

JUAN MANUEL PARREÑO CASTELLANO Y CLAUDIO MORENO MEDINA  
Dpto. de Geografía, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

## *La creación de asentamientos públicos segregados en los setenta. El caso de Jinámar (Islas Canarias, España)*

### RESUMEN

La Gerencia de Urbanización, creada en 1959 para urbanizar suelo destinado a vivienda pública, adquirió numerosas bolsas de suelo rústico al margen del planeamiento municipal. Este artículo se centra en una de estas actuaciones, la de Jinámar. Cuestionamos la necesidad de esta intervención y analizamos las consecuencias del modelo de actuación empleado.

### RÉSUMÉ

*La création de zones isolées d'urbanisation prioritaires dans les années 70. Exemple de Jinámar (Îles Canaries, Espagne).*- La Gerencia de Urbanización (Organisme de Gestion du Logement), créé en 1959 pour l'acquisition des terrains pour la promotion des logements publics, acheta de nombreux ensembles de terrains classés non constructibles en dehors de ceux prévus dans les normes du développement municipal. Cet article se consacre à l'étude de l'une de ces interventions, Jinámar. Nous discutons la nécessité de cette intervention et analysons les conséquences du modèle employé.

### ABSTRACT

*The creation of segregated public settlements in the seventies. The case of Jinámar (The Canary Islands, Spain).*- The Gerencia de Urbanización (Planning Management's Office), created in 1959 to purchase land for public housing, bought many rustic properties without considering the local planning. This paper is focused on the study of one of these actions, Jinámar. The real need for land acquisition and the consequences of action system used are analysed.

### Palabras clave / Mots clé / Key words

Política de Vivienda, Suelo, Gerencia de Urbanización, Promoción Pública.

Politique du Logement, Sol, Gerencia de Urbanización, Public Développement.

Housing Policy, Land, Gerencia de Urbanización, Public Development.

### I INTRODUCCIÓN

LA POLÍTICA de vivienda desarrollada entre 1939 y 1978 se basó en la utilización de tres instrumentos principales: el fomento de la vivienda protegida, bien a través del apoyo a la promoción privada, especialmente desde 1954, bien mediante la promoción directa de las instituciones públicas; la intervención en el mercado de los alquileres mediante las sucesivas leyes de arrendamiento urbano y, por último, la regulación del mercado

del suelo mediante las leyes de suelo y ordenación urbana de 1956 y 1975 y otras disposiciones que permitieron la generación de polígonos residenciales al margen del planeamiento municipal (BLASCO, 2000; FERNÁNDEZ, 2003).

El fomento y la edificación de vivienda protegida se canalizaron a través de los recursos previstos en diferentes planes de vivienda a lo largo de este período, esfuerzo presupuestario que debía justificarse con la construcción de un número determinado de viviendas

de promoción pública y privada (BANDO, 1980; VILLAR, 1981). La promoción directa requería de la existencia de suelo de titularidad pública, motivo por el cual desde muy pronto se pusieron en marcha diferentes mecanismos e instituciones para conseguir el suelo necesario. La creación en 1959 de la Gerencia de Urbanización y su reformulación como Instituto Nacional de Urbanización en 1972 hay que entenderlas como una respuesta de la administración central a las referidas necesidades de suelo, aunque no fue la única respuesta, porque desde las corporaciones locales y desde otros organismos públicos de carácter autónomo también se pusieron en marcha iniciativas de obtención y urbanización de suelo (MARTÍN, 1998).

En esta situación en la que numerosos organismos sostenían una política de suelo activa, en muchas ocasiones no se reconocían las disposiciones dictadas por las corporaciones municipales que, desde la ley de suelo aprobada en 1956, tenían la potestad de ordenar el crecimiento de la ciudad a través del planeamiento. En el caso de la política de suelo de la Gerencia de Urbanización el escaso respeto al planeamiento fue evidente, como así se ha puesto de manifiesto en numerosas actuaciones.

En Las Palmas de Gran Canaria, las intervenciones de la Gerencia de Urbanización se concretaron en la expropiación de los polígonos de San José y Cruz de Piedra con el fin de aportar el suelo necesario para los objetivos previstos para el período 1961-68 por el III Plan Nacional de la Vivienda y en la compra y urbanización del polígono de Jinámar para cubrir los que fueron establecidos en la etapa siguiente, es decir, entre 1969 y 1976. Si bien las primeras intervenciones mencionadas no contradijeron en exceso las pautas de crecimiento apuntadas por el planeamiento municipal, ya que aunque la urbanización de estas dos zonas no estaba prevista en el Plan General aprobado en 1962, se localizaron al menos de modo contiguo al espacio urbano consolidado o en fase de urbanización<sup>1</sup>; la compra de los terrenos en Jinámar, en cambio, supuso un ruptura brusca con el modelo de crecimiento debido a que la adquisi-

ción de nada menos que 310 has de suelo<sup>2</sup> a caballo entre los municipios de Las Palmas de Gran Canaria y Telde y distante en unos ocho kilómetros del casco capitalino, no estaba en absoluto prevista en el planeamiento municipal, ni el modelo de crecimiento de la capital preveía iniciar el proceso de edificación de barrios dormitorio situados a tanta distancia.

