

EL ESPACIO RESIDENCIAL EN LAS ÁREAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (1956-2000): DESDE EL ABANDONO A LA PRIVATIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Juan Manuel PARREÑO CASTELLANO*

jparreno@dgeo.ulpgc.es

Ramón DÍAZ HERNÁNDEZ*

rdiaz@dgeo.ulpgc.es

* Dpto. de Geografía de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

1. INTRODUCCIÓN

Buena parte del tejido urbano edificado en España desde la década de los cincuenta se ha realizado con ayudas públicas, en especial hasta los ochenta. Se estima que el 71,5% de las viviendas construidas durante el II Plan Nacional de la Vivienda (1956-60) contaron con protección oficial. Este porcentaje se incrementó incluso al 77,7% en el decenio de los sesenta con la puesta en marcha del III Plan Nacional de la Vivienda. En los setenta y ochenta, los resultados de la política de vivienda alcanzaron el 53% en ambos casos del crecimiento residencial, para registrar valores aún inferiores desde 1991. En todas las etapas la promoción privada con algún tipo de protección oficial ha sido desde el punto de vista cuantitativo más numerosa que la pública, en especial, a partir de los años sesenta. Coincidiendo con el periodo en que la vivienda protegida protagonizó la mayor parte del crecimiento urbano, las actuaciones de carácter masivo en áreas de crecimiento fueron más frecuentes, de tal modo que se puede afirmar que el tejido residencial de las grandes y medianas promociones protegidas son las que definen las características morfológicas y tipológicas del crecimiento urbano en la mayor parte de las ciudades españolas desde la década de los cincuenta, y más atrás aún en algunos casos, después de la guerra civil española. Este es el principal motivo por el que desde la disciplina geográfica y urbanística se ha abordado su análisis desde diversos puntos de vista, en especial desde la perspectiva de su impacto en la configuración del espacio urbano y en el desarrollo social (VALENZUELA RUBIO, 1974; ELENA DÍAZ, 1985; SENDÍN GARCÍA, 1990; FERNÁNDEZ SÁNCHEZ, 1991; GARCÍA CUESTA, 2000; MEDINA SAIZ, 2000) y desde la identificación morfológica y tipológica de las actuaciones (FERRER, 1982; MOYA, 1983; LOZANO VELASCO, 1987; GAJA, 1989; REY ALVAREZ, 1991; MARTÍ, 1994; ALBERICH, 2000; etc.).

En esta línea de análisis, en el presente trabajo se pretende mostrar los cambios que se han producido en las características morfológicas y tipológicas de las grandes y medianas promociones en Las Palmas de Gran Canaria desde 1956, así como el concepto y la estructura del espacio público que introducen en el territorio a partir del inventario y reconocimiento de las actuaciones privadas que disfrutaron de protección oficial. En relación con este último aspecto se quiere poner de manifiesto, primero, que se ha evolucionado desde una concepción urbanística que se preocupaba esencialmente por la edificación de viviendas y por la indefinición del espacio público a otra en la que el diseño de los nuevos crecimientos valora de un modo más integral el espacio residencial, conformado tanto por la propia vivienda, como por el espacio público y el espacio privado comunitario. Y segundo, que en la medida en que se ha originado este cambio de concepción en la definición del espacio residencial, se está

produciendo un proceso por el que se apuesta por una progresiva privatización del espacio público.

2. LAS PROMOCIONES PROTEGIDAS EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

El crecimiento urbano de Las Palmas de Gran Canaria desde el inicio de los años cuarenta se ha basado en seis modelos espaciales diferenciados: el crecimiento periférico a través de grandes y medianas promociones en planes de urbanización y polígonos (entendido este como un proceso unitario de ordenación, urbanización y construcción de viviendas y equipamientos con el fin de dotar la actuación de cierta autosuficiencia que compense la lejanía del resto de espacio urbano), la edificación o autoconstrucción de viviendas en promociones pequeñas o unifamiliares sobre parcelaciones de suelo rústico en ámbitos periféricos, la expansión a través de tramas tradicionales en los intersticios de la ciudad central, el crecimiento del centro urbano mediante la obtención de suelo en lo que antes era línea de costa o mar, la densificación residencial de la ciudad heredada mediante el crecimiento en altura y la proliferación de urbanizaciones en ciudad-jardín de viviendas unifamiliares de una manera difusa en el espacio (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, 2001). Sin lugar a dudas, el primer proceso es uno de los que más incide en el crecimiento intercensal de viviendas y el que supone una mayor apropiación de suelo, como consecuencia de que el Plan General de Ordenación Urbana de 1962 apostase por este modelo de crecimiento, tal como se hizo en el resto de las ciudades españolas (Plan Bidagor en Madrid, 1941). Agentes públicos, entre los cuarenta y sesenta, primero; y privados, después, han sido los principales responsables de acuerdo con el cambio hacia el pragmatismo en política de vivienda, fraguado con la creación del Ministerio de la Vivienda en 1957, que supuso incentivar la iniciativa privada como instrumento para lograr los objetivos cuantitativos establecidos en los planes de vivienda.

