cambridge: Polity Press, 1990.

HARVEY, D. *Possible urban worlds*. Megacities lecture, nº 4, Amersfoort: Publisher Twynstra Gudde Management Consultants, 2000 <http://www.megacities.nl/lecture_4/possible.pdf>.

HAYDEN, D. *Building suburbia*. New York: Vintage books, 2004.

INNERARITY, D. *El nuevo espacio público*. Madrid: Espasa, 2006.

JUDD, D, R; SWANSTROM, T. *City politics. Private power and public policy*. New York:

- KATZ, P. *The new urbanism: toward an architecture of community*. New York: McGraw Hill, 1994.
- KUNSTLER, J. *The geography of nowhere*. New York: Simon and Schuster, 1993.
- LANG, R. Gated communities in America: walling out the world. *Housing Policy debate*, 1997, p.867-899.
- LE GOIX, R. Les communautés fermées dans les villes des États-Unis. Aspects géographiques d'une sécession urbaine. *Espace Géographique*, 2001, n°1, p. 81-93.
- LE GOIX, R. *Les «Gated Communities» aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière!?*. Tesis para obtener el grado de Doctor en Geografía en
- LEICHENKO, R.M ; SOLECKI, W. Exporting the American Dream : The globalization of suburban consumption landscapes, *Regional Studies*, 2005 ,vol.39.2, p. 241-253.
- LOW S. M. The Edge and the Center: Gated Communities and the Discourse of Urban Fear. *American Anthropologist*, 2001, vol. 103, n° 1, p. 45.
- LOW, S. *Behind the gates. Life, security and the pursuit of happiness in fortress America*. New York:Routledge, 2003.
- MARCUSE, P. The enclave, the citadel, and the gettho: What has changed in the post-fordist US City. *Urban affairs review* , 1997, vol.33, n°2, p.228-264.
- McKENZIE, E. *Privatopia. Homeowner Associations and the raise of residential private government*. New Haven/London:
- McKENZIE, E. Constructing the Pomerium in Las Vegas: A case study of emerging trends in American Gated communities. *Housing Studies*, 2005, vol. 20, n°2, p.187-203.
- PECK, J.; TICKEL, A. Neoliberalizing space. *Antipode*, 2002, vol.34, n°3, p.380-404.
- PRINCEN, T.: MANIATES, M.; CONCA, K. *Confronting consumption*. Cambridge-Massachusetts: MIT Press, 2002.
- PULVIRENTI, O. D. ¿Res privata Argentina?. *Res pública Argentina*, 2006, n°3.
- ROMING, K. The upper Sonoran lifestyle: Gated communities in Scottsdale, Arizona. *City & Community*, 2005, n°4, p.67-86.
- ROSS, A. *The Celebration chronicles: Life, liberty and the pursuit of property value in Disney's new town*, New York: Ballantine, 1999.
- SCHMITZ, A. *The new shape of suburbia: Trends in residential development*. Washington: Urban Land Institute, 2003.
- SENNET, R. *The Fall of Public Man, On the Social Psychology of Capitalism*. New York: Alfred A. Knopf Ed.,1977. Traducción al español en Península.
- SORKIN M. (ed) *Variations on a theme park. The new American city and the end of public space*. New York: Hill and Wang, 1992. Traducción al español en Gustavo Gili.
- WEBSTER, C. Gated cities of tomorrow. *Town Planning Review*, 2001, vol.72 (2), p.149-169.
- ZUKIN, S. Urban lifestyles: Diversity and Standardisation in spaces of consumption. *Urban Studies*, 1998, vol. 35, n°5-6, p.825-839.

© Copyright Carmen Bellet Sanfeliu, 2007

© Copyright Scripta Nova , 2007

Ficha bibliográfica:

BELLET SANFELIU, Carmen. Los espacios residenciales de tipo privativo y la construcción de la nueva ciudad: visiones de privatopía. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2007, vol. XI, núm. 245 (08). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24508.htm>> [ISSN: 1138-9788]