El simple hecho de que la Gerencia de Urbanización actuara al margen del planeamiento en éste y en tantos otros casos debe hacernos cuestionar sus actuaciones en la medida en que sus resultados supondrían una ruptura clara con el modelo territorial diseñado desde las corporaciones municipales, como así ha sido puesto de manifiesto por numerosos especialistas (TERÁN, 1982). Pero en realidad lo que queremos plantear en este artículo se centra en la validez de estas operaciones segregadas y alejadas de los centros urbanos como solución al problema de la vivienda de aquellos años. Y para ello nos centraremos en el que creemos es uno de los casos en los que se llegó más lejos con esta política, el de Jinámar. Su envergadura, la mayor actuación de vivienda pública que haya ejecutado un organismo público en Canarias y una de las operaciones residenciales de mayor tamaño de la Gerencia de Urbanización en toda España, su lejanía y desconexión con los centros urbanos y su modelo urbanístico la convierten en un ejemplo contundente de la política pública de suelo y vivienda desarrollada desde finales de los sesenta por la administración central franquista. En concreto, pretendemos matizar el alcance real que pudieron tener las operaciones realizadas por la Gerencia de Urbanización en la «lucha contra la especulación del suelo» a través de la adquisición del mismo en ámbitos alejados de los núcleos urbanos y valorar las implicaciones sociales de las operaciones inmobiliarias realizadas en estos sectores por el Ministerio de la Vivienda.

Con este fin, el estudio se ha realizado a partir del análisis de las fuentes documentales que rodean el proceso de generación del asentamiento, en especial el expediente administrativo de compra del suelo, los de promoción inmobiliaria de las diferentes fases en las que se fueron edificando las viviendas y los planes parciales aprobados. A ello hay que sumar la consulta de informes y estudios realizados por la Administración sobre la problemática urbanística y social de Jinámar y las memorias de actividades realizadas por la Gerencia del Polígono.

<sup>1</sup> De este modo, las casi 57 Has expropiadas en la vega de San José se situaban contiguas con el casco urbano y la adquisición de algo más de 20 Has en Cruz de Piedra se realizó después de que estuviese aprobado en 1964 el Plan Parcial de Ordenación del Suroeste de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, que ordenaba el crecimiento en las zonas circundantes de Miller Bajo y La Feria del Atlántico y de que se hubiese iniciado la edificación de las viviendas de promoción pública en el sector colindante de Las Rehoyas-Arapiles.

<sup>2</sup> En 1969 sólo la operación residencial del Valle de Asúa en Bilbao con 575 Has tenía una dimensión mayor.

## II LA POLÍTICA DE SUELO DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL

Tras la conclusión de la Guerra Civil española, la creación de suelo urbanizado de uso residencial se realizó mediante dos vías fundamentales: por un lado, a través de la ordenación por parte de las corporaciones locales; por otro lado, a través de la adquisición, planificación y urbanización de suelo desde las instituciones centrales del Estado. En relación con este último caso, desde la creación en 1939 de la Dirección General de Arquitectura, dependiente del Ministerio de Gobernación, y del Instituto Nacional de la Vivienda, dependiente a su vez del Ministerio de Trabajo, se empezaron a diseñar instrumentos con el fin de permitir que la generación del espacio urbano de viviendas protegidas desde la administración central fuese cada vez más efectiva. No obstante, la consolidación de este mecanismo se inició en 1956 mediante la aprobación del decreto que establecía los acuerdos necesarios para que la Dirección General de Arquitectura adquiriese y preparase el suelo que se requería para la puesta en práctica del II Plan Nacional de la Vivienda (1956-60). De este modo, con las aportaciones económicas que el Instituto Nacional de la Vivienda tenía que destinar a la creación de suelo, la Dirección General de Arquitectura realizó importantes operaciones de expropiación, planeamiento y urbanización de polígonos en varias ciudades españolas (TERÁN, 1982). Desde estas primeras actuaciones se aprecia que el modelo de intervención central no ve necesario que las intervenciones de viviendas protegidas se localicen de modo continuo al suelo urbano existente, lo que se relaciona con el hecho de que en las grandes ciudades se hubiera apostado por modelos urbanos descentralizados, como los que fueron definidos a partir de 1957 por el Plan de Urgencia Social y por el Plan de Descongestión de Madrid.

En 1959 se termina por consolidar la política central de suelo con la creación de la Gerencia de Urbanización<sup>3</sup> como organismo autónomo dependiente del propio Ministerio de la Vivienda. De este modo ya en 1961 la Gerencia de Urbanización inició un programa que afectaba a 4.000 hectáreas de suelo con el fin de posibilitar que el Instituto Nacional de la Vivienda cumpliera con los objetivos que se había trazado en el III Plan Na-

cional de la Vivienda (1961-76)<sup>4</sup> (MINISTERIO DE LA VIVIENDA, 1962) y en 1964 se habían expropiado más de 9.000 Has (CANO, 1964).