Como consecuencia de ello, entre 1956 y 1998, se edificaron en Las Palmas de Gran Canaria 31.802 viviendas protegidas de promoción privada según las cédulas de calificación definitivas aprobadas, lo que supone en torno al 24% del parque de viviendas principales censado en el año 2001. De éstas, 19.983 viviendas fueron edificadas en 21 áreas de expansión de la ciudad, bien a través de promociones de mediano y gran tamaño, es decir, en actuaciones de más de 250 unidades por promoción, bien en ámbitos de crecimiento en los que el suelo se ha destinado preferentemente a la realización de actuaciones protegidas. Este conjunto de viviendas, el que constituye el universo de estudio, es la respuesta inmobiliaria de la política de vivienda orientada a los grupos sociales de renta baja y media-baja, como complemento de las actuaciones públicas que se destinaron a los grupos más insolventes. Algo más del 92% de las viviendas consideradas forman parte de edificaciones de carácter plurifamiliar. Únicamente en Lomo de Los Frailes y Hoya Andrea se computan 902 y 440 viviendas unifamiliares respectivamente en promociones colectivas.

Desde el punto de vista tipológico, los edificios de viviendas plurifamiliares han variado a lo largo del periodo bajo examen. Las actuaciones que se realizaron desde los cincuenta hasta mediados de los sesenta en las zonas de Buenavista I, La Isleta, San Francisco, Zárata, La Paterna, Las Torres I, Miller Bajo y El Batán fueron las primeras promociones privadas en las que se reinterpretó y adaptó el racionalismo arquitectónico a la realidad social y a los avances tecnológicos de aquellos años, de tal modo que la racionalización de la vivienda al menor coste posible conllevó la adopción de nuevos materiales y soluciones arquitectónicas. El hormigón armado apareció como material estructural mientras que el pilar de estructura

metálica se convirtió en el principal elemento sustentante. Al mismo tiempo, la mayoría adoptaron la tipología en bloque aislado de doble crujía con cuatro o cinco plantas sobre rasante y planta rectangular, con o sin patio de luces en función de que se dispongan cuatro o dos viviendas por portal y planta, viviendas pasantes y ausencia de sótanos y garajes bajo rasante para evitar un incremento de los costes. De igual modo, los edificios se caracterizaban por espacios comunitarios de acceso a los inmuebles de reducido tamaño, cajas de escalera muchas veces exterior intercaladas entre dos viviendas, ausencia de ascensor (elemento de importación que resultaba caro de adquirir y gravoso de mantener) y azoteas individualizadas en las que se solía edificar cuartos trasteros. También por cuestiones de costo, la altura de los pisos no superaba en estas primeras promociones los 2,7 metros y hay una ausencia total de espacios y equipamientos complementarios.

El modelo tipológico descrito, caracterizado por la precariedad económica, y que suponía una ruptura con los utilizados en décadas anteriores como se observa en los polígonos de absorción y dirigidos, varía ligeramente en función de la promoción, pero, en líneas generales se observan tendencias muy definidas al incremento en el número de plantas (muchas veces como consecuencia de la adaptación del edificio a la pendiente que permite la existencia de dos niveles de rasante) y en el número de viviendas por edificio, de tal modo que la organización comunitaria se hacía por portales, abandonándose la gestión integral de los inmuebles. El resto de los modelos tipológicos que eran utilizados en los cincuenta y sesenta en otras zonas no reviste importancia en el caso de Las Palmas de Gran Canaria. La torre o edificio de gran altura sólo aparece de manera aislada en algunos puntos concretos (La Chumberas y Zárata) y la vivienda unifamiliar dejó de realizarse prácticamente a partir de los años cuarenta.

Desde mediados de los sesenta los nuevos crecimientos que se pusieron en marcha abandonaron esta tipología edificatoria en favor de las edificaciones en torre o de gran altura sobre planta reducida, como se puede apreciar en Mata, Sansofé, Buenavista II, El Pilar, Tres Palmas, La Feria del Atlántico y Cuevas Torres. Este cambio tipológico determinó algunos cambios en los sistemas de construcción y en la lógica habitacional de estas promociones. La tipología edificatoria predominante a partir de este momento fue el bloque abierto o exento con hasta 16 plantas sobre rasante. El incremento en el número de plantas introdujo en el equipamiento comunitario el ascensor, así como la caja de escalera y el zaguán que alcanzaron un tamaño mayor. La cubierta fue en casi todos los casos transitable de carácter comunitario debido al aumento en el número de vecinos y a la disminución de la planta del edificio. La planta de los inmuebles solía ser cuadrada, en H o rectangular. En este último modelo la edificación se componía de varios portales que se yuxtaponían, generando grandes edificios en hilera. Asimismo, las fincas resultantes podían estar totalmente exentas o unidas parcialmente, de tal manera que ninguna de las cuatro fachadas desapareciese. La forma de la planta determinaba el número de viviendas que existía en cada una. La cuadrada se vinculaba a cuatro, mientras que la planta en H a seis, generalmente. De esta manera se evitaba el uso del patio interior como sistema de ventilación e iluminación, aunque esto no siempre fue así. La vivienda seguía siendo pasante y la ausencia de garaje bajo rasante generalizada, aunque más frecuente. En definitiva, se trataba de una aplicación tipológica tergiversada de la vivienda higiénica del movimiento moderno.

