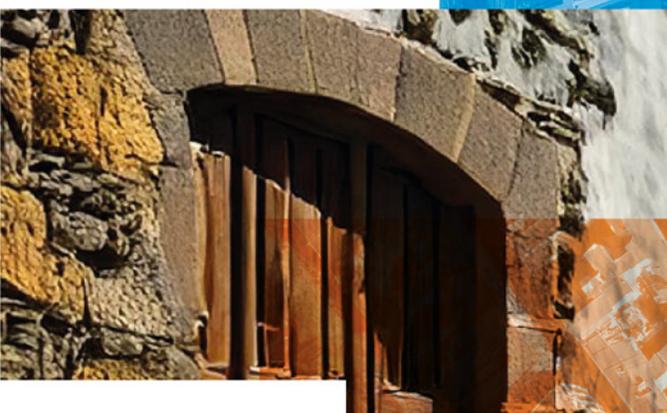


LA VIVIENDA EN CANARIAS

Situación, perspectivas y propuestas

Juan Manuel Parreño Castellano
Alejandro Armas Díaz
Dirección



LA VIVIENDA EN CANARIAS

Situación, perspectivas y propuestas

Juan Manuel Parreño Castellano
Alejandro Armas Díaz
Dirección

© 2024 Fundación Fyde CajaCanarias (Edición)
© 2024 Los autores

No se permite la reproducción total o parcial de este libro, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o cualquier medio, sea este electrónico, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del copyright.

Edita: Fundación Fyde CajaCanarias
Plaza del Adelantado, nº3
38201 San Cristóbal de La Laguna
Teléfono: +34 922 22 78 35
E-mail: administracion@fyde-cajacanarias.es
<http://www.fyde-cajacanarias.es>

ISBN: 978-84-09-66536-5

Depósito Legal: TF 681-2024

DOI: <https://doi.org/10.25145/b.2024.12>

Diseño y maquetación: Mobydick S.L.

Impresión: Litografía Drago

Esta publicación ha sido impresa en papel ecológico



Impreso en España

Capítulo 11

Políticas públicas de vivienda y calidad residencial en las periferias urbanas de la segunda mitad del siglo XX. Tejidos residenciales rechazados en Las Palmas de Gran Canaria

Juan Manuel Parreño-Castellano

Catedrático de Universidad

Departamento de Geografía

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

<https://orcid.org/0000-0002-1082-456X>

Claudio Moreno-Medina

Profesor contratado doctor

Departamento de Geografía

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

<https://orcid.org/0000-0002-3067-5696>

1. Introducción

Tras la guerra civil española y hasta principios de los ochenta, la población en España se caracterizó por un fuerte crecimiento y por el trasvase desde espacios rurales a entornos urbanos (García Barbancho, 1975). El éxodo rural y el crecimiento natural de la población, una tendencia generalizada en el entorno europeo en aquellos momentos, conllevó una situación de grave carestía de vivienda en las ciudades, incrementada en aquellos espacios en los que la contienda civil había afectado el parque inmobiliario. En este contexto, la vivienda se convirtió en una necesidad social de primer orden, creciendo en las ciudades la presencia de infraviviendas y el hacinamiento habitacional (Busquets Grau, 1999; García Herrera, 1981).

Las condiciones económicas y la visión falangista del hábitat provocaron que la respuesta pública a las necesidades de vivienda fuera insuficiente ante la magnitud del problema y arbitraria en lo cualitativo. La acción pública en vivienda se convirtió en un

instrumento para premiar a los que habían mostrado lealtad al Régimen y en un mecanismo de fidelización (Candela Ochotorena, 2017).

La intensificación de la problemática residencial y la propia evolución ideológica del Régimen provocaron que se abandonara desde mediados de los cincuenta el ideario falangista de la vivienda y se apostara por la instauración de mecanismos de producción masivos (Betrán Abadía, 2002). Una vez los fieles habían sido los principales beneficiarios de la acción pública, era necesario extender las ventajas de la política de la vivienda al resto de la población. Y para ello, había que construir un número elevado de inmuebles que pudieran ser adquiridos por los hogares con escasas rentas. Esto implicaba, por tanto, convertir a las familias urbanas en una nueva clase de propietarios (por compra o por acceso diferido), como nuevo instrumento masivo de fidelización (Fernández et al., 2020). En consecuencia, entre 1961 y 1976 se construyeron más de cuatro millones novecientos mil viviendas en España (Gómez-Morán, 1972), con un porcentaje muy elevado de viviendas protegidas.

Construir tantos inmuebles conllevaba la estandarización del proceso de producción, el acceso económico al suelo y la participación de los agentes privados. Y a su vez todo ello implicaba, dada la escasa capacidad de pago de la mayor parte de la población, limitar al máximo los presupuestos, de tal modo que los agentes profesionales encontraran rentable participar en este nuevo negocio que suponía la construcción de la ciudad. Esto nos llevó a la fórmula de la producción masiva del polígono periférico, en los que el abaratamiento de costes y la estandarización alcanzó su máxima expresión, convirtiéndose en el modelo que permitió el acceso a la vivienda y a la propiedad a los colectivos con menores rentas, al menos hasta los años noventa del siglo pasado (González-Pérez et al., 2023).

Esta manera de construir la ciudad no solo generó a una sociedad de propietarios agradecidos de viviendas de baja calidad habitacional, sino también permitió a la capitalización del tejido empresarial, generándose en muchos aspectos una gran clase empresarial fiel al Régimen (Parreño-Castellano, 2006). En otras palabras, la aprobación de la *Ley de Vivienda de Renta Limitada* en 1954 permitió que los promotores privados participaran en la edificación de promociones masivas de vivienda subsidiada en la periferia de las ciudades españolas, es decir, en el nuevo negocio de la construcción de la ciudad, generándose una estructura oligopolística del sector de la construcción, adaptado al escenario económico generado por el Régimen. Aún más, la importancia del polígono como modelo de crecimiento se explica en sí por ser una fórmula de producción fordista que se compadece con la estructura empresarial que el Régimen promovía (Díaz-Hernández y Parreño-Castellano, 2006).