En un primer momento se intentó que el urbanismo central armonizara con las disposiciones del planeamiento municipal, de tal modo que la Gerencia debería limitarse a obtener la propiedad del suelo para que luego las instituciones municipales lo urbanizaran de acuerdo a su planeamiento y los promotores públicos lo edificaran. Pero pronto, la urgencia que introducía el Plan Nacional de la Vivienda provocó que la Gerencia de Urbanización debiera de actuar de modo independiente, motivo por el que en 1962 se aprobó la *Ley 52/1962 de 21 de julio sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los planes de vivienda y urbanismo*, lo que le permitía crear sus propios polígonos, no sólo en ausencia de planeamiento municipal, sino también, al margen del mismo, modificando las previsiones contenidas en los planes generales y parciales.

A lo largo de la década de los sesenta el número de hectáreas urbanizadas por la Gerencia de Urbanización fue creciendo rápidamente, al mismo tiempo que cada vez acometía proyectos de mayor envergadura (GERENCIA DE URBANIZACIÓN, 1966). Es más, a partir de la revisión del III Plan Nacional de la Vivienda en 1968 y de la propia normativa sobre viviendas de protección oficial<sup>5</sup>, las previsiones de suelo a preparar por la Gerencia se dispararon para el período 1969-76<sup>6</sup>, al mismo tiempo que la compra o expropiación de áreas mayores conllevaba la búsqueda de terrenos más alejados de las ciudades, lo que por otro lado era coherente con la idea de creación de nuevas ciudades o enclaves independientes que desde la Dirección General de Arquitectura se había sostenido desde finales de los cincuenta.

La creación de enclaves de vivienda protegida *ex novo*, favorecida desde los ámbitos centrales de la administración, se continuó realizando en los setenta con la aprobación de un nuevo instrumento de intervención: el *Decreto-Ley de Actuaciones Urbanísticas Urgentes de junio de 1970*, mediante el cual la Gerencia de Urbanización podía delimitar, expropiar y urbanizar grandes zonas con la única salvedad de que los proyectos debían conducir a asentamientos autosuficientes, esto es, con

<sup>3</sup> Ley 43/59 de 30 de julio que crea la Gerencia de Urbanización.

<sup>4</sup> Ley 84/61 de 23 de diciembre sobre Plan Nacional para 1961-1976.

<sup>5</sup> Decreto 2114/68 de 24 de julio de viviendas de protección oficial.

<sup>6</sup> El hecho de que la Gerencia también asumiera la urbanización de polígonos industriales a partir de ese momento magnificó sus resultados numéricos.

coexistencia de residencia y trabajo. En otros términos, el programa ACTUR suponía la maduración de las aspiraciones del Ministerio de la Vivienda por la creación de nuevas ciudades al margen del planeamiento municipal, aspiraciones que, por otro lado, también se daban en otros países europeos y que contaban con valiosos precedentes, como el de las *new towns* británicas (WYNN, 1978). Como resultado de la aprobación de este nuevo Decreto-Ley se proyectaron diversas actuaciones distribuidas por varias provincias españolas (GONZÁLEZ, 1970; ALONSO, 1974; IZQUIERDO, 1991; LÓPEZ DE LUCIO, 1992; FERNÁNDEZ, 1993).

A partir de 1971 se inicia un proceso de carácter inverso en lo que se refiere a la obtención del suelo de las viviendas de promoción pública, ya que con el proyecto de reforma de la ley del suelo y su aprobación en 1975 y con la posterior aprobación del marco constitucional que reconocía el papel de las comunidades autónomas en la ordenación urbana, la creación de suelo y planeamiento desde los organismos centrales se convirtió en una tarea cada vez más excepcional. Como consecuencia, la Gerencia de Urbanización, rebautizada como Instituto Nacional de Urbanización en 1972, comenzó a tener un papel cada vez menos activo, iniciando un proceso de cesión a las comunidades autónomas de los polígonos de los que era responsable, hasta que en 1981 desapareció, una vez todas las áreas residenciales que estaban bajo su adscripción quedaron bajo la competencia autonómica y las áreas industriales pasaron a estar gestionadas por la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPE).

En cualquier caso, aunque el crecimiento de la ciudad está, en la actualidad, en manos de las administraciones locales y autonómicas, la huella territorial dejada por la intervención de la Gerencia de Urbanización es patente, en la medida en que ha condicionado la estructura del espacio urbano y habitacional de amplios sectores de la población (SOCIEDAD ESTATAL DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTO DEL SUELO, 1999).