En los ochenta, los nuevos crecimientos urbanos emprendidos se han caracterizado por introducir algunas modificaciones tipológicas. La principal fue la recuperación del edificio de mediana altura. La torre, aunque sigue apareciendo, como se puede observar en Casablanca

III, es sustituida por la edificación de mediana altura, de 4 a 7 plantas, sobre planta rectangular o en H, pero a diferencia de las tipologías de los cincuenta y sesenta, el ascensor se generaliza, es más frecuente el garaje en el edificio bajo rasante y la azotea no suele ser transitable. Por lo demás se recuperan las características tipológicas de los inmuebles de cuatro o cinco plantas construidos veinte años atrás.

Con la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 se produce una apuesta por nuevos modelos tipológicos, como se puede observar en Hoya Andrea, Las Torres II, Siete Palmas y Lomo de Los Frailes. En estas zonas, la edificación plurifamiliar vuelve a reformularse al mismo tiempo que aparece de nuevo la promoción unifamiliar colectiva. En lo que se refiere a las primeras se caracterizan por el edificio exento de entre 3 y 5 pisos, con planta rectangular o en U, azotea no transitable, garaje bajo rasante y vivienda pasante. Especialmente interesante son las tipologías basadas en cajas de escalera interiores, salida única hacia la calle, portales hacia el interior de la parcela y soportales de acceso a los mismos. Suelen aparecer 4 viviendas por planta pero en función de la profundidad del bloque (más de 20 metros ó más de 10 metros) aparece o no el patio de luces. Los elementos comunitarios (ascensor, cajas de escalera, zaguán,...) son más generosos en superficie al mismo tiempo que se generalizan cuartos trasteros en sótanos y espacios comunitarios techados a ras de suelo.

Además de las promociones plurifamiliares, en los noventa se edificaron también viviendas protegidas unifamiliares. Estas viviendas suelen responder a un modelo concreto basado en promociones de 20 hogares en hileras adosadas o encajadas entre paredes medianeras, en parcela rectangular con una relación fondo fachada de 2:1 ó 3:1, con dos plantas sobre rasante y en ocasiones una bajo rasante o en semisótano, con pequeño jardín o aparcamiento frontal y patio trasero. En algunas ocasiones en la manzana se edifican garajes bajo rasante.

La evolución en la tipología edificatoria descrita se puede reconocer también en lo que se refiere a la disposición del edificio en la parcela y a la trama urbanística de los asentamientos. En las primeras promociones la trama es de orden abierto, pero en donde la calle o la vía de acceso al edificio en cuestión es la que determina la estructura del asentamiento, como se puede observar en Buenavista I, La Isleta, El Batán, San Francisco, Zárata, La Paterna y en algunas otras promociones más tardías de Buenavista II y Mata. Se trata de un esquema desdibujado de uno de los modelos propuestos por Le Corbusier; eso se debe a que no hay separación entre el tráfico rodado y el peatonal, ya que en ocasiones se mezclan de tal modo que la fachada delantera del edificio da la vía rodada y la trasera a la peatonal (Buenavista), o simplemente desaparece la vía peatonal (El Batán); en otros casos la vías de tráfico definen un arco perimetral desde el que parten otras que acaban en fondos de saco segregando el espacio peatonal al centro del asentamiento a modo de gran plaza (La Paterna, Las Torres I, ...).

En determinadas actuaciones de los sesenta (Las Chumberas, Miller Bajo,...) y en la mayor parte de las de los años setenta (La Feria, El Pilar, Sansofé, Tres Palmas, Cuevas Torres,...) la trama adoptada se apoya en la supermanzana o manzana Radburn. Este modelo de trama abierta se basa en la definición de grandes manzanas separadas por grandes vías de comunicación en las que las edificaciones aparecen localizadas de manera independiente a estas vías y a las que se accede a través de fondos de saco. Entre las edificaciones se libera espacio libre. De este modo predominan cuatro soluciones en lo que se refiere a la disposición del edificio en la parcela: la primera, se da en parcelas rectangulares y se caracteriza por la presencia de espacio libre comunitario, que suele destinarse a jardines junto a la fachada trasera del edificio, mientras que la fachada principal se sitúa sobre la línea de aceras. La segunda, se distingue por la falta de espacio libre en torno a la edificación que parece

proyectar una ocupación cerrada en la parcela. En la tercera, se aprecia la presencia de espacio libre, generalmente de pequeño tamaño en torno a las fachadas del edificio, especialmente delante de la fachada principal, por lo que el edificio suele encontrarse retranqueado respecto a las líneas de aceras. Esta solución es propia de las edificaciones en torre. La última, se asocia con la presencia de manzanas de gran tamaño y se caracteriza por la presencia de amplios espacios libres en torno a la edificación.

La puesta en vigor del Plan General de 1985 permite recuperar la trama cerrada como patrón morfológico de los nuevos crecimientos, elemento que distingue a buena parte del planeamiento municipal que se aprueba en España desde los ochenta en los que se vuelve en ocasiones a la calle tradicional en manzana cerrada o se proyectan urbanizaciones cerradas de vivienda unifamiliar o de bloque abierto. Esto último es lo que ha ocurrido también con las promociones protegidas en Las Palmas de Gran Canaria. El modelo más interesante es el que viene dado por la generación de tejido residencial en urbanizaciones privadas que se define a través de manzanas de tamaño variable en cuyo perímetro aparecen las edificaciones y amplios jardines privados o 'privatizados' en su interior. Las viviendas dan a avenidas arboladas o a los jardines. La red de calles aparece estructurada y a su vez estructura el asentamiento.

