

URBANIZACIONES PRIVADAS COMO FENÓMENO SOCIOURBANO.



Ignacio Pemán Gavín

DIFICULTADES PARA SU INTEGRACIÓN DENTRO
DEL MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO

ÍNDICE

I.- INTRODUCCIÓN. ASPECTOS GENERALES.

- 1.- Un fenómeno urbano heterogéneo: las urbanizaciones privadas en enclaves desvinculados de la ciudad.
- 2.- Origen y desarrollo como fenómeno territorial.
- 3.- Cuestiones más importantes de las urbanizaciones desde el Derecho Público.

II.- ¿ESTÁN RECONOCIDAS LAS URBANIZACIONES PRIVADAS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA?

III.- LOS PROBLEMAS PARA UNA ADECUADA GESTIÓN DE SU CONSERVACIÓN Y ORGANIZACIÓN INTERNA.

IV.- STATUS DE CIUDADANO Y URBANIZACIONES PRIVADAS .

- 1.- Cargas de urbanización e igualdad.
- 2.- Prevalencia de la potestad pública para variar la ordenación interna sobre la voluntad de los propietarios por mantener un estatus de origen.
- 3.- Posibles límites a las cláusulas restrictivas para obtener la condición de propietario.

I.- INTRODUCCIÓN. ASPECTOS GENERALES.

1.- Un fenómeno urbano heterogéneo.

Entorno urbano:

- Macro-manzanas, con zonas comunes privadas.
- Macro-manzanas, con zonas comunes privadas de uso público.

Entorno periurbano:

- Urbanizaciones privadas de uso privado.
- Urbanizaciones privadas de uso público.
- Urbanizaciones públicas de conservación privada.
 - Dominio público municipal.
 - Dominio público autonómico.

ENTORNO URBANO



MACRO- MANZANA

(Polígono universidad)



