

Dossier central  
**Suelo vacío en urbanizaciones cerradas[1]**

Urban land vacancy in gated communities

Terrenos vazios em enclaves residenciais horizontais fortificados

Terrain vide dans des enclaves résidentielles fermées

*Tomás Antonio Moreira*  
*Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São*  
*Paulo, Brasil*  
tomas\_moreira@sc.usp.br

Revista Bitácora Urbano Territorial vol.  
33 núm. 3 13 28 2023

Universidad Nacional de Colombia  
Colombia

Recepción: 29 Mayo 2023  
Aprobación: 09 Agosto 2023

**Resumen:** El objetivo de esta investigación ha sido aportar una nueva mirada a los estudios sobre los vacíos urbanos, a partir de la comprensión de la acumulación de suelos vacíos en las urbanizaciones cerradas en la Área Metropolitana de Sevilla. La investigación parte de la comprensión del proceso de expansión difusa, que se hace presente en España con la formación de las urbanizaciones cerradas. El método utilizado para la investigación es el estudio de caso múltiple, a través de tres claves de interpretación: lectura espacial, lectura transversal y lectura longitudinal. Se identificaron lecturas de la frecuencia de los vacíos urbanos en urbanizaciones cerradas y, entre las principales conclusiones de la investigación, destaca la desocupación urbana intramuros, así como el reconocimiento del fenómeno como base estructural del modelo contemporáneo de urbanización difusa, dentro del marco de la producción del espacio capitalista.

**Palabras clave:** planificación urbana, urbanización, enclave residencial, región metropolitana.

**Abstract:** The objective of this research has been to provide a new look at studies of urban land vacancy, based on the understanding of the accumulation of empty urban land in gated communities in the Metropolitan Region of Seville. The research starts from the understanding of the process of diffuse expansion, which is present in Spain, with the formation of gated communities. The method used for the investigation is the multiple case study, through three interpretation keys: spatial, transversal, and longitudinal reading. For this, readings were made of the frequency of urban voids in gated communities. Among the main conclusions of the research, intramural urban vacancy stands out, as well as the recognition of the phenomenon as structural to the contemporary model of diffuse urbanization within the framework of the production of capitalist space.

**Keywords:** urban planning, gated community, residential enclave, metropolitan area.

**Resumo:** O objetivo desta pesquisa foi de fornecer um novo olhar aos estudos sobre vazios urbanos, a partir da compreensão da acumulação de solos urbanos vazios, em enclaves residenciais horizontais fortificados na Área Metropolitana de Sevilha. A pesquisa parte da compreensão do processo de expansão difusa, presente na Espanha, com a formação de enclaves residenciais horizontais fortificados. O método utilizado para a pesquisa é o estudo de caso múltiplo, por meio de três chaves de interpretação: leitura espacial, leitura transversal e leitura longitudinal. Foram identificadas leituras da frequência dos vazios urbanos em enclaves residenciais horizontais fortificados e entre as principais conclusões da investigação destaca-se a vacância urbana intramuros, bem como o reconhecimento do

fenómeno como base estructurante do modelo contemporâneo de urbanização difusa, no quadro de produção do espaço capitalista.

**Résumé:** L'objectif de cette recherche était de fournir un nouveau regard aux études sur les vacances urbains, à partir de la compréhension de l'accumulation de terrains urbains vides, dans les enclaves résidentielles horizontales fortifiées de la zone métropolitaine de Séville. La recherche part de la compréhension du processus d'expansion diffuse, présent en Espagne, avec la formation d'enclaves résidentielles horizontales fortifiées. La méthode utilisée pour la recherche est l'étude de cas multiples, utilisant trois clés d'interprétation: la lecture spatiale, la lecture transversale et la lecture longitudinale. Des lectures de la fréquence des vides urbains dans les enclaves résidentielles horizontales fortifiées ont été identifiées et parmi les principales conclusions de l'enquête, la vacance urbaine intra-muros ressort, ainsi que la reconnaissance du phénomène comme base structurante du modèle contemporain d'urbanisation diffuse, dans le cadre de la production spatiale capitaliste.

**Mots clés:** terrain vide, urbanisation fermée, enclave résidentielle horizontale fortifiée, région métropolitaine de Séville.

## Introducción

Indagar sobre los espacios urbanos vacíos supone cuestionar la disponibilidad inmobiliaria y la disponibilidad del suelo urbano en desuso, subutilizado o abandonado; de los espacios que han quedado vacíos tras la demolición de edificios abandonados o construcciones que no mejoran el uso del suelo, y de espacios residuales fruto de las ciudades difusas (Berruete, 2015).

Cuestionar la desocupación del suelo urbano conlleva identificar y analizar los elevados costos de recuperación y modernización de los edificios antiguos y la dificultad de las intervenciones impuestas por los órganos municipales y el desinterés de los propietarios. Examinar la vacancia (disponibilidad) es responder sobre la actuación de los agentes del mercado y de los poderes públicos; es indagar en la no utilización de innumerables propiedades, terrenos e inmuebles vacíos que podrían tener un destino social. Cuestionar la vacancia (disponibilidad) es discutir el comportamiento de la sociedad, donde muchos agentes sociales contribuyen a la producción de los vacíos, muchas veces sin darse cuenta, pero innumerables veces sabiendo exactamente lo que hacen.