3. LA MARGINALIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO

Las promociones realizadas entre los cincuenta y los setenta se caracterizan por relegar a un carácter residual el espacio público debido a que se dio prioridad absoluta a la edificación de las viviendas, tanto en lo que se refiere a la proyección del planeamiento como a su posterior realización. De tal modo es así que, en la mayor parte de las áreas, no se pretendía construir espacios residenciales sino edificar viviendas. Se enfatizaba la cuantificación de alojamientos como instrumento propagandístico del régimen. A consecuencia de ello, el espacio público, necesario para el desarrollo de la convivencia ciudadana, aparece desdibujado y falto de funcionalidad. La elevada densidad de los asentamientos, la escasez de viario o su falta de funcionalidad estructural, el tipo de trama y el bajo nivel de equipamiento son, sin duda, los cuatro factores que inciden en la disolución de lo público.

3.1 La densidad

Como primer factor de este hecho podríamos citar la elevada densidad demográfica por unidad de superficie. En todos los casos se supera las 150 viviendas por hectárea, mientras que en las promociones en supermanzana o en torre las densidades podían ser aún más elevadas, como se puede apreciar en Las Chumberas o en La Feria. Además, en las urbanizaciones realizadas durante los años cincuenta y sesenta, el nivel de ocupación del suelo fue bastante elevado debido a la tipología constructiva empleada, motivo por el que el acomodo de una elevada cantidad de viviendas por superficie obligaba a minimizar en su dimensión y a no poder estructurar adecuadamente el espacio público (Buenavista I, La Isleta,..).

En ciertas promociones, valores de densidad más atenuados podrían hacer pensar en una situación diferente. Nada más lejos de la realidad porque en esos casos lo que ocurría entonces era que las condiciones topográficas no permitían un mayor aprovechamiento del suelo para funciones residenciales. Este ejemplo lo vemos en urbanizaciones como San Francisco, en la que los edificios y una estrecha calle ocupan casi todo el solar (que no presenta grandes desniveles), mientras que el resto lo componen las abruptas lomas del barranco de Guinguada. Algo similar ocurre en las promociones desarrolladas en Miller y El Batán.

La edificación de actuaciones densas no sólo fue debida a la proyección de estos modelos morfológicos tan masificados, sino a la falta de control en la ejecución de los proyectos que permitió que se incrementase irregularmente las edificabilidades teóricas. Por ejemplo, en Miller el planeamiento había establecido una edificabilidad de $3,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, umbral que el proyecto de urbanización elevó a $4,36 \text{ m}^3/\text{m}^2$ y que la falta de control de las operaciones inmobiliarias permitió que se elevase a $4,54 \text{ m}^3/\text{m}^2$. La política de hechos consumados y la negligencia en las labores de disciplina urbanística en el momento de ejecución y recepción de los proyectos de urbanización y edificación por parte de la municipalidad permitieron reiteradas situaciones de incumplimiento como la descrita. El barrio de La Feria del Atlántico es otro caso representativo. En pocos sitios como en éste es tan evidente, desde el punto de vista del paisaje urbano, la masa edificatoria. En concreto, en las supermanzanas I, II y IV de esta zona, las densidades demográficas generadas fueron muy elevadas. En principio, en el Plan Parcial de la zona se preveía 5.608 viviendas, cifra que se redujo a 4.521 con la aprobación del Proyecto de Urbanización el 8 de octubre de 1965. Pues bien, ya en el año 1982 el número de viviendas excedía en un millar a las del Proyecto de Urbanización.

3.2 La funcionalidad del viario y la trama

Junto a la sobreedificación y a la superocupación del espacio, un segundo factor de la marginalidad del espacio público en estas promociones fue el hecho de que se despreciaran las vías públicas como elemento funcional estructurante. Esta era especialmente escasa en algunos casos y se convirtió en la mayoría de las promociones en un simple vial de acceso a los edificios. La minimización de su tamaño en relación a los parámetros tipológicos de los edificios colaboró e la estricta segregación de usos que se impuso finalmente y que, en muchas ocasiones, impidió que se generasen funciones complementarias en las calles, tales como el comercio minorista o la prestación de servicios. En relación con este último aspecto se pueden citar numerosos ejemplos. En el barrio de San Francisco las calles se proyectaron con tan sólo 10 metros de anchura, cuando las ordenanzas municipales de 1955 establecían para las arterias y vías de enlace de zonas como ésta una anchura de entre los 12 y 15 metros. Esta misma situación se observa en las promociones realizadas en El Batán, aunque en este caso la falta de rigor urbanístico agravó aún más el problema. Por ejemplo, las viviendas promovidas por la Mutuallidad Laboral, que se ejecutaron con una licencia de obras concedida a partir de las ordenanzas de un borrador previo del plan parcial, las dimensiones de los bloques fueron superiores a las previstas por lo que las calles tuvieron una anchura inferior a lo proyectado. En concreto, en vez de medir los bloques 7,6 ó 8 metros de fondo, medían 8,75 en todos los casos. Aunque se justificó este hecho, alegando la necesidad de adaptar las viviendas a la normativa de protección oficial, urbanísticamente supuso un estrechamiento de las calles (encima de que muchas acaban en fondo de saco) que generaron que la relación bloque-vía quedara descompensada. La pérdida de funcionalidad del viario se relaciona también con la adopción de tramas urbanas en las que no existe un límite claro entre lo público, lo comunitario y lo privado. Sin caer en posiciones radicales como las que estiman que la zonificación y el abandono de la calle como elemento estructurador supone la principal causa del abandono de lo público y el establecimiento de relaciones indeseadas (tal como defiende Jane Jacobs), es evidente que la aplicación que se ha hecho de la trama abierta ha conllevado que los residentes no identifiquen claramente lo que es comunitario, ni aprecien la posible funcionalidad del espacio libre para uso y disfrute de todos los ciudadanos, motivos por los que han perdido todo interés por lo que está extramuros de su vivienda.