Manzana con zonas comunes privadas

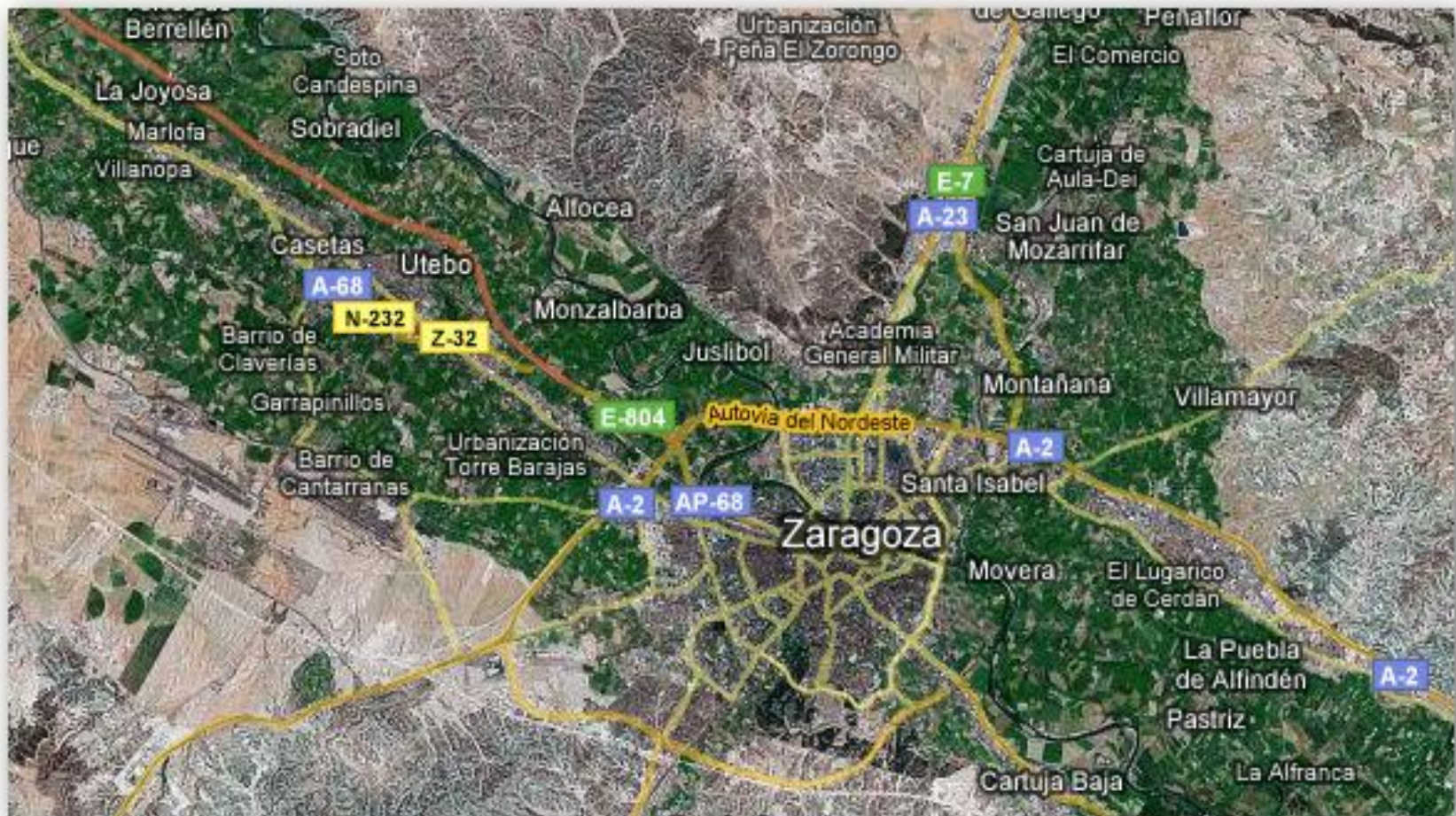
MACRO- MANZANA

(Residencial Paraíso)



Manzana con zonas comunes privadas de uso público

ENTORNO PERIURBANO



VIRGEN DE LA COLUMNA



Urbanización privada de uso privado.

EL ZORONGO



Urbanización privada de uso público

LAGO AZUL



Urbanización de dominio público municipal y conservación privada

LAS LOMAS DEL GÁLLEGO



PLA-ZA



Urbanización de dominio público autonómico y conservación privada

I.- INTRODUCCIÓN. ASPECTOS GENERALES.

2.- Origen y desarrollo como fenómeno territorial.

Aparición: en el Siglo XIX

Desarrollo

- En Europa fundamentalmente a partir de la segunda guerra mundial
- En España años 50 como segunda residencia

Situación actual:

a) Incremento de estas urbanizaciones: en EEUU 8 millones de estadounidenses viven en más de 20.000 urbanizaciones cerradas.

b) Constituye una cuestión objeto debate:

- existencia de foros internacionales Gated communities as a global phenomenon celebrado en Hamburgo
- revistas especializadas RDU 2007, Ciudad y Territorio 2002

Crítica: - la ruptura de la ciudad tradicional como espacio de todos.

- EEUU Citizens against Gated Communities

I.- INTRODUCCIÓN. ASPECTOS GENERALES.

3.- Cuestiones más importantes de las urbanizaciones desde el Derecho Público.

- a) La propia existencia de urbanizaciones privadas en sentido estricto.-**
- b) Los problemas para una adecuada gestión de su conservación y organización interna**
- c) El límite de la autoorganización en las libertades públicas y potestad del planeamiento.**

II.- ¿ESTÁN RECONOCIDAS LAS URBANIZACIONES PRIVADAS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA?

1.-Origen: Ley de 1956.