En las últimas décadas y en especial después de la burbuja inmobiliaria en España (Górgolas, 2019a), la discusión a nivel del campo de especialidad sobre las políticas públicas ha abordado temas vinculados a inmuebles vacantes, viviendas vacías y edificios y lotes vacantes (Jiménez y Fernández, 2014). El objetivo de esta investigación es aportar una nueva mirada a los estudios sobre los vacíos, a partir de la comprensión de la acumulación de suelos urbanos vacíos en las urbanizaciones cerradas en la Área Metropolitana de Sevilla.

## Referencial Teórico

Los estudios de Azcárate et al. (2010), Villar y García (2016), Cebrián, Sánchez y Jover (2022) han demostrado que existe, desde los años de 1980 y más fuertemente en los años 2000, una dispersión de la urbanización en España, en escala municipal, metropolitana o regional, proceso muy similar a lo que ocurre en otras ciudades de Europa (Arab, Miot, 2020), de Norteamérica (Blakely, Snyder, 1997; Bowman, Pagano, 2004) y de Sudamérica (Cabrales Barajas, 2002; Caldeira, 1996 y 2000; Clichevsky, 2001).

Azcárate et al. (2010) apuntan que, en España, la gran mayoría de los trabajos sobre este tema han sido abordados fundamentalmente a partir de estudios en las aglomeraciones urbanas de Madrid y Barcelona. Villar y García (2016) identifican que una gran cantidad de ellos buscan comprender la urbanización dispersa en regiones de Sevilla y Valencia. Cebrián, Sánchez y Jover (2022) mencionan la

contribución de esos estudios, pues apuntan que el proceso de urbanización dispersa también es una fuerte característica de las ciudades medias.

El proceso de urbanización dispersa en España es, en realidad, muy similar en todos los tipos de ciudades, pero hay diferencias considerables entre los distintos procesos. Cebrián (2013 y 2020) registra que algunos de los factores más importantes para comprender las diferencias son la dinámica demográfica de cada región y ciudad española, el aumento exponencial en la construcción y venta de viviendas, la facilidad para obtener créditos en la compra de vivienda (Romero, 2010), las políticas favorables para la adquisición de vivienda (Górgolas, 2019a) y los cambios en las legislaciones del suelo (Goulart, 2018).

Existen diversas investigaciones (Canosa y Chumillas, 1985; Canosa 2002, 2005 y 2007; García Carballo, 2012; Villar Lama y García Martín, 2016; Oliveira, 2016; Cortijo, 2021) que han identificado que en la constitución del proceso de ciudad difusa las urbanizaciones cerradas, comprendidas como enclaves residenciales, se han convertido en una de las principales formas de producción de espacios habitables para la población de ingresos altos y medios, fortaleciendo los procesos de guetización y segregación social espacial (Caldeira, 2000; Herrera, 2009).

Existen diversas investigaciones (Canosa y Chumillas, 1985; Canosa 2002, 2005 y 2007; García Carballo, 2012; Villar Lama y García Martín, 2016; Oliveira, 2016; Cortijo, 2021) que han identificado que en la constitución del proceso de ciudad difusa las urbanizaciones cerradas, comprendidas como enclaves residenciales, se han convertido en una de las principales formas de producción de espacios habitables para la población de ingresos altos y medios, fortaleciendo los procesos de guetización y segregación social espacial (Caldeira, 2000; Herrera, 2009).

En otros países, el concepto de enclave residencial puede referirse a ciudad fortaleza, ciudad fortificada, ciudadela excluida o medievalización o feudalización de la ciudad (Blakely y Snyder, 1997; Capron, 2006), como ocurre en Colombia; a conjunto cerrado, country y ciudades cerradas, en Argentina, o a urbanizaciones cerradas, en México (Cabral Barajas, 2002). Vidal-Koppmann (2002) presenta cómo la terminología de 'urbanizaciones privadas' ha cambiado con el tiempo en Argentina. En Brasil, Spósito y Góes (2013) utilizan el término 'espacios residenciales cerrados' para designar todos los tipos de desarrollos residenciales horizontales, amurallados y controlados por un sistema de seguridad, a pesar de que el término <condominio cerrado> sea el que más se ha utilizado en Brasil para designar este modelo de desarrollo urbano. Las diferentes terminologías representan la amplia gama de interpretación y de productos que se ofrecen en el mercado, así como las diferencias locales según la legislación pertinente.

Los estudios de las urbanizaciones cerradas se han presentado como un fenómeno para espacios residenciales verticales y horizontales. Hay otra diferencia entre ellos, pues el primero está compuesto por espacios con edificaciones residenciales multifamiliares, con diferentes andares, construidos desde su formación, y, el segundo, por espacios que incluyen edificaciones residenciales unifamiliares, construidas o no, desde su formación.

En este trabajo se adopta el término enclave residencial horizontal fortificado, adoptando el acrónimo EnReHFort, a partir de las reflexiones de Marcuse (1997) y Caldeira (1996 y 2000). Marcuse, al indagar en los cambios urbanos ocurridos a partir de la década de 1970 en la realidad estadounidense, identificó la existencia de una estrecha combinación de procesos, tanto antiguos, de formación de guetos y suburbios excluidos, como nuevos, de formación de enclaves fortificados. Para el autor, el enclave se entiende como “un área espacialmente concentrada en la que los miembros de un determinado grupo de población, autodefinido, religioso o no, se congregan como medio para potenciar su desarrollo económico, social, político y/o cultural” (Marcuse, 1997, p. 4). Caldeira (2000), a su vez, al centrar sus reflexiones en la realidad brasileña, designa los distintos tipos de enclaves fortificados como espacios cerrados y vigilados privatizados de trabajo, consumo, ocio y residencia. A través de su estudio, la autora buscó analizar las transformaciones de la segregación social en la ciudad, demostrando que los cambios espaciales y sociales transformaron radicalmente la vida pública y del espacio público.