### III

#### JINÁMAR COMO PRODUCTO DE «LA LUCHA CONTRA LA ESPECULACIÓN DEL SUELO»

La entidad de Jinámar se sitúa en el noreste de la isla de Gran Canaria, entre los municipios de Las Palmas de Gran Canaria y Telde. Es un enclave costero, constituido por un amplio valle que forma el barranco de las Góteras, limitado por los lomos del Sabinal, al Norte y del

Conde, al Sur. A fecha de la última revisión padronal, la de 1 de enero de 2004, la entidad contaba con 23.980 personas que residían en su gran mayoría en el polígono que el Ministerio de la Vivienda había promovido, ya que antes de la operación urbanizadora emprendida por la Gerencia de Urbanización, en la zona apenas existían algunos asentamientos dispersos<sup>7</sup>.

El análisis que se hacía del problema de la vivienda durante la etapa franquista lo esbozaba como una cuestión de déficit objetivo de viviendas, es decir, como una cuestión de carestía de vivienda. En las memorias de los Planes de Vivienda aprobados entre 1944 y 1976 y en los documentos programáticos editados (FONSECA, 1958; ARRESE, 1960) se manifestaba que la cuestión radicaba en la falta de viviendas para las necesidades que generaba el crecimiento demográfico. Los principales estudios realizados al margen de la tutela administrativa incidían en el mismo concepto (COTORRUELO, 1961; GÓMEZ-MORÁN, 1970 y 1972; SANTILLANA, 1972).

La única y verdadera solución al problema de la vivienda es construirla. Toda política que consiga un aumento de la cifra total de viviendas es política que parte de un principio acertado (GÓMEZ-MORÁN, 1972; pág. 118).

El principal obstáculo para llevar a cabo las viviendas necesarias no era otro que el suelo, según el tipo de análisis que se hacía, de tal modo que se señalaba que lo que impedía hacer efectivos los planes urbanísticos era la acción de los propietarios de los terrenos en defensa de sus móviles privados y en contra de los intereses generales (SALGADO TORRES, 1962).

Consecuentemente, la labor de la política de vivienda debía ser conseguir el suelo necesario como para neutralizar el efecto perverso que la especulación de los propietarios introducía. Y efectivamente, sin menospreciar la promoción pública de vivienda que en los sesenta todavía alcanzaba cifras importantes<sup>8</sup>, la política de vi-

<sup>7</sup> En el Nomenclátor de 1960 se censaban como población de derecho 1.572 personas en Marzagán y 1.453 en Jinámar.

<sup>8</sup> La promoción de vivienda pública había tenido un impacto especialmente importante en el mercado inmobiliario español entre 1944 y 1960, con los dos primeros planes nacionales de vivienda. En ambos casos la promoción directa había supuesto el 46 y 55,5% del total de viviendas protegidas y nada menos que el 22,8 y 38,9% del total de inmuebles iniciados en España en aquellos años. Con la puesta en práctica del III Plan Nacional de la Vivienda (1961-76) la vivienda pública redujo su importancia cuantitativa a tan sólo el 14% sobre el total de viviendas promovidas y al 11% de las protegidas, no obstante se iniciaron por término medio unas 25.000 viviendas públicas por año, una cifra que en términos absolutos sólo había sido superada entre 1956 y 1960. Con posterioridad la promoción directa ha registrado valores inferiores tanto en términos absolutos como en relación con el total de viviendas promovidas. Por ejemplo, entre 1980

vienda fue sobre todo una política de suelo y de subvención de la edificación.

Esta «lucha sin cuartel contra los especuladores o propietarios» de la que se encargó la Gerencia de Urbanización a lo largo de los sesenta motivó que se optase por la adquisición de suelo rústico, con el fin de abaratar los costes y, por tanto, que se comprasen o expropiasen terrenos en ocasiones situados a cierta distancia de los núcleos urbanos. Precisamente por este afán de conseguir un patrimonio público de suelo, algunos propietarios vieron la oportunidad de movilizar bienes raíces que no contaban con expectativas de urbanización a medio e incluso a largo plazo.

La adquisición de una enorme bolsa de suelo de 307 Has en Jinámar es una prueba de ello. Como es obvio, las razones que se argumentaron en la «Propuesta de Delimitación de previsiones de planeamiento del polígono de Jinámar» para proceder a su delimitación en junio de 1968 aludían a las necesidades de vivienda existentes<sup>9</sup> y previsibles<sup>10</sup> en Las Palmas de Gran Canaria; al agotamiento del suelo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de esta capital y a la falta de planeamiento en el municipio de Telde y a que el valle de Jinámar estaba bien comunicado con el exterior, presentaba unas pendientes aceptables para la función residencial y su urbanización no suponía un coste elevado. Sin embargo, la principal causa por la que se delimitó en esta zona el polígono se relaciona con la posibilidad real de obtener el suelo a precio razonable y de una manera rápida, a tenor de las consideraciones realizadas por los técnicos administrativos.