- a) Prevé las urbanizaciones privadas dentro de los Planes de Iniciativa Privada. –art. 41**
- b) No establece con carácter obligatorio las cesiones a los Ayuntamientos de los viarios y espacios dotacionales**
- c) Los Planes Generales permitieron la posibilidad de actuaciones en suelo rústico**

Ejemplos: Virgen de la Columna, Torres de San Lamberto

II.- ¿ESTÁN RECONOCIDAS LAS URBANIZACIONES PRIVADAS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA?

2.-TRLS 76

Características

- a) Mantiene la distinción de urbanizaciones privadas como una especie de urbanizaciones de iniciativa particular
- b) Exige las cesiones obligatorias al Ayuntamiento
- c) Desaparece la posibilidad de crecimientos al margen del suelo clasificado como urbanizable.

Conclusión:

- a) cerró el paso a las urbanizaciones en estricto sentido y aparecieron las urbanizaciones con espacios públicos y conservación privada.- Lago Azul.
- b) Provocó el crecimiento de urbanizaciones ilegales que sí han mantenido un carácter privado al no ser reconocidas por el planeamiento

II.- ¿ESTÁN RECONOCIDAS LAS URBANIZACIONES PRIVADAS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA?

3.- L.U.A.

Características:

- a) Reabre la posibilidad de urbanizaciones privadas en estricto sentido al permitir en algunos casos que las dotaciones se ubiquen en espacios privados. Art. 47 LUA**

- b) Deja a salvo la potestad público de reclamar su mantenimiento y apertura al uso público**

Resumen

Ley de 1956: Origen. Urbanizaciones de carácter privado totalmente desvinculadas de la ciudad, desligadas de la trama urbana y con infraestructuras autónomas en suelo rústico.

Reforma de la Ley del Suelo de mayo de 1975: Imposibilidad práctica de crear urbanizaciones privadas. Dotaciones de dominio y uso público obligatorias. Surgimiento de dotaciones públicas de conservación privada. Problema de la conservación indefinida.

L.U.A.: posibilidad de situar los módulos de reserva en espacios de propiedad privada. Potestad del Ayuntamiento para reclamar su mantenimiento y apertura al público.

III.- LOS PROBLEMAS PARA UNA ADECUADA GESTIÓN DE SU CONSERVACIÓN Y ORGANIZACIÓN INTERNA.

Las Entidades de conservación como fórmula propia del Derecho Público para los casos de urbanizaciones con dotaciones públicas.

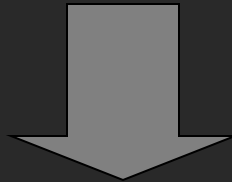
- a) **Carácter asociativo privado para el ejercicio de funciones públicas y por tanto al margen del artículo 22 CE de conformidad STC 67/85**
- b) **Teóricas ventajas como entidad colaboradora de la Administración**
- c) **Realidad distinta**
 - a. **Jurisprudencia limitativa en la capacidad de gestión.**
 - i. **Caso de la seguridad privada en STS de Madrid 11 de mayo 2001**
 - ii. **Caso de servicio de autobuses en STS de Aragón (Las Lomas)**
 - b.- **Conflictividad permanente con los Ayuntamientos**

IV.- STATUS DE CIUDADANO Y URBANIZACIONES PRIVADAS .

1.- Cargas de urbanizaciones e igualdad.

Conflicto

a) La conservación de espacios públicos constituye un tratamiento desigual respecto de otros vecinos ¿Está justificado?



b) Esta situación se acentúa cuando la conservación tiene un carácter indefinido. Art. 99 LUA

IV.- STATUS DE CIUDADANO Y URBANIZACIONES PRIVADAS .

1.- Cargas de urbanizaciones e igualdad.