Hay una mirada de estudios que se debruzarán para poder comprender los vacíos urbanos. El foco de la vacancia urbana ha sido tratado en estudios que buscarán comprender las orígenes y razones de la formación de estos vacíos urbanos, la ubicación, la evolución cuantitativa e incluso la capacidad de predecir futuros patrones de vacantes (Newman, Lee y Berke, 2016); las múltiples nociones de vacancia y categorías empleadas a lo largo de los años (Clichevsky, 2001 e 2007; Newman, Bowman, Lee y Kim, 2016); la metodología definida para distinguir los tipos de vacancias; la calidad y uso formal o informal, definitivo o provisional de los vacíos urbanos; las relaciones con la calidad de vida de las diferentes clases sociales; los efectos negativos de la ocupación y uso desordenado de los vacíos urbanos; las formas de reversión y control de efectos negativos; los impactos en los espacios urbanos en sus diferentes escalas, expansión urbana, crecimiento o declive demográfico y condiciones sociales, económicas y físicas (Lee, Newman y Park, 2018; Arab y Miot, 2020); las relaciones con crisis inmobiliarias y dinámicas económicas; el aumento derivado del decrecimiento, y la movilidad de la población.

El conjunto de trabajos que se centraron en la vacancia urbana, inmobiliaria o de suelo (Clichevsky, 2001 y 2007) puede no incluir algunos enfoques, pero es importante brindar una visión de la

producción de la vacancia urbana a diferentes escalas y territorios, nacionales e internacionales. Algunos trabajos son más teóricos y otros de análisis cuantitativo, práctico o de investigación cualitativa. Los diferentes trabajos se centraron en la naturaleza de la vacancia. Muchos de ellos son conocidos y están bien investigados, otros no tanto.

La condición de vacancia se da por múltiples factores interrelacionados, como la desindustrialización, la falta de inversión en ciertos territorios, los cambios de ubicación intraurbanos e intrametropolitanos (Greenstein y Sungu-Eryilmaz, 2004), los impactos ambientales, el impacto de las tecnologías, los intereses de los agentes sociales implicados en la ciudad o los cambios demográficos.

En España, la temática de los vacíos ha sido abordada en diferentes estudios (Vinuesa, 2008; Verdú, 2018; Górgolas, 2018, 2019a y 2019b; Etxezarreta, 2013), así como en estudios de vacíos del suelo urbano resultado del proceso de urbanización dispersa (Cébrian, 2013). Todavía los estudios de los vacíos del suelo en los EnReHForts han sido desatendidos en los principales análisis de vacancia urbana y no han sido incorporados a los procedimientos de control y gestión del uso del suelo urbano y de políticas urbanas.

## Método

El método de estudio, adoptado fue el de casos múltiples. Según Yin (2005, p. 32) el estudio de caso “es una investigación empírica que investiga un fenómeno contemporáneo dentro de su contexto de la vida real, especialmente cuando los límites entre el fenómeno y el contexto no están claramente definidos”

Para desarrollar los estudios de casos se adoptó el enfoque multidimensional (ADUM, 2019), lo cual permite brindar una lectura integrada sobre los terrenos vacíos en los EnReHForts. Este análisis multidimensional adopta tres lecturas: la lectura espacial, la lectura transversal y la lectura longitudinal. El primero se refiere a la evaluación de la intensidad de la vacancia según los diferentes sectores urbanos. La segunda se refiere al examen de uno o varios tipos de territorios urbanos vacantes. El tercero comprende el análisis de la evolución de la vacancia a lo largo del tiempo, por medio de Google Earth, lo cual permitió la construcción de la lectura histórica de los casos de estudio. Estas lecturas están dedicadas a medir la evolución de los espacios vacantes a lo largo del tiempo, haciendo legibles las reconfiguraciones espaciales. Esa propuesta metodológica permite reconocer los vacíos y darles visibilidad.

La primera fase de la investigación (fundamentos teóricos) corresponde a la sistematización del estado del arte y a la síntesis del marco teórico. La segunda fase (método de investigación, técnicas de investigación e instrumento de investigación) comprende el

levantamiento de los enclaves residenciales horizontales fortificados en la Área Metropolitana de Sevilla y el desarrollo de estudios de desocupación de suelo en los EnReHForts seleccionados. La tercera fase (método de análisis de resultados y síntesis analítica) corresponde a la evaluación de los estudios, así como al diálogo con el análisis teórico-conceptual.

Para el análisis de los estudios, ha sido desarrollado un modelo de información para catalogar los vacíos a lo largo de las dos últimas décadas.

## **Análisis de los Estudios y Discusión de los Resultados**

Górgolas (2019a) menciona que desde mediados del siglo XX el Área Metropolitana de Sevilla ha tenido una progresiva dispersión del territorio, la cual se ha multiplicado por 5.2 veces, y las zonas residenciales han aumentado un 400%, con regiones que han aumentado en 1000%. Cébrian (2020) destaca, para la comprensión de la dispersión territorial progresiva, que ese efecto es muy común en diversas regiones, tanto en las ciudades que componen las regiones metropolitanas como en las ciudades medias.