Con el paso del tiempo, y especialmente desde los ochenta, muchas de aquellas intervenciones han mejorado en la medida en que se fueron creando dotaciones, se adecuaron las conexiones con el resto de la ciudad y se pusieron en marcha operaciones de rehabilitación, principalmente cuando las Administraciones querían transferir la propiedad de los inmuebles a sus habitantes (Leal Maldonado y Sorando Ortín, 2013; Pareja Eastaway y Simó Solsona, 2006; Precedo Ledo, 1993; Rubio del Val y Molina Costa, 2010). No han faltado casos en los que la gravedad de los problemas habitacionales y sociales de estos barrios han llevado a su renovación completa en muchas ciudades (Del Valle Ramos et al., 2020). Por ejemplo, en el caso de Las Palmas de Gran Canaria

hay que destacar la completa reposición del barrio de Rehoyas Bajas o El Polvorín (Gago Vaquero, 2010; Parreño-Castellano y Suárez-Naranjo, 2020), pero, en general, estos polígonos del franquismo se caracterizan por graves problemas de obsolescencia y deficientes condiciones habitacionales.

Las Palmas de Gran Canaria es un ejemplo paradigmático de lo que acabamos de describir. La ciudad experimentó un vertiginoso crecimiento demográfico y territorial entre la década de los cincuenta y ochenta, apoyado en la generación de un número elevado de promociones masivas protegidas de carácter periférico, tanto públicas como privadas (Bescós Olaizola, 1988; Cáceres Morales, 1988). Cabe reconocer la edificación de unas 12.606 viviendas durante el *III Plan Nacional de la Vivienda* en diversas actuaciones de promoción privada en polígonos periféricos (Parreño-Castellano, 2004), lo que unido a las 10.709 viviendas de promoción pública (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, 1997), determina que una buena parte del crecimiento urbano entre 1960 y 1980 se realizara a través de este tipo de actuación en el municipio.

En otras palabras, Las Palmas de Gran Canaria es un modelo de crecimiento en polígono y, por tanto, de todos los problemas asociados que esta manera de construir la ciudad acarrea. En este capítulo se pretende mostrar la importancia que tiene este tipo de promociones en este municipio y las dos tipologías de crecimiento periférico más utilizadas entre las décadas de los cincuenta y noventa, con el fin de destacar las implicaciones habitacionales que conllevan. A partir de aquí, el capítulo quiere dar relevancia a la problemática asociada y aportar algunas reflexiones en torno a la intervención habitacional de estos espacios.

2. La construcción de una periferia de polígonos de viviendas de mínimo existencial en Las Palmas de Gran Canaria

La carestía de vivienda a mediados de los cincuenta hizo que se produjera un cambio en las políticas de vivienda en España, aprobándose la *Ley de 15 de julio de 1954 de Viviendas de Renta Limitada* y, posteriormente, los *Decretos de 24 de enero de 1958 de Viviendas Subvencionadas y 2131/63 de 24 de julio, de Viviendas de Protección Oficial* (Fernández Carbajal, 2003). La nueva orientación que se estableció en estos documentos normativos primó la construcción masiva de viviendas nuevas, para lo que se adoptaron dos medidas esenciales.

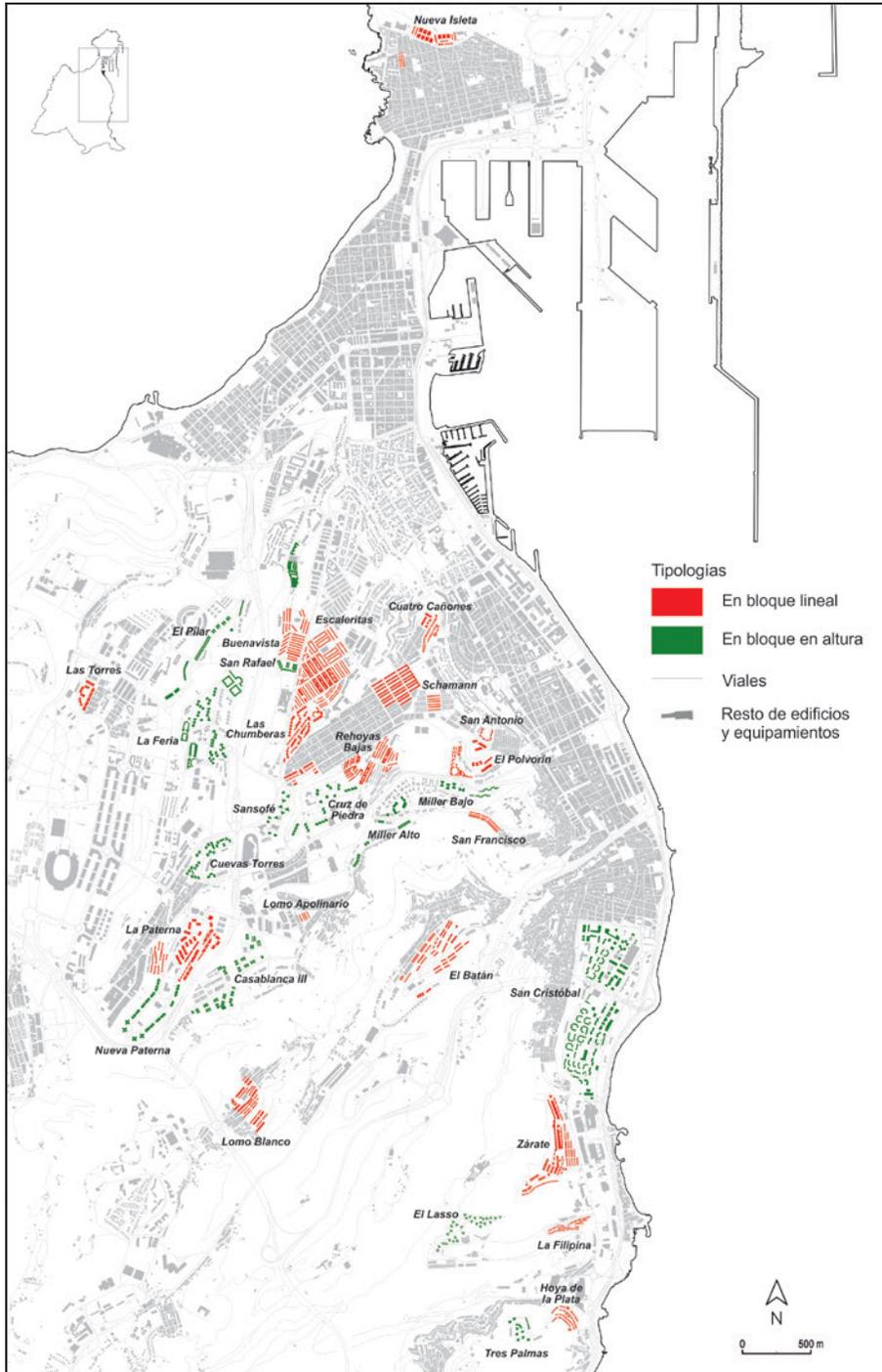
En primer lugar, la tipificación de un modelo habitacional que permitiera construir a bajo coste el mayor número de inmuebles. En concreto, durante el *II Plan Nacional de la Vivienda (1956-1960)*, con el fin de reducir costes, las viviendas sociales iban a tener una superficie promedio de tan solo 42 m², en bloque de doble crujía en estructuras abiertas, con cuatro plantas sobre rasante como máximo, sin garaje en sótano y con reducidos espacios de uso comunitario. Este modelo habitacional permitiría construir estas viviendas con un coste medio de 25.000 pesetas, cuando en aquel momento el coste medio de una vivienda de características similares era de 90.000 (García-Vázquez, 2015). La ubicación periférica, la funcionalización del diseño, la homogeneidad tipológica, la calidad constructiva y la baja realización de dotaciones fueron medidas acordes con el bajo coste previsto. El objetivo de construir viviendas sociales con bajos presupuestos hizo que se redactaran unas Ordenanzas Técnicas y Normas Constructivas en el que se normalizaban los estándares de baja calidad o de mínimo existencial que incluían, por