Los terrenos en cuestión pertenecían a una sola finca catastral propiedad de D. Alejandro del Castillo y del Castillo y estaba en usufructo por D<sup>a</sup> María Teresa Rivero del Castillo-Olivares. El hecho de tratarse de una gran propiedad facilitaba el acceso al suelo, máxime si tenemos presente que el propietario había manifestado reiteradas veces a la Delegación Provincial de Vivienda su predisposición a llegar a un acuerdo de compraventa. De hecho, la Delegación Provincial de Vivienda de Las

Palmas de Gran Canaria, había solicitado en 1965<sup>11</sup> que el Ministerio de la Vivienda procediese a la adquisición de la finca dado el ofrecimiento que hacía su propietario a venderlo por un precio inferior al de mercado: entre 46 y 22,5 pesetas el metro cuadrado en función de la calidad agropecuaria del terreno, cuando en la zona se venían haciendo operaciones a «400 pesetas el metro cuadrado»<sup>12</sup>.

Aunque en esa ocasión el Servicio de Programación y Coordinación de la Gerencia de Urbanización decidió archivar a fecha de 30 de diciembre de 1965 este expediente dado que las necesidades de suelo previstas para el período 1962-1969 en el caso de Las Palmas de Gran Canaria estaban cubiertas con los polígonos de San Cristóbal y Cruz de Piedra<sup>13</sup>, finalmente en 1968 el Ministerio de la Vivienda se hizo con el suelo para lo que desembolsó 217.646.150 pesetas (unas 71 pesetas por metro cuadrado)<sup>14</sup>. Por consiguiente, el acuerdo de compraventa benefició al propietario que obtuvo un mayor rédito que si su finca hubiera sido objeto de expropiación.

Por tanto, teniendo en cuenta como se adquirió el suelo, podemos concluir en primer lugar, que el propietario consiguió materializar en dinero unas extensas propiedades que eran totalmente ajenas al crecimiento urbano de Las Palmas de Gran Canaria, dada la distancia que las separaba de la capital. Y en segundo lugar, que se admitió un ficticio valor expectante en la tasación, dado que se trataba de una finca de carácter rústico. Consecuentemente, la política de adquirir suelo rústico alejado de los núcleos urbanos escondía la posibilidad de que grandes propietarios, como en este caso, pudieran capitalizarse. Aún más, la opción de optar por fincas rurales alejadas del espacio urbano consolidado generaba expectativas urbanísticas en las zonas cercanas, por lo que también los propietarios de estas otras fincas veían con buenos ojos la puesta en marcha de estos polígonos.

Pero, además, acciones como ésta en las que se optaba por la compra permitía que los promotores privados

y 1987 supuso tan sólo el 16% de las viviendas protegidas y un 9,3% si consideramos el total de viviendas iniciadas en ese período.

<sup>9</sup> Se estimaba que 7.500 familias requerían una vivienda pública en Las Palmas de Gran Canaria.

<sup>10</sup> Se esgrimía que el Puerto de la Luz en la capital y los polígonos industriales de Telde generarían gran cantidad de puestos de trabajo en los próximos años debido a las posibilidades que empezaba a ofrecer el mercado africano, lo que iba a provocar un crecimiento demográfico sin precedentes en la zona.

<sup>11</sup> Informe de la Delegación Provincial de la Vivienda.

<sup>12</sup> Para ello, argumentaba la falta de suelo y la necesidad de iniciar, entre 1965 y 1966, 12.302 viviendas protegidas en la provincia, la mayor parte de ellas en la capital (como consecuencia de que de las 11.027 previstas en el primer cuatrienio sólo se hubieran iniciado 3.483 entre 1962 y 1964 y sólo se estimase en 1.750 las que se iniciarían en 1965).

<sup>13</sup> Resolución del Servicio de Programación y Coordinación.

<sup>14</sup> La cantidad pagada supondría 1.308.079 euros (a 43 céntimos el metro cuadrado) en una simple conversión monetaria.