3.3 La adecuación del espacio público y el nivel de equipamiento

El tercer indicador de la falta de atención al espacio público es el bajo nivel de equipamiento con el que se realizaron las promociones hasta bien cerca de los años noventa. En lo que respecta a las funciones comerciales, el intento de primar el uso residencial condicionó que la planta baja se destinase a este uso en las promociones de los años cincuenta y sesenta, por lo que la superficie dedicada a local comercial se redujo considerablemente. Además de esto, la tardía construcción de edificios comerciales convirtió a muchos de estos barrios en auténticas áreas dormitorio. De igual modo, muchas de estas urbanizaciones se construyeron sin que se realizaran a la par los equipamientos sociales necesarios. Según la Ley del Suelo, las actuaciones debían contar con equipamientos y dotaciones educativas, sanitarias y religiosos. Sin embargo, en pocos casos fueron ejecutados. Es más, en algunas ocasiones ni siquiera se realizaron ni las reservas de suelo necesarias. En este mismo sentido, las reservas de espacio para crear zonas verdes fueron también mínimas y, en aquellos puntos en que se recogían en el planeamiento, o no se habilitaban con tal fin o no tenían un diseño acorde con la funcionalidad de estos espacios. Además hay que señalar que algunas urbanizaciones cumplían con los requisitos establecidos por la Ley del Suelo del 56 sobre espacios verdes porque se contabilizaban los jardines de relleno intersticial de la trama urbana que, sin embargo, no presentaban ninguna funcionalidad clara desde el punto de vista recreativo. En realidad, en la mayoría de las urbanizaciones, el espacio libre forma parte de las parcelas residenciales y en casi todos los supuestos no fue habilitado por los promotores. Por ejemplo, en Buenavista, se reservaron espacios libres junto a las fachadas traseras de algunos bloques, pero que luego el promotor no acondicionó como tal, por lo que el ajardinamiento de estas zonas dependió exclusivamente de los adquirentes. En otras promociones, las zonas verdes privadas se plantearon como un elemento de terminación de la manzana perimetrando el espacio edificado. Este es el caso de Las Chumberas o de Nueva Isleta, donde tampoco se habilitaron. En algunas de estas promociones la falta de adecuación de los espacios verdes y de equipamientos se explica por la penuria económica de los proyectos. En este sentido, las ayudas previstas a cooperativas y comunidades para la promoción de viviendas no recogían ningún tipo de tratamiento especial para cualquier elemento que no fuera la vivienda. Un ejemplo representativo en el que la carencia en el nivel de realización del equipamiento se relaciona con la falta de recursos de los promotores cooperativos es la urbanización de Hostelería, situada en el barrio de El Pilar. Esta actuación se asienta sobre terrenos que eran afectados por el Plan Parcial de Hostelería y su consecuente Proyecto de Urbanización, aprobado en 1972. En cuanto a la urbanización no sólo no se hizo al mismo tiempo que la edificación, sino que además los promotores no presentaron ni tan siquiera los estudios de urbanización que les requería el Ayuntamiento, tales como un estudio de mejora de rasantes o un plano de alcantarillado. De tal modo que cuando ya estaba residiendo un número considerable de familias, la urbanización presentaba deficiencias tan graves como el hecho de que el trazado de los enlaces viarios con el exterior no se había realizado, las calzadas internas no estaban ejecutadas plenamente, no se contaba con un sistema de alcantarillado, el desagüe para aguas blancas tampoco estaba concluido y el tendido eléctrico no se había reestructurado de acuerdo a las características de un espacio urbano; además, por si fuera poco no se había resuelto la eliminación de un vertedero municipal que colindaba con las viviendas. Si bien es cierto que la falta de financiación de las cooperativas fue la principal causa de que no se abordara el trazado de infraestructuras básicas, también es cierto que la administración

municipal hizo dejación de sus competencias urbanísticas durante demasiado tiempo. Las soluciones urbanísticas tan sólo llegaron para los problemas infraestructurales más serios. Huelga decir que el espacio verde, tanto público como privado (comunitario), está aún hoy en día totalmente ausente y que no se realizaron los equipamientos necesarios.