ejemplo, salones de 14 m², dormitorios secundarios de 6 m², cocinas con una superficie comprendida entre 4 y 6 m² y aseos que podían ser de hasta 1 m². En segundo lugar, la construcción masiva de viviendas hizo que se favoreciese la participación de promotores privados en la construcción de las viviendas protegidas con el fin de incrementar la capacidad productiva, algo que fue evidente en el contexto del *III Plan Nacional de la Vivienda (1961-1976)*.

Una parte significativa de la periferia de Las Palmas de Gran Canaria se construyó desde mediados de los cincuenta hasta finales de los sesenta usando estas fórmulas tipológicas. Incluso en la primera mitad de los cincuenta ya se había llevado a cabo algunas actuaciones similares (Martínez Zimmermann, 2011). En su mayoría, las actuaciones fueron públicas, pero los promotores privados subsidiados participaron también activamente (Parreño-Castellano, 2004). Como consecuencia, los barrios de Escaleritas, Buenavista, Schamann, Rehoyas Bajas y Altas, Lomo Apolinario, San Francisco, Zárate, Lomo Blanco, Nueva Isleta o Tamaraceite, entre otros, se erigieron, total o en parte, de esta manera, al mismo tiempo que otras zonas como Las Chumberas, La Paterna, Las Torres, El Batán u Hoya de la Plata se construían con tipologías parecidas. Como se puede apreciar en la Figura 1, este tipo de actuaciones explica en gran medida el crecimiento periférico de la ciudad de aquellos años (Dominguez et al., 2021 y 2024). El bajo coste hizo que se usaran bolsas de suelo barato en lo que se ha venido a llamar la producción de viviendas obreras en polígono, en especial en la Ciudad Alta y en el Barranco de Mata.

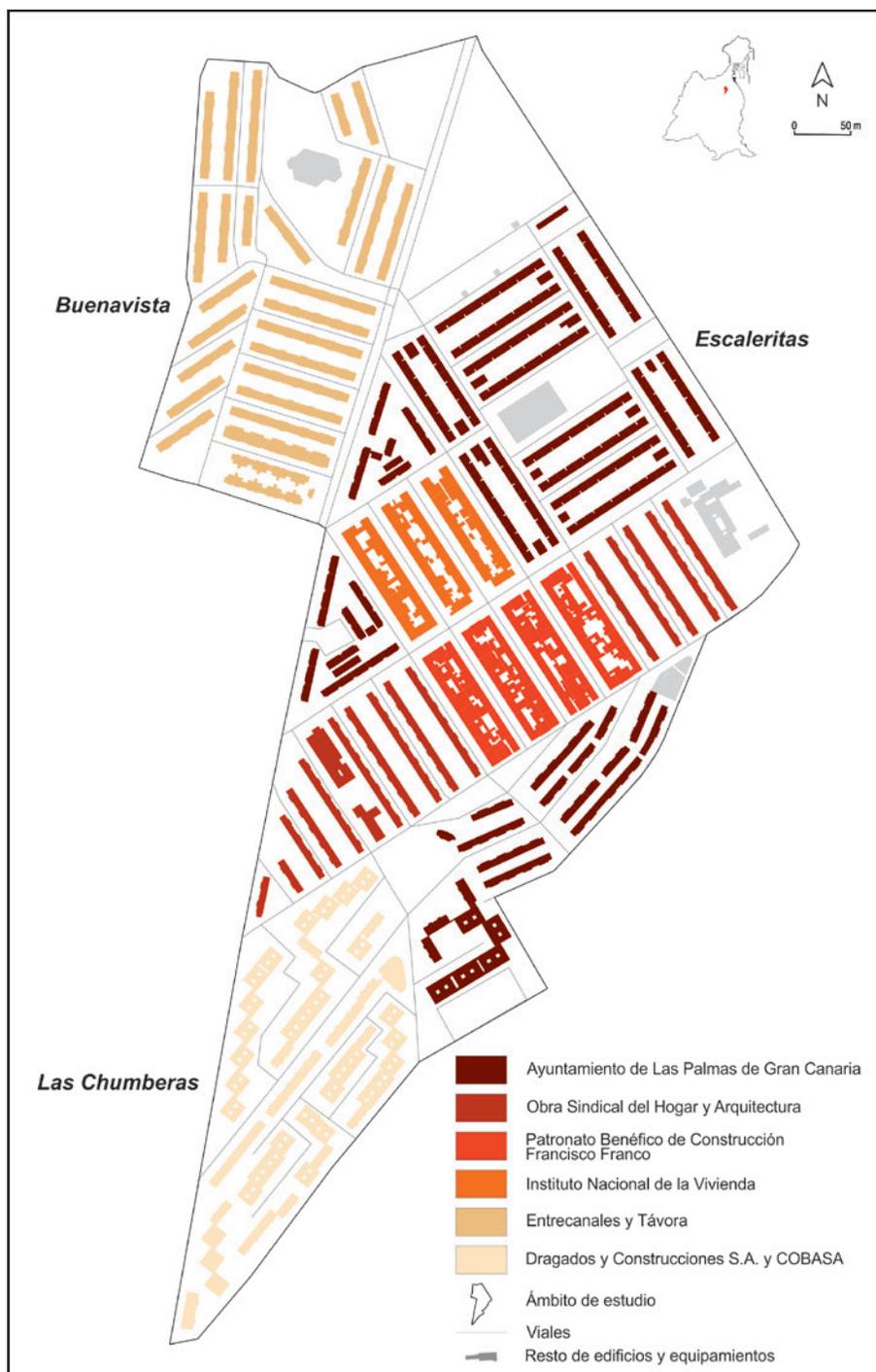
Escaleritas es una expresión territorial paradigmática de las políticas masivas de vivienda desarrolladas por el franquismo desde principios de los cincuenta y basadas en modelos de actuaciones plurifamiliares de bajo coste de mínimo existencial, por lo que nos entretendremos en una explicación más detallada (Cabrera López, 1986; Domínguez et al., 2006). Se trata de un área amplia conformada por la suma de promociones realizadas por cuatro promotores públicos y dos privados. Entre los primeros, cabe mencionar el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con unas 1.184 viviendas; la Obra Sindical del Hogar y la Arquitectura, con 864, el Patronato Benéfico de Construcción Francisco Franco, con 512 viviendas y el Instituto Nacional de la Vivienda, con un grupo de 100 viviendas. Contigua a estas nueve promociones, se desarrollaron las actuaciones de las empresas Entrecanales y Távora, con 710 viviendas, en Buenavista y la de COBASA y Dragados y Construcciones S. A., que sumó 1.385 viviendas en Las Chumberas. En total, 4.755 viviendas que responden conceptual y tipológicamente a la vivienda obrera de los cincuenta y sesenta, utilizando los regímenes de protección del Grupo II y de Vivienda Subvencionada mayoritariamente (Figura 2).