Municipio	2000	2005	2010	2015	2020	2022
Albaida del Aljarafe	1,820	2,231	2,898	3,110	3,201	3,236
Alcalá de Guadaíra	57,206	63,237	71,740	74,845	75,533	75,917
Alcalá del Río	9,301	9,317	11,004	11,745	12,186	12,315
Algaba, La	12,916	13,623	15,255	16,279	16,503	16,491
Almensevilla	3,110	4,534	5,732	5,861	6,175	6,415
Aznalcázar	3,518	3,692	4,128	4,469	4,588	4,664
Aznalcóllar	5,820	5,988	6,191	6,168	6,083	6,011
Benacazón	5,021	5,754	6,726	7,163	7,222	7,299
Bollullos de la Mitación	5,009	6,639	9,142	10,199	10,931	11,136
Bormujos	9,462	14,585	19,110	21,362	22,180	22,536
Brenes	10,666	11,412	12,580	12,697	12,501	12,652
Camas	25,333	25,768	26,086	26,861	27,560	27,443
Carmona	25,723	26,926	28,576	28,656	28,834	29,279
Carrión de los Céspedes	2,331	2,274	2,511	2,563	2,547	2,562
Castilleja de Guzmán	1,447	2,409	2,846	2,855	2,833	2,866
Castilleja de la Cuesta	16,059	16,819	17,282	17,459	17,516	17,230
Castilleja del Campo	617	638	653	622	640	624
Coria del Río	23,935	25,735	28,654	30,358	30,908	30,714
Dos Hermanas	97,324	112,273	125,086	131,317	135,050	137,561
Espartinas	5,092	7,958	13,166	14,909	15,824	16,401
Gelves	6,009	7,958	9,244	9,838	10,193	10,317
Gerena	5,509	5,827	6,812	7,404	7,674	7,774
Gines	9,895	12,177	13,108	13,309	13,428	13,507
Guillena	8,406	9,035	11,456	12,506	12,903	13,279
Huévar del Aljarafe	2,271	2,457	2,658	2,791	3,060	3,209
Isla Mayor	6,057	5,853	5,930	5,938	5,825	5,767
Mairena del Alcor	16,649	18,075	21,100	22,749	23,698	23,938
Mairena del Aljarafe	33,914	38,770	41,510	44,388	46,555	47,161
Olivares	7,793	8,729	9,534	9,522	9,466	9,444
Palacios y Villafranca, Los	32,762	34,648	37,279	38,157	38,548	38,662
Palomares del Río	3,759	4,728	7,185	8,211	8,843	9,083
Pilas	11,289	11,918	13,509	13,987	13,952	13,964
Puebla del Río, La	10,688	11,326	12,210	12,114	11,920	11,855
Rinconada, La	28,487	32,525	36,641	38,180	39,062	39,509
Salteras	3,064	4,142	5,137	5,492	5,564	5,616

Población por municipios del área Metropolitana de Sevilla, 2000-2022

Fuente: Adaptado de Instituto Nacional de Estadística, 2022

El Área Metropolitana de Sevilla está compuesta por 46 municipios (ver Tabla 1), que en 2022 tenían 1'948,393 habitantes. Las ciudades que agregan los mayores contingentes poblacionales son los municipios de Sevilla, con 681,988; Dos Hermanas, con 137,561; Alcalá de Guadaíra, con 75,917; Ultrera, con 51,402, y Mairena del Alcor, con 47,161 habitantes.

El crecimiento demográfico entre 2000 y 2022 fue el mayor de los municipios de Albaida de Aljafare (con un crecimiento de 77%), Bollullos de la Mitación (120%), Bormujos (138%), Castilleja de Guzmán (98%), Espartina (220%), Gelves (71%), Palomares del Río (141%), Tomares (42%) y Umbrete (88%). Estos municipios son los que tienen el menor número de habitantes en la aglomeración, con excepción del municipio de Dos Hermanas, Mairena del Alcor, Mairena del Aljarafe y La Rinconada, que han crecido un 44%, 43%, 40% y 38%, respectivamente. Estos municipios, en las dos últimas décadas, siempre han tenido una importancia en la composición de la aglomeración. El municipio de Sevilla es en el único que hubo una reducción de aproximadamente 5%.

Municipios	EnReHForts
Alcalá de Guadaíra	Real Club Golf
Alcalá de Guadaíra	Alegría
	El Magistrado
	La Galbana
	Matachica
	Matagrande
	Torrequintos
Aznalcázar	Las Minas Golf
Bollullos de la Mitación	La Juliana
Bormujos	Zaudin Golf
Camas	Colina Blanca
	Las Canteras
	Valero Chico
Carmona	Camposol
	Entrearroyos
	La Torrecilla
	Las Monjas
	Los Jinetes 1
	Los Jinetes 2
	Los Jinetes 3
	Los Naranjos
	Matallana
	Perpetuo Socorro
	El Pino Grande
	San Francisco del Roso Espejo
	San Rafael – Tres Palmeras
	Torrelaguna
	Ventanal Bajo
Virgen de Araceli	
Dos Hermanas	La Hacienda
	La Portuguesa
	Pino del Nevero
El Viso del Alcor	Balcón de los Alcores
	Cerros del Alcor
	La Cierva
	Los Bancales
	Los Cerros de los Alcores
	San Bernardo
Guillena	Entremontes
	Hato Verde Golf
	Las Nieves

Enclaves Residenciales Horizontales Fortificados, emprendidos con lotes para venta, de los municipios del área Metropolitana de Sevilla  
Fuente: Elaboración propia.