La ausencia generalizada de equipamientos y las reservas de suelo se correlaciona en el caso de promotores profesionales con el escaso rigor urbanístico con que se ejecutaron estas urbanizaciones. En los sesenta la situación más generalizada fue la edificación sin planeamiento previo definitivamente aprobado. Algunos ejemplos evidencian esta afirmación. En el Batán, la Caja Insular de Ahorros presentó un Plan Parcial para la urbanización de la zona que no llegó a ser aprobado por el Ayuntamiento. A pesar de esto, se concedió licencia de obra a los dos promotores, propietarios de suelo en la zona, de acuerdo con las ordenanzas del propio Plan Parcial, con la condición de que presentasen uno nuevo. Pues bien, este segundo plan se vino a aprobar quince años después, cuando ya estaba construido un alto porcentaje de la zona, sin que hasta entonces se hubiera acometido ninguna otra cosa que no fueran las viviendas previstas. En definitiva queda de manifiesto que el procedimiento habitual fue iniciar la construcción de las viviendas sin que estuvieran aprobados los proyectos de planeamiento parcial. Con el paso del tiempo estos solían aprobarse, pero otra cosa es que se llevaran a la práctica. A fin de cuentas, si era necesario realizar la entrega de las viviendas sin la obtención previa de los reconocimientos finales de obra, se haría. La gravedad del problema residencial en estos años y la falta de templanza en la política urbanística motivaban que estas situaciones se produjeran a menudo.

En los setenta, aunque las promociones solían contar con planeamiento parcial aprobado antes de la edificación en el que se recogían unos mayores estándares urbanísticos, terminaron teniendo graves deficiencias en equipamiento y urbanización debido a que en muchas ocasiones no se cumplía con lo proyectado. La discrepancia entre lo proyectado y lo ejecutado es evidente en las promociones de Sansofé, donde el Patronato Francisco Franco se había hecho responsable de la urbanización y edificación de las viviendas. En Sansofé, por ejemplo, se preveía una reserva de 5.650 m² para uso educativo (colegio de educación primaria), otra, que incluía dos parcelas que contabilizan 1.400 m² para guardería, con una capacidad prevista para 100 niños, una parcela de 600 m² para cine, varias parcelas que contabilizan 2.000 m² para talleres y otra parcela de 342 m² para servicios municipales. En la zona estaban previstos, además, 1.350 m² para uso comercial, tanto en los bajos de los edificios como en construcciones exentas (875 m²). Pues bien, en 1969 se le concedía licencia de construcción condicionada al promotor debido al escaso desarrollo de la urbanización, que debía ejecutarse al mismo tiempo que la construcción. En 1972, cuando éste solicitó el Reconocimiento Final de obra, la urbanización se había realizado parcialmente (no existía un edificio exento destinado a guardería, ni cine, ni servicios municipales, ni edificio comercial independiente) y las infraestructuras, sobre todo aceras, estaban en mal estado.

4. LA RECUPERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y SU PRIVATIZACIÓN

El concepto residencial en las promociones protegidas realizadas desde los noventa es más integral. El nivel de planificación de estas actuaciones y la orientación de la política de la vivienda no sólo ha supuesto una mejora en la calidad habitacional de la vivienda sino también en el espacio comunitario, al mismo tiempo que la planificación y el desarrollo urbanístico tras la aprobación del Plan General de 1985 ha posibilitado que los nuevos crecimientos sean más