Figura 1. Polígonos periféricos de vivienda protegida de promoción pública y privada en Las Palmas de Gran Canaria (1950-2000), según tipología



Fuente: Elaboración propia

Figura 2. Actuaciones de vivienda protegida en Escaleritas (1952-1970)



Fuente: Elaboración propia

La actuación se dispone en bloques de planta rectangular de hasta cinco niveles, con dos viviendas por planta y escalera ventiladas por las dos fachadas longitudinales y con azotea transitable. En el barrio de Las Chumberas la homogeneidad tipológica tiende a diversificarse algo más. Aquí los edificios alcanzan una mayor altura y predominan las cuatro viviendas por planta y portal. Solo la promoción del INV supone una diferenciación tipológica mayor, con la inclusión de inmuebles de dos niveles, con cuatro viviendas por escalera. Los bloques, como solía ser usual, se disponen en paralelo en grandes manzanas, limitadas por las vías dedicadas al uso rodado y entre los mismos suelen encontrarse espacios comunitarios o públicos peatonales. Predominantemente, los edificios no tienen plantas bajo rasante por lo que la función de aparcamiento se realiza en la calle o en fondos de saco.

Los edificios no suelen contar con ascensor, tienen bajas calidades constructivas y espacios comunitarios muy reducidos. Las viviendas suelen ser de pequeño tamaño, dependiendo del programa familiar al que estuvieran destinadas. El espacio público se reduce al máximo, con unos niveles de densidad elevados y con escasas reservas para dotaciones, que se construyeron generalmente con el paso del tiempo. En su conjunto, el área está marcada por el control de los costes, generando un espacio de baja calidad habitacional y difícil adecuación.

Escaleritas, como buena parte de las actuaciones de viviendas ultraeconómicas, abrazó los principios del mínimo existencial para estructuras familiares estandarizadas. Se hizo para dar solución habitacional a familias con bajos o muy bajos recursos. Muchas de ellas llegaron a la ciudad procedentes del interior de la isla o de la provincia por lo que acceder a estos inmuebles no era percibido como una degradación de sus condiciones residenciales.

3. La creación de una periferia de vivienda obrera racionalista pauperizada

Desde finales de los sesenta y durante los setenta, en el contexto del *III Plan Nacional de la Vivienda* se produjo un cambio tipológico relevante en lo que se refiere a la vivienda protegida para población con bajos recursos. Las soluciones ultraeconómicas que se habían desarrollado previamente fueron sustituidas en las nuevas promociones por otro modelo de intervención en el que se generalizó la torre o el edificio de gran altura, con un mayor número de viviendas por planta y portal. Las promociones siguieron siendo masivas y periféricas, aprovechándose del menor coste del suelo y continuaron sin incluir plantas bajo rasante, pero se introdujeron viviendas con algo más de superficie en cada programa y espacios más amplios para uso común, como resultado de la necesidad de incorporar el ascensor.

La estructura urbana predominante pasó a ser la manzana Radburn, en el que los bloques generalmente de plantas rectangulares o en H se disponían de un modo un tanto aleatorio, liberando espacio libre en el interior de las manzanas. Como en el pasado, la actuación se centró ante todo en lo viviendístico, postergando la habilitación de otros usos y dotaciones y, por supuesto, la adecuación de los espacios libres.

Con todo ello, este modelo supuso la trasposición económica del racionalismo constructivo a operaciones pauperizadas, dadas las limitaciones presupuestarias con las

que se ejecutaban las promociones, con el fin de favorecer la producción de vivienda para personas con bajos recursos. Su generalización explica la construcción de una segunda periferia en la ciudad entre finales de los sesenta y hasta los noventa en la que cabe incluir barrios como La Feria del Atlántico, El Pilar, Miller Alto y Bajo, Cruz de Piedra, el Polígono de San José, Tres Palmas, El Lasso, Nueva Paterna, Sansofé, Cuevas Torres, Buenavista II, Casablanca III o Jinámar (Camacho González, 1994; Parreño-Castellano, 2004) (Figura 3).

El polígono de Jinámar es una de las mejores expresiones de esta política de vivienda, por lo que nos centraremos en su análisis con el fin de resaltar las principales características de estas actuaciones. El polígono de Jinámar se asienta sobre una gran bolsa de suelo de 307 hectáreas que fue comprada por el Ministerio de la Vivienda en 1968 a su único propietario, D. Alejandro del Castillo y del Castillo, según registro catastral (Parreño-Castellano y Moreno-Medina, 2006), en una localización alejada y separada de los principales centros urbanos. Tras la aprobación de su plan parcial en 1973, en su conjunto, Jinámar debía albergar según el planeamiento pormenorizado, 11.660 viviendas para una población estimada de 52.470 personas, con unas densidades medidas en torno a 80 viviendas por hectárea, según la *Memoria del Plan Parcial de Jinámar de 1973*.