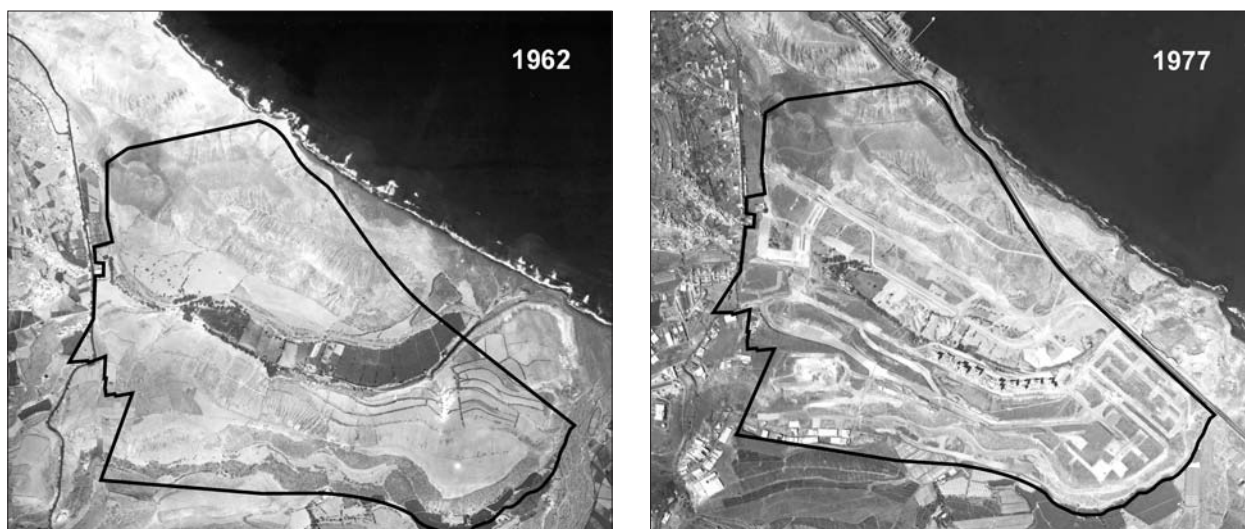


FIG. 1. Evolución urbanística de Jinámar. Fuente: elaboración a partir de fotos aéreas del

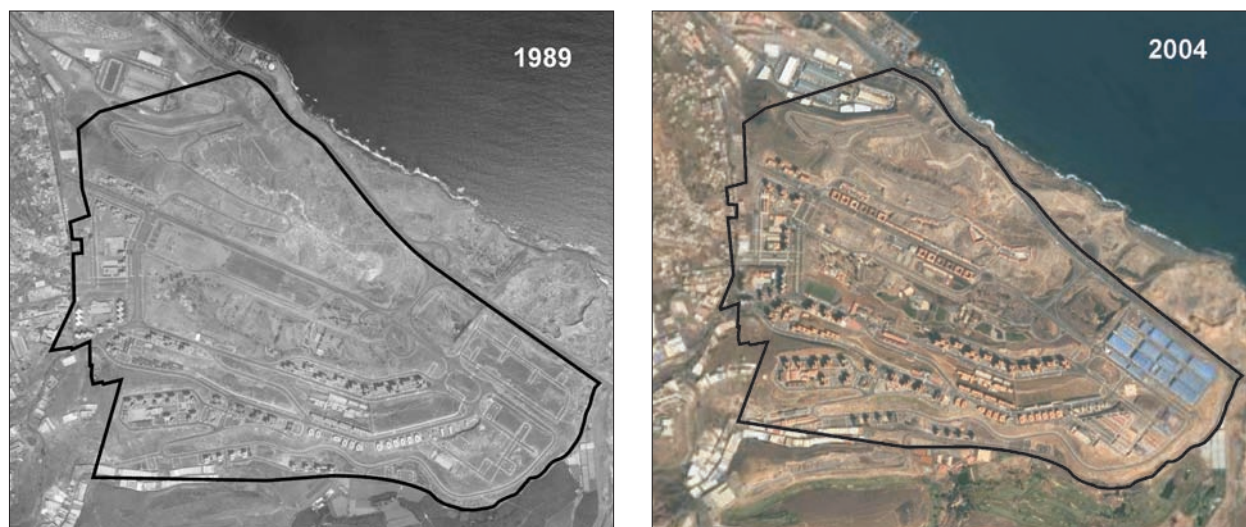
podieran acceder posteriormente a solares una vez urbanizados por el Ministerio de la Vivienda. Esta situación, que en principio es normal, dado que la administración empezó a privatizar a partir de los ochenta la promoción pública, sin embargo encerraba en aquellos años la posibilidad de hacer negocio para muchas sociedades ya que de este modo podían acceder a un suelo barato, negocio del que se obtenía aún un mayor beneficio cuando las parcelas adquiridas no se destinaban al fin previsto en el tiempo estimado o cuando no se cumplía plenamente con las obligaciones urbanísticas que conllevaba la propiedad. En Jinámar, la privatización en la promoción de viviendas protegidas se concretó en la construcción de 1.260 viviendas en los sectores I y III entre 1979 y 1983 por la sociedad COBASA (PARREÑO, 2004a). En este caso, las viviendas se hicieron en el tiempo previsto pero no ocurrió así con las dotaciones y equipamientos que debían situarse en ambos sectores.

#### IV JINÁMAR COMO SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

El segundo aspecto en el que nos centraremos en este artículo gira en torno a la validez de este tipo de operaciones masivas y alejadas como solución al problema de la vivienda. En este caso cuestionamos los resultados obtenidos por dos motivos diferentes: por el ritmo de construcción y entrega de viviendas y por las características del espacio residencial generado.

A pesar de que las graves necesidades de vivienda estimadas para el período comprendido entre 1969 y 1976 en Las Palmas de Gran Canaria y Telde justificaron la adquisición de más de 300 Has de suelo por parte del Ministerio de la Vivienda, hasta 1973 no se aprobó el planeamiento parcial de ordenación de Jinámar ni se iniciaron las primeras promociones masivas. Concretamente el Instituto Nacional de la Vivienda sólo promovió 2.844 viviendas, algo menos de una cuarta parte de las previstas en el planeamiento, antes de que dejara de estar en vigor el III Plan Nacional de la Vivienda. Hasta 1976 sólo se había entregado un pequeño conjunto constituido por 32 viviendas, de tal modo que hasta inicios de la década de los ochenta no se empezaron a adjudicar las viviendas ya edificadas. A tenor de estas cifras podemos plantearnos si la adquisición de suelo en Jinámar realmente estaba justificada por las necesidades residenciales previstas en el III Plan Nacional de la Vivienda.