ordenados. Como consecuencia el espacio público ya no se define como un espacio marginal y se encuentra mejor diferenciado en relación al espacio comunitario y privado. En lo que respecta a la densidad, se produce una notable reducción del número de viviendas. En la mayor parte de los planes no se superan las 50 viviendas por hectárea al mismo tiempo que el número de plantas sobre rasante no excede nunca de seis. La definición de la trama se basa en un viario más generoso, mejor estructurado y más ordenado por la introducción de manzanas más pequeñas o de características ortogonales, evitándose estructuras del pasado como las tramas en espina de pez, en peine o en supermanzana. A su vez el viario recupera la calle como elemento estructurante, con una dimensión más acorde con la altura de las fachadas y con la recuperación de la función comercial en los bajos de los edificios y en centros comerciales situados en estos enclaves. La estructura de la trama evita la generación de espacios libres intersticiales. Los espacios libres aparecen formando parte de la manzana, constituyendo espacios públicos y espacios comunitarios. Su ajardinamiento y adecuación se realiza antes o durante la edificación según sea uno u otro. Las reservas de equipamiento recogen por primera vez los criterios establecidos en el Reglamento de Planificación de 1978, garantizándose al menos la edificación de los centros de educación al mismo tiempo que se realizan las primeras viviendas. Los centros sanitarios y sociales aparecen cuando la colmatación residencial de las nuevas áreas es mayor. En lo que se refiere al aprovechamiento de la parcela en las promociones plurifamiliares, la adopción de la trama cerrada o semicerrada y la generación del concepto de urbanización, tal como se indicó anteriormente, ha supuesto una recuperación funcional del espacio libre en la misma. Aparece bien definido el espacio comunitario, que es usado y mantenido por los comuneros. Todo ello permite una clara diferenciación entre el espacio libre fuera de la urbanización (el espacio público) del que está en la parcela (el espacio comunitario). En lo que respecta a las actuaciones unifamiliares, se establece una clara separación entre el espacio libre privado (jardín y patio) y el público. Sin embargo, esta tendencia a recuperar el espacio no edificado de la parcela dándole una funcionalidad clara también supone que un mayor porcentaje del espacio libre de los nuevos crecimientos quede privatizado. Un ejemplo representativo es la urbanización de Siete Palmas, uno de los crecimientos residenciales más importantes de la ciudad en estos momentos. Esta nueva zona de crecimiento con un tamaño en torno a los 1.150.000 metros cuadrados en el que se está acabando de edificar las 4.366 viviendas previstas se caracteriza por un nivel de planificación insuperable en el contexto de la capital grancanaria: dos centros comerciales de gran envergadura (a lo que se une una gran avenida comercial que estructura el nuevo crecimiento), un sistema general destinado a zona verde de algo más de 100.000 m², 315.000 m² para una nueva ciudad deportiva (donde se incluye el nuevo estadio de Gran Canaria), 85.000 m² para uso escolar y 26.500 m² para equipamientos sociales (centro de salud, local para asociación de vecinos...) así como unos 370.000 m² de zona verde, incluyendo tanto las públicas como las privadas. Por su dimensión y por los servicios previstos, Siete Palmas se ha convertido en la principal operación inmobiliaria que se ha realizado en la ciudad en el segundo quinquenio de los noventa y en la mayor inversión urbanística. Pues bien, si exceptuamos los sistemas generales, el espacio libre de carácter público supone tan sólo en torno a una cuarta parte del previsto. El espacio verde básicamente se encuentra dentro de las urbanizaciones residenciales, por lo que su gestión ha pasado desde la esfera pública a la órbita de las comunidades y mancomunidades de vecinos. Por tanto, adecuación y privatización son dos tendencias en relación con el espacio público que parecen ir de la mano. Esto puede suponer que la supuesta respuesta que se ha producido a la indefinición y

degradación del espacio público mediante este nuevo modelo puede suponer la propia negación del espacio público que es sustituido en algunas de sus funciones por el espacio comunitario, lo que además de consecuencias en el concepto de ciudad, supone un trasvase de responsabilidades presupuestarias desde la administración pública al ámbito privado.

Tabla 1. Viviendas protegidas de promoción privada en medianas y grandes actuaciones en áreas de crecimiento de Las Palmas de Gran Canaria (1956-2000)

Ubicación	Vdas	Promotores	Vdas	Periodo	Régimen
Buenavista I	1146	Entrecanales y Távora S.A.	748	1958-61	Grupo II
		INTERCONSA	398	1962-69	Grupo I
La Isleta	428	Nueva Isleta S.A.	428	1962-67	Grupo II
San Francisco	594	Comunidad Real del Castillo	594	1962-68	Subvencionadas
Las Chumberas	1320	COBASA-Dragados	1320	1963-68	Subvencionadas
Zárate	720	TAGOR, S.A.	482	1963-72	Subvencionadas
		C.I.A. y M.P. Gran Canaria	74	1967-73	Subvencionadas
		Sdad. Coop. Sargentos Provisionales	164	1971-72	Subvencionadas
La Paterna	1938	COBASA	1938	1966-73	Subvencionadas
Las Torres I	1115	Roselló Montserrat. A. y otros	380	1966-69	Subvencionadas
Miller Bajo	596	Inmobiliaria Betancor S.A.	346	1965-69	Grupo I/Subve.
		Sdad. Coop. Los Ruiseñores	250	1980-85	VPO
El Batán	1202	C.I.A. y M.P. de Gran Canaria	672	1967-75	Grupo I/II
		Sdad. Coop. Mutualidad Laboral	361	1972-74	Subvencionadas
		Viviendas Canarias S.A. y otro	85	1982-85	VPO
		Sociedades Cooperativas	38	1995-00	VPO-E
Mata	1095	Montepío de Previsión Social Divina Pastora	528	1967-69	Subvencionadas
		Sdad. Coop. La Hermandad y La Familia	567	1973-80	Subvencionadas
Sansofé	594	Sociedades Cooperativas	594	1969-72	Grupo II
Buenavista II	1143	Sdad. Coop. San Cristóbal	821	1970-80	Subvencionadas
		Construcciones y Contratas del Río S.L.	223	1983-87	VPO
		Entrecanales y Távora S.A.	94	1987-90	VPO
El Pilar	1344	Sdad. Coop. Empleados de Hostelería	75	1970-80	Subvencionadas
		Sdad. Coop. "Virgen del Pilar"	650	1971-84	Subvencionadas/VPO
		Sdad. Coop. Transportistas de Las Palmas	330	1977-83	Grupo I
		A.I.E. Las Torres (UTE Chenique I.)	228	1992-94	VPO-E
		Inmuebles del Archipiélago S.A.	61	1994-96	VPO-E
Tres Palmas	487	Sdad. Coop. Las Tres Palmas	487	1972-74	Grupo II
La Feria	964	Sociedades Cooperativas	215	1971-77	Subvencionadas
		Huarte y Cía. S.A.	279	1975-83	Subvencionadas
		Turismo y Urbanismo Canario	182	1982-84	VPO
		TURISPÁN S.A.	288	1982-85	VPO
Cuevas Torres	1157	Massieu y Fernández del Campo, R.	485	1977-81	Grupo I
		Valle Ramos, Antonio	260	1979-81	VPO
		COBASA	412	1983-87	VPO
Casablanca III	807	Inmobiliaria Popular Casablanca	807	1980-91	VPO/VPO-G
Hoya Andrea	459	HORIDECO S.A.	119	1991-97	VPO-G
		Cosinca-UGT	210	1995-00	VPO-RM
		Iniciativas y promociones Canarias S.A.	130	1995-00	VPO-G
Las Torres II	735	A.I.E. Las Torres	308	1993-96	VPO-E
		AUXINI S.A.	146	1994-97	VPO-E
		Santiago Melián S.L.	281	1995-98	VPO-E
Siete Palmas	1256	Residencial Siete Palmas I S.L.	565	1994-00	VPO-G
		COBASA	138	1995-97	VPO-G
		Residencial Siete Palmas III S.L.	485	1996-00	VPO-G
		Suárez Amador S.A.	68	1997-00	VPO-G