El asentamiento se planificó en supermanzanas en distintos niveles topográficos y ordenadas por una red de comunicaciones en árbol. Las supermanzanas se dividían en sectores, de tal modo que cada uno debía constituir una unidad básica de servicios y dotaciones. Las viviendas se distribuían en edificaciones plurifamiliares de gran altura, con doce plantas sobre rasante, edificios de cuatro plantas y viviendas unifamiliares adosadas, aunque estas últimas en escaso número. En las parcelas se liberaba espacio libre alrededor de las edificaciones, como era habitual en la mayoría de las promociones periféricas de promoción pública de aquella época. En líneas generales, el modelo de planificación favorecía la conexión rodada frente a la peatonal, suponía la fragmentación del tejido residencial con respecto a su entorno y la segregación en relación con los centros urbanos de Las Palmas de Gran Canaria y Telde (González-Ramírez, 2015).

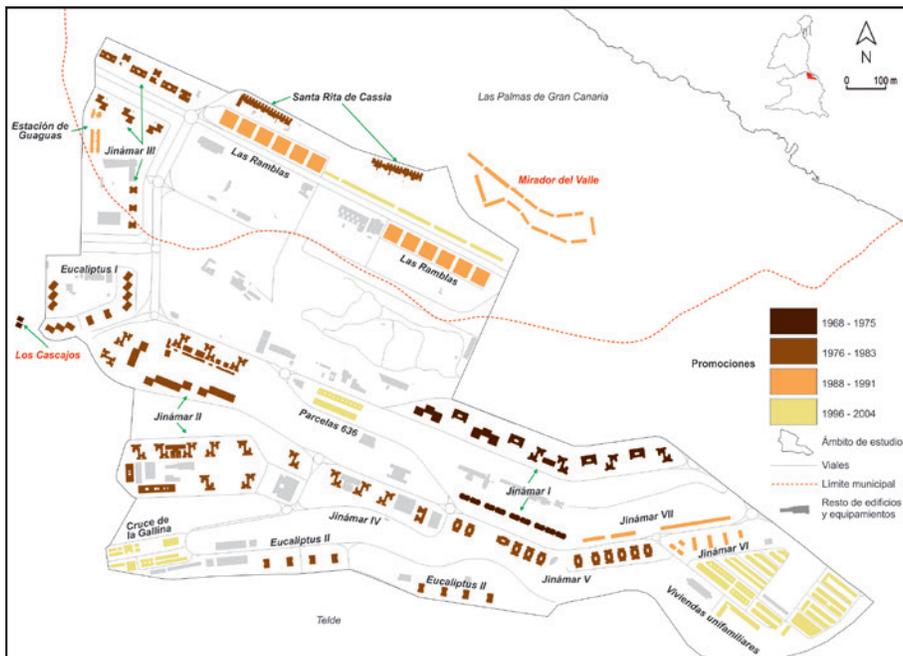
El Instituto Nacional de la Vivienda planteó el primer proyecto de edificación para un total de 2.844 viviendas en el marco del *III Plan Nacional de la Vivienda (1969-1976)* con el fin de cubrir las necesidades de vivienda pública en los municipios de Las Palmas de Gran Canaria y Telde. La mayor parte de las viviendas de este proyecto inicial se adjudicó desde principios de los ochenta, de tal manera que la actuación comenzó a recibir sus residentes de una manera tardía. Muy pronto, parte de los inmuebles empezó a ser promovido por sociedades privadas bajo la protección pública y en régimen de propiedad. Lo que se hizo esperar fue la mayor parte de las dotaciones previstas, de tal modo que según la *Reforma del Plan Parcial de Jinámar (1988)* solo se había ejecutado el 16,4 % de la superficie reservada para equipamientos y dotaciones a finales de los ochenta.

Además de un espacio fragmentado, segregado y con bajo nivel dotacional, desde su origen el barrio se caracterizó por la exclusión social de sus residentes (González-Ramírez, 2021). El estudio sociológico encargado por la Gerencia del Polígono (1986) así lo puso de manifiesto, destacando los altos niveles de pobreza, baja cualificación y escolarización y alto nivel de desempleo de sus habitantes. Todo ello obligó

a que desde aquellos años se haya tenido que intervenir repetidamente en mejorar la calidad habitacional y en disminuir la exclusión social, con la creación de una Gerencia en 1984, la modificación del planeamiento parcial (1990) y la aprobación de diferentes iniciativas locales de intervención, como el proyecto Urban entre 1997 y 1999.

La modificación del *Plan Parcial* supuso reducir el número de viviendas a 8.081, aminorando la densidad a 26 viviendas por hectárea; incluir funciones industriales y comerciales (Centro Comercial El Mirador), reestructurar la trama, incluyendo nuevos espacios peatonales; redefinir la estructura de dotaciones, creando centralidades en el barrio y una mayor integración con el entorno; y cambiar las tipologías edificatorias de las nuevas edificaciones, que no superarían las cinco plantas. A pesar de todo ello y debido en parte a las insuficiencias presupuestarias, Jinámar sigue arrastrando algunos de sus problemas desde entonces. Hoy en día, a pesar de las medidas tomadas, es un barrio segregado, desestructurado, con un grave problema de exclusión social, y estigmatizado para el resto de la población insular.

Figura 3. Actuaciones de vivienda protegida en Jinámar (1968-2004)



Fuente: Elaboración propia

Figura 4. Actuaciones de vivienda protegida en Escaleritas (A) y en Jinámar (B)



Fuente: Elaboración propia

4. Inadecuación residencial y dinámicas sociodemográficas

Las características de los espacios residenciales analizados generan baja calidad residencial y condicionan su actual falta de atractivo en el mercado de la vivienda, lo que explica en parte sus dinámicas demográficas.

En primer lugar, estas se caracterizan por la pérdida de efectivos demográficos. Centrándonos en los dos casos analizados con más profundidad, en Escaleritas vivían 11.529 personas en 2022, cuando en 2005 el número de residentes era de 15.471, según el Padrón Continuo. En estos tres lustros la zona ha perdido una cuarta parte de sus habitantes. En Jinámar, a pesar de que el proceso de construcción de nuevas viviendas ha continuado a lo largo de las dos últimas décadas, la población empadronada también ha descendido, pasando de 21.025 a 17.676 personas. Esta disminución de la población se relaciona, además de con la reducción del tamaño de los hogares, con la falta de atractivo que generan las condiciones habitacionales de ambas zonas para los jóvenes y las nuevas estructuras de hogar.