Pero además, si tenemos presente que hasta 1989 (veinte años después de la adquisición del suelo) sólo se había iniciado el 41% de las viviendas anunciadas en el plan parcial (ver Fig. 1), podemos cuestionar si la política de adquisición masiva de suelo realizada por la Gerencia de Urbanización supuso una utilización eficiente de los recursos. En otras palabras, ¿no hubiera tenido un interés social mayor gastar menos dinero público en crear patrimonio público de suelo y utilizar unas mayores cuantías en posibilitar la promoción de viviendas? Esta situación, caracterizada por la adquisi-



Centro Cartográfico y Fotográfico del Ejército del Aire y del Cabildo de Gran Canaria.

ción de unas bolsas de suelo excesivamente grandes en relación con la capacidad promotora de la administración, se puede detectar en otras grandes bolsas de suelo público, como en el caso de Tres Cantos en la Comunidad Autónoma de Madrid (EGEA, 2000), por lo que define una política empeñada en acopiar suelo y menos preocupada por las condiciones de alojamiento.

El segundo aspecto que nos conduce a cuestionar la validez de Jinámar como solución al problema de la vivienda radica en el modelo residencial generado. Jinámar, por emplazamiento, tamaño y tipología urbana presenta fuertes paralelismos con las Actuaciones Urbanísticas Urgentes propuestas en aquellos años. Sin embargo, por el modelo de asentamiento y de gestión es una realidad completamente diferente. En este sentido es un producto residencial inclasificable, entre la ciudad de nueva planta y la promoción de barrios masivos periféricos de promoción pública. Es éste precisamente el origen de muchos de sus problemas.

La ordenación planteada en el planeamiento parcial aprobado en 1973 consideraba la existencia de tres ámbitos diferenciados topográficamente: dos de carácter residencial (el Lomo del Conde y la Montaña de Las Palmas, dos zonas alomadas situada al noroeste y al sur y este del enclave) y un tercero, situado entre ambos, en torno al cauce del barranco de Las Goteras, donde, además de viviendas, se previeron reservas de suelo para un gran parque botánico (27,7 Has) y para uso deportivo (11,14) y politécnico (37,45 Has). En su conjunto, Jinámar debía albergar 11.660 viviendas, es decir, a una población de 52.470 personas, situadas especialmente en el Lomo del Conde, con densidades medias en torno a las 80 viviendas por hectárea (ver Cuadro I).

El asentamiento se estructuró sin centralidades apreciables, en supermanzanas separadas en distintos niveles topográficos y ordenadas por una red de comunicaciones rápidas en árbol. En los diferentes niveles

CUADRO I. Superficie y densidad de los ámbitos residenciales previstos en el Plan Parcial de Jinámar (1973)

	Superficie residencial (Ha)	Superficie residencial útil (Ha)	Viviendas	Densidad (Viv/Ha)	Población
Lomo del Conde	173,0	110,0	8.530	78,0	38.385
Montaña Las Palmas	35,0	16,2	1.110	124,0	9.098
Zona baja	19,0	19,0	2.020	58,0	4.995
TOTAL	227,0	145,2	11.660	80,3	52.470

Fuente: Memoria del Plan Parcial. Reelaboración propia.