En el Área Metropolitana de Sevilla existen aproximadamente 80 enclaves residenciales horizontales fortificados, de dos categorías. Una de las categorías se refiere aquellos emprendidos con viviendas unifamiliares construidas para venta y la otra se refiere aquellos que son emprendidos con lotes, para venta, para vivienda unifamiliares. Entre los enclaves residenciales horizontales fortificados, los emprendidos con viviendas unifamiliares construidas corresponden a 24, mientras que 56 enclaves residenciales horizontales fortificados fueron estructurados en lotes.

De los municipios del Área Metropolitana de Sevilla, los municipios que concentran la mayoría de los enclaves residenciales horizontales desarrollados fueron construidos en lotes para venta; se trata de Carmona (16), Mairena de Alcor (10), El Visor de Alcor (6) y Alcalá de Guadaíra (6). Además de estos municipios, existen también enclaves en los municipios de Alcalá de Guadaíra (1), Aznalcázar (1), Bollullos de la Mitación (1), Bormujos (1), Camas (30), Dos Hermanas (3), Guillena (3), La Puebla del Río (2), Sanlúcar la Mayor (1), Tomares (1) y Valencina (1). Más aún, además de estos, existen los enclaves residenciales horizontales fortificados construidos con viviendas prontas, que se concentran especialmente en los municipios de Gines, Tomares, Mairena de Aljafare y Guillena.

La concentración de EnReHForts en algunos municipios ha sido el resultado del proceso municipal de regulación, cuando no hay una reglamentación nacional. De acuerdo con Cebrián (2020), los municipios centrales de las áreas metropolitanas tienden a prohibir y restringir la formación de los enclaves, mientras que los municipios menores los permiten.

Los EnReHForts del Área Metropolitana de Sevilla tienen grados diferenciados de restricciones, con menor o mayor nivel de oclusión, lo que diferencia considerablemente el conjunto. Este hecho indica el cuidado que debe tener un análisis de los EnReHForts, en un área metropolitana, con espacios urbanos suburbanos, rural y rururbano. Algunos de los enclaves tienen un rígido control de seguridad y en algunos casos, el control es más laxo, considerando simplemente restricciones indicativas. Villar y García (2016) han categorizado tres tipos en la aglomeración de Sevilla:

El acceso mediante el uso de señalética de restricción de paso; de control, donde existe una garita y una barrera de paso con vigilancia (conserje o empresa de seguridad); y de restricción total de acceso, donde, a diferencia del anterior, se prohíbe la entrada categóricamente. (Villar y García, 2016, p. 159)

A pesar de las diferencias es notable que muchos de los EnReHForts emprendidos con lotes, independientemente de su

categoría, tienen todavía vacíos urbanos. Algunos ejemplos de la evolución de los vacíos en los EnReHFort en el Área Metropolitana de Sevilla pueden ser comprendidos, mediante los estudios de caso de La Hacienda y de Nuestra Señora de la Salud 1 (ver Figuras 1 y 2).



Figura 1

Localización, ocupación y vacancia del suelo en el Enclave Residencial Horizontal Fortificado La Hacienda, en el municipio de Dos Hermana

Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth.



**Figura 2**

Localización, ocupación y vacancia del suelo en el Enclave Residencial Horizontal Fortificado Nuestra Señora de La Salud 1, en el municipio de Mairena del Alcor

Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth.

La mayoría de los EnReHForts en el Área Metropolitana de Sevilla no están completamente ocupados y tienen una tasa considerable de vacíos, como pudimos identificar. Muchos de los enclaves fueron aprobados por los municipios, a pesar de que había una gran cantidad de lotes vacíos para ser ocupados en EnReHForts. Este hallazgo es recurrente en varios de los municipios de la aglomeración.

El conjunto de lotes vacíos, en los EnReHForts, corresponde aproximadamente a dos de los mayores enclaves en la aglomeración y evolución de números de lotes vacíos en las dos últimas décadas. Muchas veces cada municipio hace su gestión independientemente de lo que pasa en los municipios vecinos. El efecto es una falta de regulación y de gerencia, local y metropolitana, sobre la vacancia del suelo en los EnReHForts, lo que permite que exista una elevada producción de vacíos del suelo urbano en los enclaves residenciales horizontales fortificados en el área Metropolitana de Sevilla.