Planteamiento

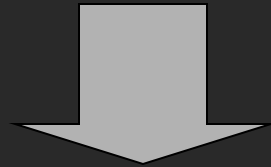
- a) Para una parte de la doctrina tributaria considera que salvo la existencia de criterios correctores el tratamiento desigual sería inconstitucional (A. Blázquez, Figared I Cariol)

- b) El carácter indefinido está vedado en algunas Comunidades Autónomas
Gallega –Ley 9/2002-
catalana –Ley /2002
valenciana .-6/1994-

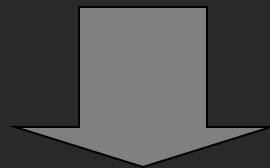
- c) El problema en la conservación temporal: al final del deber de conservación se exige una nueva recepción municipal que conlleva una reurbanización del ámbito

IV.- STATUS DE CIUDADANO Y URBANIZACIONES PRIVADAS .

2.-Conflicto entre propietarios y la administración como consecuencia de las modificaciones de la ordenación



- a) Cambio de parcelario, tipológico.
- b) Cambio de uso de parcelas dotacionales

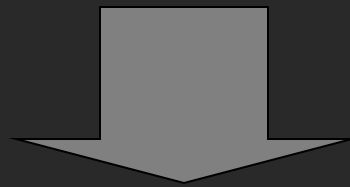


Prevalencia de la potestad público de variar la ordenación interna sobre la voluntad de los propietarios a mantener un estatus de origen.

IV.- STATUS DE CIUDADANO Y URBANIZACIONES PRIVADAS .

3.- Posibles límites a las cláusulas restrictivas para obtener la condición de propietario.

Aunque en España no se he planteado de forma generalizada en otros países y fundamentalmente en EEUU y Latinoamérica,



Han aumentado las urbanizaciones con limitaciones de acceso a la condiciones de propietario:

IV.- STATUS DE CIUDADANO Y URBANIZACIONES PRIVADAS .

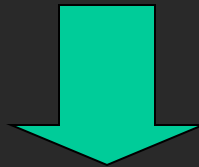
3.- Posibles límites a las cláusulas restrictivas para obtener la condición de propietario.

**En EEUU existen urbanizaciones destinadas a parejas sin niños que deben abonarse en caso de alumbramiento o adopción,
CID para solteros,
CID para matrimonios en los que ambos trabajan,
CID para jubilados, CID para cristianos.**

En Monroe New Jersey la Dirección de una CID demandó a un propietario porque su esposa de cuarenta y cinco años tenía tres menos de la edad mínima necesaria para ser admitida, de modo que los tribunales requirieron al vecino a fin de que vendiera alquilase o viviera en ella sin su esposa.

IV.- STATUS DE CIUDADANO Y URBANIZACIONES PRIVADAS .

En Estados Unidos ha habido pronunciamientos favorables cuando la falta de alternativas limitan las posibilidades de ejercer los derechos ciudadanos:



a) Caso Lloy Corporation Ltd V Tarner. Corte Suprema de Estados Unidos en el que un grupo de manifestantes contra la guerra de Vietnam el derecho demanifestarse en un Mall.

b) Caso Mont Laurel Sentencia del Tribunal Supremo del Estado de Newy Jersey

IV.- STATUS DE CIUDADANO Y URBANIZACIONES PRIVADAS .

ARGENTINA

- a) a) Pronunciamiento CN Civ Sala A de 4-IX-06 Sociedad hebraica argentina/ Goldstein Hugo Darío incumplimiento de cláusula al vender sin previo consentimiento de la asociación civil.**
- b) b) De la misma Cámara – 30- Junio de 1999- sobre acuerdo de una Asociación que impidió el ingreso a su vivienda con su nueva pareja luego de su separación.**

V.-CONCLUSIONES

R

Las urbanizaciones privadas como núcleo urbano aislado y autónomo

a) como fenómeno sociourbano se admite de forma crítica y se tiende a gravar la elección de su ubicación aislada.

b) Desde un punto de vista normativo,
- la legislación urbanística regula con ambigüedad y por tanto existe una cierta inseguridad jurídica
- Intenta mantener las potestades públicas intactas