Lomo los Frailes	1618	Sociedades Cooperativas	836	1996-00	Autoconstrucción
		FADESA Canarias S.L.	637	1996-00	VPO-E
		Consultora Técnica para la Construcción	79	1997-00	VPO-E
		Sdad. Coop. VITRA Canarias	66	1998-00	VPO-E



El Batán



El Pilar



Casablanca III



Siete Palmas

Figura 1. Actuaciones protegidas de promoción privada en áreas de crecimiento. Las Palmas de Gran Canaria (1956-2000).

5. CONCLUSIONES

Los importantes movimientos demográficos que se produjeron en la provincia entre los 50 y 70 generaron un acelerado crecimiento urbanístico de la capital provincial. Como consecuencia se edificaron unas 20.000 viviendas en promociones privadas protegidas adoptando la morfología de polígono. El papel de las administraciones públicas fue contradictorio: por un lado fomentaron este tipo de actuaciones pero por otro ampararon todo tipo de incumplimientos en materia de densificación, dotaciones, infraestructuras y equipamientos. Este fenómeno se dio en un contexto político en el cual la demanda a la que se orientaba las actuaciones estaba condicionada por carencia de libertades. La filosofía que se impuso a los promotores se apoyó en criterios cuantitativos: el número de viviendas era lo importante mientras que el espacio ciudadano carecía de interés. Como resultado se ha heredado una situación de claro carácter de *ciudad inacabada* que ahora reclama poderosas inversiones para su adecuación.

Desde los ochenta se aprecia un cambio tímido en tanto que el espacio público y comunitario empieza a ser valorado, si bien las *unidades de mantenimiento* previstas en la normativa no son conocidas en la cultura de gestión en estos momentos. Al mismo tiempo que se produce una mejora en el espacio residencial se tiende a su privatización, lo que en ocasiones es una mejor solución ante la desidia o la incapacidad de las administraciones en su gestión. No obstante, el paisaje resultante sigue siendo deficitario en espacios libres, equipamientos, etc.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBERICH, R. (2000): Vivienda Social. Alberich Arquitectos S.L., Madrid.
- AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE G.C. (2001): Plan General de Ordenación Urbana, Las Palmas de Gran Canaria.
- ELENA DÍAZ, A. M. (1985): La política de la vivienda y la contribución de la obra sindical del Hogar en la producción del espacio urbano: un caso concreto, Madrid 1939-1960. T.D.
- FERNÁNDEZ SÁNCHEZ, J. A. (1991): Promoción oficial de viviendas y el crecimiento urbano: el caso de Valladolid. Universidad de Valladolid.
- FERRER, A. (1982): La vivienda masiva y la formación metropolitana en Barcelona. UPC.
- GAJA, F. (1989): La promoción pública de la vivienda en Valencia 1936-1976. Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat, Valencia.
- GARCÍA CUESTA, J. L. (2000): De la urgencia social al negocio inmobiliario. Promoción de viviendas y desarrollo urbano en Valladolid (1960-1992). Ayto. de Valladolid, Valladolid.
- LOZANO VELASCO, J. M. (1987): La vivienda unifamiliar de protección estatal en España. Evolución, antecedentes y propuestas para un medio rural. UPV, Valencia.
- MARTÍ, A. (1994): La vivienda obrera en Zaragoza: 1939-1947. Ayto. de Zaragoza, Zaragoza
- MEDINA SAIZ, A. (2000): "La promoción oficial en Santander, 1955-1994". Estudios Geográficos, nº 239. Pp. 283-300.
- MOYA GONZÁLEZ, L. (1983): Barrios de Promoción Oficial. Madrid 1939-1976. La promoción pública de viviendas. COAM, Madrid.
- REY ALVAREZ, J. M. (1991): Evolución de series tipológicas de los programas de alojamiento amparados por el Estado Español (1939-54). UPM de Madrid.

- SENDÍN GARCÍA, M. A. (1990): "La iniciativa oficial como difusora de barriadas de bloques y colonias en Gijón (1942-1985)". *Eria*, Pp. 23-44.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1974): "Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1973)" *Estudios Geográficos*, vol. 35, nº 137. Pp. 593-655