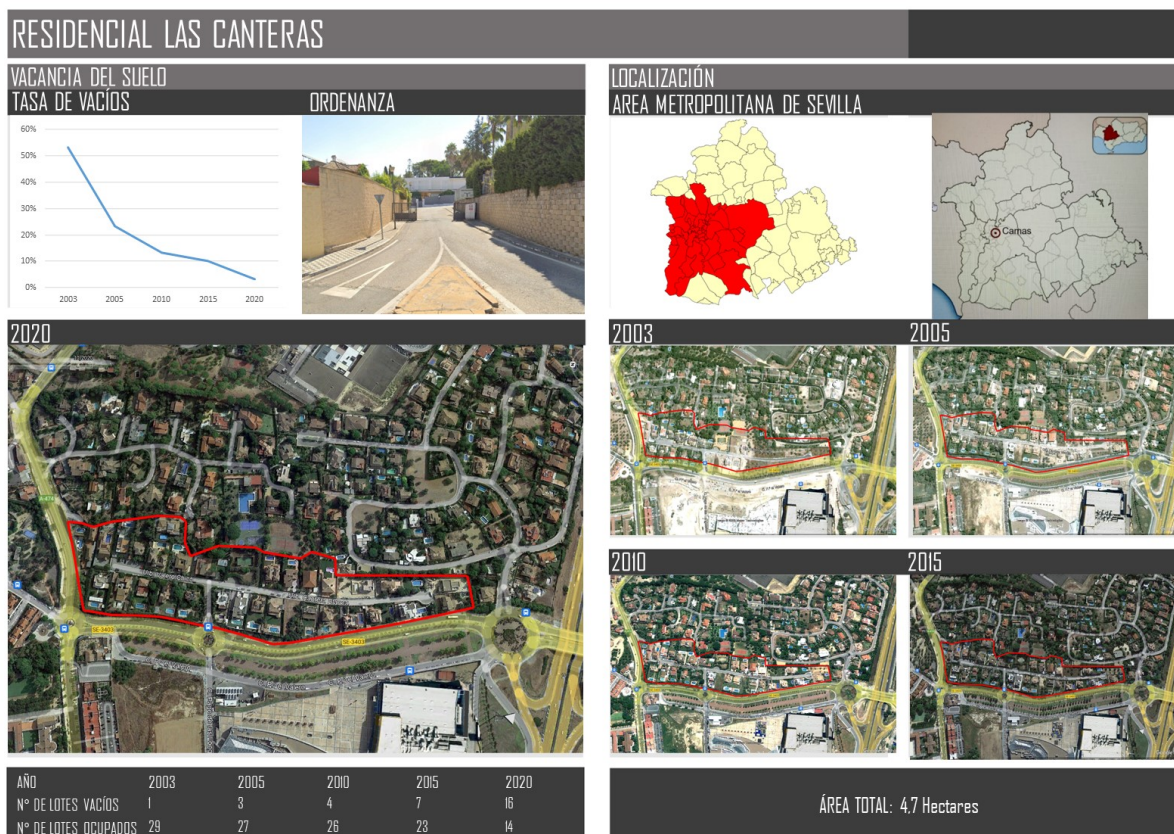


Figura 3 Localización, ocupación y vacancia del suelo en el Enclave Residencial Horizontal Fortificado Las Canteras, en el municipio de Camas

Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth.

## Conclusiones

La primera contribución de ese artículo, a nivel teórico, se refiere a la definición y utilización del concepto ‘enclave residencial horizontal fortificado’, EnReHFort, que se ha desarrollado a partir de un debate internacional, sobre los conceptos que discuten las formas y clasificación de espacios cerrados (gate community, urbanizaciones cerradas, condominios cerrados).

El método de análisis multidimensional, que permitió las lecturas espacial, transversal y longitudinal de los vacíos del suelo urbano en los EnReHFort, ha demostrado que es útil e importante, como instrumento de comprensión de la vacancia en el nivel local y metropolitano. Entiéndase que, al adoptar este método, el artículo hace una aportación metodológica importante para los estudios de vacancia urbana y que es posible aplicar el método en futuros estudios comparativos. Desde el punto de vista metodológico es importante resaltar que los procesos de localización y cartografía de todos los EnReHFort se llevaron a cabo mediante el uso de Google Earth y de

Street View, lo cual representa la etapa esencial antes de hacer el estudio de campo.

En la aglomeración urbana de Sevilla se han contabilizado un total de 80 EnReHForts entre los enclaves emprendidos con lotes o viviendas prontas. Ese fenómeno se encuentra, principalmente, en el territorio periurbano de la aglomeración, con distancias relativamente cortas a partir de la ciudad central, entre 10 y 30 minutos. Hay un efecto de conjunto de los enclaves orbitando la aglomeración urbana, favorecida por las infraestructuras viarias.

La restricción de acceso en los EnReHForts se ha presentado de modo muy diverso, algunos han tenido mucha restricción y otros poca, muchas veces sin la presencia de personal de seguridad, utilizando cámaras de videocontrol, incorporando portones eléctricos, cancelas en los accesos o restricciones indicativas. En muchos EnReHForts, la condición de cerramiento es irregular, pues mantienen un régimen de cerramiento distinto de día y de noche, algunos con cierres de las laterales de los enclaves, en forma de muros, y otros con muro y grade. Estas características son las que permiten la comprensión de la diversidad de condiciones de producción de los EnReHForts, en el estudio de aglomeración de Sevilla.

La cifra de EnReHForts en la aglomeración esconde una notable diversidad de producción de enclaves y de características sobre la vacancia urbana. La investigación no se ha propuesto estudiar los vacíos inmobiliarios en los EnReHForts, ya que daría otra dimensión sobre la vacancia en esos enclaves y para el conjunto. El estudio se ha centrado en los vacíos del suelo urbano y en los enclaves residenciales horizontales fortificados.

El estudio nos permite ver que hay una cantidad considerable de vacíos de suelos disponibles para viviendas en los enclaves residenciales horizontales fortificados en la aglomeración urbana de Sevilla. El trabajo ha expuesto que el análisis de ellos no está incorporado a los estudios de vacancia del suelo a nivel local, metropolitano o regional. En esta investigación se ha podido reconocer la existencia de una gran cantidad de urbanizaciones que por ahora no están cerradas, conformando un EnReHFort, pero que hay la posibilidad que empiecen a ser cerrados, inclusive informalmente. El hecho es que se ampliaría rápidamente el número de EnReHForts, sin contabilizar las nuevas formaciones.