En segundo lugar, muchos de estos espacios están siendo ocupados por población de origen extranjero y escasos recursos económicos. Es el caso de Escaleritas, donde se está produciendo un cierto reemplazo demográfico por parte de población de origen extranjero. La tasa de extranjería en esta zona ha pasado del 9,3 % de 2005 al 18,1 % en 2022. El precio de los inmuebles y la relativa buena comunicación del barrio con el resto de la ciudad ha convertido a esta zona en espacio residencial de población procedente del sur global. En su mayoría son latinoamericanos, un 74,7 %, especialmente nacidos en Colombia, Cuba y Venezuela. Los nacidos en países africanos solo suponen el 12,8 % mientras que los de la Unión Europea más el Reino Unido no llegan sino hasta el 6,8 %. En el caso de Jinámar, la presencia de población de origen extranjero es muy reducida, registrándose una tasa de extranjería de tan solo el 3,6 % en 2022. La importancia del alquiler social en esta zona parece desincentivar la llegada de esta población. Este hecho, el crecimiento de población extranjera con bajos recursos, es una evidencia demográfica relevante de la falta de atractivo de estas zonas para los residentes locales.

En tercer lugar, estos barrios se caracterizan por un envejecimiento de su población. Todavía en 2005 se apreciaba un número elevado de jóvenes con edades comprendidas entre los 20 y los 39 años en ambas zonas, pero durante la segunda década del actual siglo, estos contingentes han perdido peso en la medida en que la edad promedio de sus habitantes ha ido en aumento. En general, todos los grupos de edad han reducido sus cifras, a excepción de la población de 60 o más años, resultando una estructura por edad de las zonas cada vez más envejecida. Las tasas de envejecimiento han pasado del 145,6 % para la primera fecha a 225 % en 2022 para el caso de Escaleritas, a pesar del asentamiento de población de origen extranjero, mientras en Jinámar se ha pasado de unas tasas muy bajas en 2005, del 24,2 % a 148,7 % en 2022.

Aunque se pueden argumentar diversas causas para explicar la situación demográfica de estos barrios, en términos generales, las características habitacionales, urbanísticas y sociales de esas promociones actúan como elementos de rechazo. Podemos concretar estos elementos de expulsión en nueve puntos principales:

1. El tamaño de la vivienda. Muchos inmuebles responden al mínimo habitacional cuando, hoy en día, las exigencias en superficie por persona son mayores. Los polígonos residenciales fueron diseñados para una sociedad de masas con unidades familiares homogéneas en función de la edad, la nacionalidad, la cultura..., y en la que el hombre trabajaba fuera de casa y la mujer se dedicaba a las tareas domésticas (García-Vázquez, 2015). El trabajo doméstico era algo residual, necesario, pero

de escaso valor que era realizado por la esposa en solitario o con las otras mujeres de la casa, de ahí los escasos metros de las cocinas, por ejemplo.

El modo de vida actual da más importancia al trabajo doméstico y, sobre todo, este es asumido en mayor medida por todos los miembros del hogar, por lo que se requiere de espacios habitacionales integrados y de más superficie. En muchos casos es imposible o muy costoso adaptar la vivienda al modo de vida actual, sobre todo en el caso de las viviendas de doble crujía, y, de cualquier modo, la falta de metros hace poco rentable su adaptación.

2. La inadecuación de la vivienda a la actual diversidad de los hogares. Hoy en día predominan los hogares unipersonales y las estructuras familiares reducidas. Sin embargo, la mayor parte de estas viviendas suelen tener tres pequeños dormitorios, acordes con estructuras familiares más amplias. Además, en la actualidad ganan importancia otras estructuras de convivencia como la de jóvenes que comparten vivienda que requieren distribuciones diferentes en los hogares, con zonas de dormitorio sin jerarquizar o con más metros en los espacios para el uso diurno. Esto supone que las viviendas deban ser adaptadas al tamaño y a las tipologías de los hogares actuales, algo que resulta complejo y costoso, dependiendo del modo en que las edificaciones fueron realizadas (Montaner y Muxí, 2006).
3. El hecho de que las viviendas fueran diseñadas solo para funciones residenciales es otro de los problemas a reseñar. En los últimos años cada vez es más frecuente desarrollar actividades laborales en los inmuebles, sobre todo con la proliferación de actividades productivas digitales y el teletrabajo. La escasez de metros y la falta de infraestructuras hace que las viviendas de estos polígonos sean disfuncionales.
4. La falta de aparcamiento privado vinculado a la vivienda y su escasez en el espacio público se convierte en un obstáculo para la vida diaria. Esto es especialmente significativo si tenemos presente que estos barrios ocupan posiciones periféricas y suelen apoyarse en estructuras urbanas para uso rodado.
5. La ausencia de ascensor introduce incomodidad residencial para los residentes, al mismo tiempo que resta atractivo en el mercado inmobiliario. Esto es especialmente grave si tenemos presente que las zonas que suelen carecer de este elemento tienen una mayor tendencia al envejecimiento, generándose un ciclo vicioso en el que la falta de ascensor y el reducido tamaño de las zonas comunes favorece el envejecimiento de la población y el envejecimiento hace cada vez más evidente esta precariedad.
6. La falta de espacios libres habilitados y funcionales y de dotaciones empeoran la calidad residencial de estos barrios, mermando atractivo en el mercado de la vivienda, especialmente para los jóvenes. No solo nos referimos a la falta de espacios para el deporte o la sociabilización, sino también a la ausencia de espacios adecuados para niños o de uso comercial (Parreño-Castellano y Díaz-Hernández, 2005). En este sentido, es habitual que las familias intenten dejar estos barrios cuando tienen su primer hijo y consiguen que sus condiciones económicas mejoren.
7. Las calidades constructivas y la simplicidad formal de las edificaciones provocan rechazo entre la demanda potencial. La pobreza de las fachadas y los continuos trabajos de mantenimiento dada la escasa calidad constructiva funciona como un elemento de expulsión de posibles adquirentes. Estos barrios responden a modelos

masivos para sociedades homogéneas con un bajo nivel de cualificación, algo que no es compatible con los valores, la educación y la heterogeneidad de la sociedad actual.