Para finalizar, la investigación, sobre los vacíos en los enclaves residenciales horizontales fortificados, permite registrar tres puntos que necesitan ser continuamente profundizados. En primer lugar, podría profundizarse el conocimiento de la formación de los EnReHForts y del conjunto en la aglomeración de Sevilla, independientemente de sus diferentes características y de localización. En segundo lugar, sería de grande valía profundizar la reglamentación de los EnReHForts en nivel local y también metropolitano, ya que cada municipio tiene independencia en su aprobación. En tercer

lugar, sería importante profundizar los estudios sobre la vacancia urbana, para tener un mayor conocimiento de los niveles de vacíos del suelo a largo del tiempo en cada EnReHFort y en el conjunto del Área Metropolitana de Sevilla.

## Referencias

- AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE LILLE METROPOLE - ADUM. (2019). *Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise*. Centre Europe Azur. [https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/05/1901-etude\\_approche\\_vacance\\_web.pdf](https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/05/1901-etude_approche_vacance_web.pdf)
- ARAB, N.; MIOT, Y. (2020). *La ville inoccupée: enjeux et défis des espaces urbaines vacantes*. (1 ed.). Presses des Ponts.
- AZCÁRATE LUXÁNA, V.; COCERO MATESANZA, D.; FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, A.; GARCÍA LÁZARO, F. J.; MUGURUZA CAÑASA, C.; SANTOS PRECIADO, J. M. (2010). El proceso de urbanización dispersa de las metrópolis españolas, en el contexto del desarrollo urbano europeo. *Espacio, Tiempo y Forma*, VI(3), 13-26. <https://revistas.uned.es/index.php/ETFVI/article/view/2611/2474>
- BERRUETE MARTINEZ, F. (2015). *Vacíos urbanos en la ciudad de Zaragoza (1975-2010). Oportunidad para la estructuración y continuidad urbana*. [Tesis de doctoral, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid]. <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.36549>
- BLAKELY, E. J.; SNYDER, M. G. (1997). *Fortress America: gated communities in the United States*. Brookings Institution Press/Lincoln Institute of Land Policy.
- BOWMAN, A. O'M.; PAGANO, M. A. (2004). *Terra incognita: vacant land and urban strategies*. Georgetown University Press.
- CABRALES BARAJAS, L. F. (2002). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Universidad de Guadalajara.
- CALDEIRA, T. P. R. (2000). *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. 34/Edusp.
- CALDEIRA, T. P. R. (1996). Fortified enclaves: the new urban segregation. *Public Culture*, 8, 302-328. <https://doi.org/10.1215/08992363-8-2-303>
- CANOSA ZAMORA, E. (2007). Urbanizaciones cerradas en espacios metropolitanos: ínsulas para unos pocos. En J. Feria Toribio, *La vivienda y el espacio residencial en las áreas metropolitanas* (pp. 151-173). Centro de Estudios Andaluces.
- CANOSA ZAMORA, E. (2005). El privilegio de la autonomía. Ghettos de lujo en Madrid. En P. Lavastre, y R. Mas (eds), *Propiedad urbana y*

*crecimiento de la ciudad* (pp. 283-309) Universidad Autónoma de Madrid.

CANOSA ZAMORA, E. (2002). Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, XXXIV(133-134), 545-563. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75296/45839>

CANOSA ZAMORA, E., RODRÍGUEZ CHUMILLAS, I. (1985). Urbanización marginal en la periferia Noreste de Madrid. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, (66), 11-41. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/82037/60738>

CAPRON, G. (2006). *Quand la ville se ferme: quartiers résidentiels sécuritisés*. Bréal.

CEBRIÁN ABELLÁN, F. (2020). Los procesos de transformaciones de las ciudades medias. De la ciudad compacta a la metástasis territorial en España. En Francisco Cebrián Abellán y Miguel Panadero Moya (orgs.). *Dinámicas de urbanización en ciudades medias interiores. ¿Hacia un urbanismo más urbano?* (pp. 27-66) Tirant Humanidades.

CEBRIÁN ABELLÁN, F. (2013). Las transformaciones recientes operadas en las periferias de las ciudades medias. El contexto de la ciudad difusa en la realidad española. En Francisco Cebrián Abellán y Miguel Panadero Moya (orgs.). *Ciudades medias. Formas de expansión urbana* (pp. 25-38) Biblioteca Nueva.

CEBRIÁN ABELLÁN, F., SÁNCHEZ ONDOÑO, I., JOVER MARTÍ, F. J. (2022). El proceso de transformación de Albacete: la dialéctica entre la ciudad compacta y el cambio de modelo. En Carme Bellet y Francisco Cebrián (orgs.). *Ciudades medias en España. Urbanización y políticas urbanísticas (1979-2019). 40 años de ayuntamientos democráticos*. Edicions de la Universitat de Lleida. Universidad de Castilla-La Mancha.

CLICHEVSKY, N. (2007). La tierra vacante “revisitada”. Elementos explicativos y potencialidades de utilización. *Cuadernos Urbanos*, 6, 195-220. <https://www.redalyc.org/pdf/3692/369236767010.pdf>

CLICHEVSKY, N. (2001). *Estado del arte sobre Tierra Vacante en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/tierra-vacante-en-las-ciudades-de-america-latina-full.pdf>

CORTIJO PARDO, J. (2021). *Bases sociales del encerramiento residencial. Individualismo y simplificación del medio social en las urbanizaciones cerradas del área metropolitana de Murcia*. [Tesis doctoral, Universidad de Murcia]. <http://hdl.handle.net/10201/112644>

- ETXEZARRETA ETXARRI, A. (2013). Vivienda vacía e intervención pública en la Comunidad Autónoma Del País Vasco en el contexto europeo. *Revista de Economía Crítica*, 10(2), 4–26. <https://www.revistaeconomicacritica.org/index.php/rec/article/view/472/456>
- GARCÍA CARBALLO, Á. (2012). *Los paisajes residenciales exclusivos de Madrid. La segregación de las élites y la alta sociedad madrileñas*. [Tesis de doctoral, Universidad Autónoma de Madrid]. <http://hdl.handle.net/10486/9323>
- GÓRGOLAS MARTÍN, P. (2019A). La burbuja inmobiliaria de la “década prodigiosa” en España (1997-2007): políticas neoliberales, consecuencias territoriales e inmunodeficiencia social. Reflexiones para evitar su reproducción. *EURE*, 45(136), 163-182. <https://www.scielo.cl/pdf/eure/v45n136/0717-6236-eure-45-136-0163.pdf>
- GÓRGOLAS MARTÍN, P. (2019B). Del «urbanismo expansivo» al «urbanismo regenerativo»: directrices y recomendaciones para reconducir la herencia territorial de la década prodigiosa del urbanismo español (1997-2007). Aplicación al caso de estudio del litoral andaluz. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, LI(199), 81-100. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76716/47026>
- GOULART, J. O. (2018). O marco institucional da política urbana na Espanha e apontamentos comparativos com o Brasil. *Lua Nova*, 103, 233-259. <https://doi.org/10.1590/0102-129/103>
- GREENSTEIN, R.; SUNGU-ERYLMAZ, Y. (2004). *Recycling the city: the use and reuse of urban land*. Lincoln Institute of Land Policy.
- HERRERA USAGRE, M. (2009). *Gated Commuties: La desigualdad socio-espacial y su carácter heterotopológico*. III Jornada de Sociología: desigualdad en las sociedades contemporáneas, Sevilla.
- JIMÉNEZ ROMERA, C., FERNÁNDEZ RAMÍREZ, C. (2014). Casas sin gente, gente sin casas: el fracaso del modelo inmobiliario español. *Revista INVI*, 82(29), 133-155. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62573>
- LEE, R. J.; NEWMAN, G. D.; PARK, Y. (2018). A comparison of vacancy dynamics between growing and shrinking cities using the land transformation model. *Sustainability*, 10(5), 1513-1533. <https://doi.org/10.3390/su10051513>
- MARCUSE, P. (1997). The Enclave, the Citadel, and the Ghetto: What has Changed in the Post-Fordist U.S. City. *Urban Affairs Review*, 33(2), 228–264. <https://doi.org/10.1177/107808749703300206>

- NEWMAN, G. D.; BOWMAN, A. O'M; LEE, R. J.; KIM, B. (2016). A current inventory of vacant urban land in America. *Journal of Urban Design*, 21(3), 302-319. <https://doi.org/10.1080/13574809.2016.1167589>
- NEWMAN, G. D.; LEE, J.; BERKE, P. (2016). Using the land transformation model to forecast vacant land. *Journal of Land Use Science*, 11(4), 450-475. <https://doi.org/10.1080/1747423X.2016.1162861>
- OLIVEIRA, J. C. DE. (2016). Indagaciones acerca de la emergencia de anti-ciudad: "las cerradas" en Salvador (Brasil) y Madrid (España). *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 6(1), 137-142. <http://repositorio.ual.es/bitstream/handle/10835/4344/Campos%20de%20Oliveira.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- ROMERO GONZÁLES, J. (2010). Construcción residencial y gobierno del territorio en España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias. *Revista Cuadernos Geográficos*, 47, 17-46. <https://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/600>
- SPÓSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. (2013). *Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial*. (1 ed.) UNESP.
- VIDAL-KOPPMANN, S. (2002). Nuevas fronteras intraurbanas: de los barrios cerrados a los pueblos privados. Buenos Aires, Argentina. En L. F. Cabrales Barajas. *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas* (pp. 261-286). Universidad de Guadalajara.
- VILLAR LAMA, A., GARCÍA MARTIN, M. (2016). Ciudad segregada en España: urbanizaciones cerradas en Valencia y Sevilla. *Revista INVI*, 86(31), 145-177. <https://www.scielo.cl/pdf/invi/v31n86/art06.pdf>
- VINUESA ANGULO, J. (2008). La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible. *Scripta Nova*, XII(270), (39). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-39.html>
- VERDÚ MARTÍNEZ, M. T. (2018). Herramientas en relación con la vivienda vacía en España. Estudio comparado. *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, 1(197), 577-608. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76683/46999>
- YIN, R. K. (2005). *Estudo de caso: planejamento e métodos*. Bookman.



**Disponible en:**

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74877593002>

Cómo citar el artículo

Número completo

Más información del artículo

Página de la revista en redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc  
Red de revistas científicas de Acceso Abierto diamante  
Infraestructura abierta no comercial propiedad de la  
academia

Tomás Antonio Moreira

**Suelo vacío en urbanizaciones cerradas[1]**

Urban land vacancy in gated communities

Terrenos vazios em enclaves residenciais horizontais  
fortificados

Terrain vide dans des enclaves résidenciales fermées

*Revista Bitácora Urbano Territorial*

vol. 33, núm. 3, p. 13 - 28, 2023

Universidad Nacional de Colombia, Colombia

bitacora\_farbog@unal.edu.co

**ISSN:** 0124-7913 / **ISSN-E:** 2027-145X

**DOI:** <https://doi.org/10.15446/bitacora.v33n3.109196>