8. El alejamiento de algunos de estos barrios respecto al resto del espacio urbano es otro elemento de expulsión y rechazo. El caso de Jinámar es paradigmático. A pesar de las mejoras que se han realizado, es evidente la segregación física del barrio y el rechazo que provoca en el resto de la población de la ciudad.
9. El bajo estatus económico de la población residente, los problemas de convivencia y la existencia, en algunos casos, de problemas de delincuencia han colaborado en estigmatizar algunos de estos barrios. En un reciente estudio se ha apreciado que son los polígonos periféricos de Las Palmas de Gran Canaria los espacios que arrastran una mayor estigmatización para la población escolar de la ciudad, debido a las razones mencionadas (Jiménez et al., 2024). Esto repercute indudablemente en el precio de los inmuebles. Por tanto, la política de concentración de viviendas económicas para colectivos con bajos recursos se ha convertido en un elemento de estigmatización social, algo que tiene un gran peso en el mercado de la vivienda. En este sentido, el incremento reciente de viviendas sociales en algunos de estos barrios sin edificabilidad agotada con la construcción de nuevas promociones tiene una repercusión clara en la perpetuación de este modelo de rechazo social.

5. Conclusiones y recomendaciones

Hemos visto en el presente capítulo que el modo en que se abordó la carestía de vivienda desde la política pública entre mediados de los cincuenta y la década de los noventa ha conducido a la creación de espacios residenciales de baja calidad en la periferia urbana de Las Palmas de Gran Canaria. Estas áreas han tenido, con el paso del tiempo, dificultades de adaptación a los cambios de la demanda. De hecho, se han convertido en muchos casos en espacios de rechazo, poco atractivos en el mercado de la vivienda e, incluso, en áreas estigmatizadas.

Las Administraciones han desarrollado ambiciosos programas de rehabilitación urbana y equipamiento, actuaciones de regeneración urbana en algunos casos e incluso costosos proyectos de renovación edificatoria, como en el caso de los barrios de El Polvorín, Tamaraceite, Buque de Guerra y Rehoyas Altas, este último en fase inicial.

La problemática reseñada no puede ser abordada exclusivamente desde la renovación, ni siquiera únicamente desde la perspectiva edificatoria. Su diversidad de factores y lo costoso que resulta en tiempo y dinero estas actuaciones obliga a buscar otras alternativas. Sirva el ejemplo del Plan Integral del Valle de Jinámar.

En este sentido, y teniendo en cuenta la diversidad de situaciones, creemos que algunas líneas de actuación que complementen a las ya puestas en marcha pueden ser llevadas a cabo:

1. Favorecer la creación de equipamientos y de zonas libres en el espacio público de estos barrios. Incluso, en algunos casos, habría que considerar la desdensificación de algunas zonas con el fin de liberar espacio para uso comunitario.
2. Incrementar el espacio de uso peatonal al mismo tiempo que se buscan soluciones al problema del estacionamiento de los vehículos.

3. Mejorar el servicio de transporte público con un incremento de la frecuencia y de sus condiciones de accesibilidad, teniendo en cuenta objetivos sociales y urbanísticos y no solo de eficiencia económica.
4. Introducir funciones terciarias en las zonas, posibilitando espacios con este fin.
5. Apoyar la adaptación de los inmuebles y de sus viviendas. Debería tenerse en cuenta las dificultades de rehabilitación y mejora funcional de estos edificios, dada sus características constructivas y estado de conservación, de una manera diferenciada. En este sentido, una mayor sensibilidad territorial requiere ayudas adicionales a residentes y comunidades para favorecer la mejora funcional de viviendas y edificios, más allá de las existentes. En este sentido se pueden incluir las mejoras de accesibilidad a las viviendas, las adaptaciones para personas con dificultades de movilidad, los cambios en la distribución de las viviendas, las acciones de mejora energética y las intervenciones de renovación de infraestructuras de los inmuebles.
6. Impulsar programas de regeneración dirigidos a la mejora socioeconómica de los residentes en barrios con altas tasas de desempleo o con población con dificultades económicas. En este mismo sentido, es necesario favorecer la participación ciudadana en programas de fortalecimiento de la identidad y vida comunitaria.
7. Tratar de una manera diferenciada la problemática de las personas mayores residentes. Debieran desarrollarse proyectos dirigidos a las necesidades específicas de estos colectivos en estas tipologías de espacio.

Agradecimientos

Este trabajo ha sido realizado en el marco del proyecto de investigación I+D+i: «Ciudades en transición. Fragmentación urbana y nuevos patrones socioespaciales de desigualdad en el contexto postpandemia» (PID2021-122410OB-C31), financiado por MCIN/ AEI/10.13039/501100011033/ y FEDER «Una manera de hacer Europa».

Referencias bibliográficas

- Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. (1997). Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria. 2 v.
- Bescós Olaizola, A. (1988). El “problema de la vivienda” y su influencia en la forma de la ciudad: Las Palmas 1940-1980. *Ciudad y territorio: Revista de ciencia urbana*, (77), 59-67.
- Betrán Abadía, R. (2002). De aquellos barros, estos lodos: la política de vivienda en la España franquista y postfranquista. *Acciones e Investigaciones Sociales*, (16), 25-67.
- Busquets Grau, J. (1999). *La urbanización marginal*. Ediciones UPC.
- Cabrera López, H. M. (1986). *La incidencia de la protección oficial de viviendas en el crecimiento urbano de Las Palmas de Gran Canaria*. [Memoria de Licenciatura, inédita]. Universidad de La Laguna.
- Cáceres Morales, E. (1988). La formación urbana de Las Palmas: Una hipótesis de ciudad informal. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, (77), 23-30. Recuperado a partir de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/82719>
- Camacho González, M. A. (1994). *Estructura política de la vivienda en Canarias durante el periodo 1960-1985*. Universidad de La Laguna y Gobierno de Canarias.
- Candela Ochotorena, J. (2017). *La política falangista y la creación de una cultura de propiedad de la vivienda en el primer franquismo, 1939-1959*. Universitat de Valencia. <http://hdl.handle.net/10550/62916>

- Del Valle Ramos, C., Egea Jiménez, C. y Nieto Calmaestra, J. A. (2020). Los procesos de renovación urbana como mitigadores de situaciones de desfavorecimiento y vulnerabilidad: análisis en la ciudad de Sevilla. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (87).
<https://doi.org/10.21138/bage.2981>
- Díaz-Hernández, R. y Parreño-Castellano, J. M. (2006). La política económica, la construcción de vivienda y la producción de la ciudad en España (1939-75). *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, X (218), 48.
<https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-218-48.htm>
- Domínguez-Mujica, J., Moreno-Medina, C. y Parreño-Castellano, J.M. (2024). La ciudad del «desarrollismo» a través de cartografía e imágenes. Las Palmas de Gran Canaria, 1962-1987. En A. Viñas (coord.ª), *Macaronesia. Dinámicas históricas, sociales y económicas*, (pp. 43-61). Servicio de Publicaciones, Universidad de La Laguna.
<https://accedacris.ulpgc.es/handle/10553/130152>
- Domínguez-Mujica, J., Parreño-Castellano, J. M. y Moreno-Medina, C. (2021). Desarrollismo y ciudad: Las Palmas de Gran Canaria (1960-1989). En J. M. Brito y P. Socorro (coords.), *Construyendo la ciudad futura. Movimientos urbanos en Las Palmas de Gran Canaria (1968- 1987)*, (pp. 15-46). Sílex Ediciones.
- Domínguez-Mujica, J., Parreño-Castellano, J. M. y Pérez-García, T. (2006). *Un Sistema de Información Geodemográfica: vivienda y población en el barrio de Escaleritas. Las Palmas de Gran Canaria*. Ayto. de Las Palmas de Gran Canaria.
- Fernández Carbajal, A. (2003). La política de vivienda en España durante el franquismo. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 35(138), 639–654. Recuperado a partir de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75429>
- Fernández, A. R., Hellín, P. y Trindade, E. (2020). Una casa para todos. Uso propagandístico de la vivienda en NO-DO durante la dictadura de Franco (1939-1975). *Historia y comunicación social*, 25(2), 539-550.
<http://dx.doi.org/10.5209/hics.62320>
- Gago Vaquero, J. L. (2010). *El Polvorín. Reposición e historia de un barrio*. Ediciones del Umbral.
- García Barbancho, A. (1975). *Las migraciones interiores españolas en 1961-1970*. Ministerio de la Presidencia.
- García Herrera, L. M. (1981). *Santa Cruz de Tenerife: la formación de la ciudad marginal*. Aula de Cultura de Tenerife.
- García-Vázquez, C. (2015). La obsolescencia de las tipologías de vivienda de los polígonos residenciales construidos entre 1950 y 1976. Desajustes con la realidad sociocultural contemporánea. *Informes de la Construcción*, 67(Extra-1), 1-9.
<https://doi.org/10.3989/ic.14.045>
- Gómez-Morán, M. (1972). *Sociedad sin vivienda*. Fundación FOESSA-Euroamérica.
- González-Pérez, J. M., Parreño-Castellano, J. M. y Sánchez-Aguilera, D. (2023). The Peripheries of Spanish Developmentalism. An Enduring Model of Urban Fragmentation. In E. Navarro-Jurado, R. Larrubia, F. Almeida-García y J. J. Natera (eds.), *Urban Dynamics in the Post-pandemic Period: Tourist Spaces and Urban Centres* (pp. 245-261). Springer International Publishing.
https://doi.org/10.1007/978-3-031-36017-6_16
- González-Ramírez, F. E. (2015). *Polígono de Jinámar, la isla interior: la producción de espacios sociourbanos y habitus educativos de exclusión (1967-1987)*. [Tesis doctoral, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria].
<http://hdl.handle.net/10553/21811>
- González-Ramírez, F. E. (2021). Sociogénesis del polígono de Jinámar (1967-1987). La producción paralela de espacios de exclusión y espacios turísticos en un contexto atlántico insular (Gran Canaria). *Scripta Nova*, 25(2), 131-153.
<https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/32444>

- Jiménez Barrado, V., Parreño-Castellano, J. M., Moreno-Medina, C. y Ginés de la Nuez, C. (2024). Topofobias adolescentes como indicio de fragmentación urbana simbólica. El caso de Las Palmas de Gran Canaria. *XVII Coloquio de Geografía Urbana - I Coloquio Internacional de Geografía Urbana. Valladolid y Burgos, 17 al 21 de junio de 2024*.
<https://doi.org/10.21138/GUA.2024.lc>
- Leal Maldonado, J. y Sorando Ortín, D. (2013). Rehabilitación urbana y cambio social en las grandes ciudades españolas. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, 15, 205-236.
- Martínez Zimmermann, M. L. (2011). *Los proyectos de vivienda de promoción oficial para la población civil en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria: 1939-1954*. [Tesis doctoral, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria].
<http://hdl.handle.net/10553/17168>
- Montaner, J. M. y Muxí, Z. (2006). Habitar el Presente. Vivienda en España: sociedad, ciudad, tecnología y recursos, (pp. 20-57). Ministerio de Vivienda.
- Pareja Eastaway, M. y Simó Solsona, M. (2006). La Renovación de la periferia urbana en España: un planteamiento desde los barrios. *Derecho urbanístico y cohesión social y territorial* (pp. 07-144). Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales.
- Parreño-Castellano, J. M. (2004). *La vivienda protegida de promoción privada en Las Palmas de Gran Canaria (1940-1998)*. Ayuntamiento de Las Palmas-Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
<http://hdl.handle.net/10553/130253>
- Parreño-Castellano, J. M. (2006). La protección pública a los promotores privados de vivienda como instrumento de capitalización (1956-98). *Boletín De La Asociación De Geógrafos Españoles*, (42).
<https://www.bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/570>
- Parreño-Castellano, J. M. y Díaz-Hernández, R. (2005). 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. *En Actas del XIX Congreso de Geógrafos Españoles. Espacio Públicos, espacios privados: un debate sobre el territorio. Santander, 26-29 de octubre de 2005*. Editorial Universidad de Cantabria.
<http://hdl.handle.net/10553/130198>
- Parreño-Castellano, J. M. y Moreno-Medina, C. (2006). La creación de asentamientos públicos segregados en los setenta. El caso de Jinámar (Islas Canarias, España). *Ería*, (70), 175-190.
<https://reunido.uniovi.es/index.php/RCG/article/download/1550/1465>
- Parreño-Castellano, J. M. y Suárez-Naranjo, M. (2020). El difícil camino para la reposición de los polígonos de vivienda de promoción pública en Las Palmas de Gran Canaria. En J. M. Parreño-Castellano y C. Moreno-Medina (coords.) *Geografía Urbanas de Gran Canaria y Fuerteventura*, (pp. 59-73). Mercurio.
<http://hdl.handle.net/10553/77379>
- Precedo Ledo, A. J. (1993). Las políticas de desarrollo y renovación urbana en Europa. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTET)*, (98), 579-595.
- Rubio-del Val J. y Molina Costa, P. (2010). Estrategias, retos y oportunidades en la rehabilitación de los polígonos de vivienda construidos en España entre 1940 y 1980. *Ciudades*, (13), 15-37.
<https://doi.org/10.24197/ciudades.13.2010.15-37>