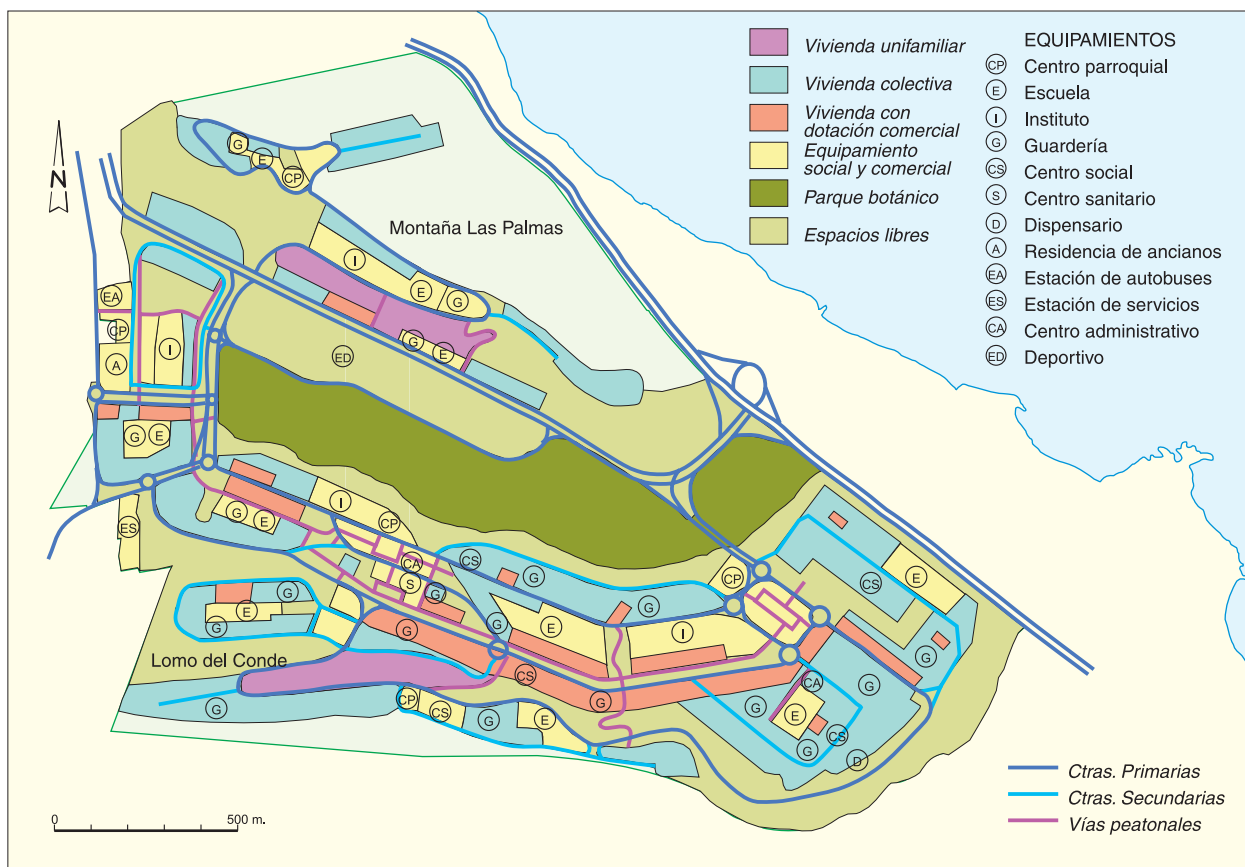


FIG. 2. Usos previstos en el Plan Parcial de Jinámar (1973). Fuente: Plan Parcial. Reelaboración propia.

topográficos las edificaciones se agrupaban en unidades más reducidas, de tal modo que cabe reconocer al menos diez sectores residenciales, cada uno con su propio centro de educación primaria y con hasta tres guarderías, en función del tamaño de cada unidad residencial. En algunos sectores se preveía la existencia de otros servicios, como centros parroquiales o sociales, mientras que otros, como la residencia de ancianos, la estación de autobuses, el centro sanitario o los centros administrativos se situaban, con una menor relación de cercanía, en los tres enclaves cívico-comerciales distribuidos por el polígono (ver Fig. 2).

En esta estructura territorial se distribuían las edificaciones que correspondían con construcciones plurifamiliares de gran altura (bloques tipo torre de doce pisos sobre rasante, generalmente con planta en forma de H). La edificación de mediana altura (edificios de cinco crujías y cuatro plantas) y la unifamiliar entre paredes medianeras se utilizó de un modo muy restringido. Las edificaciones se situaban de modo abierto en la parcela,

sin espacio colectivo de carácter comunitario ni dentro ni alrededor de la edificación (ver Fig. 3).

En síntesis, se recurría a un esquema de asentamiento utilizado en un número importante de actuaciones masivas realizadas en la periferia de las ciudades en los setenta, tal como se puede observar en numerosos estudios (VALENZUELA, M., 1974; FERRER, 1982; MOYA, 1983; DÍAZ, 1984; GAJA, 1989; SENDÍN, 1990; FERNÁNDEZ, 1991; GARCÍA, 2000; MEDINA, 2000; RODRÍGUEZ, 2001; AA.VV., 2003; PARREÑO, 2004b) y en Actuaciones Urbanísticas Urgentes, tal como se puede apreciar en la ordenación prevista en Tres Cantos, Madrid (INSTITUTO NACIONAL DE URBANIZACIÓN, 1973), Río San Pedro, Cádiz (ALONSO VELASCO, 1973-74) y Lakua, Álava (LÓPEZ DE LUCIO, 1992).

Pues bien, este esquema, aún con su plena materialización, presentaba serios impedimentos para facilitar la creación de un espacio habitacional adecuado. Entre éstos, cabe destacar, en primer lugar el escaso esfuerzo



CUADRO II. Superficie edificada de las dotaciones existentes en 1988

Usos	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	% sobre lo previsto en el Plan Parcial
Comercial	2.318	9,6
Educativo	79.115	13,1
Sanitario	1.175	19,2
Social-Cultura-Administrativo	5.018	15,6
Deportivo	0	0,0
TOTAL	102.783	16,4

Fuente: Reforma del Plan Parcial de Jinámar. Reelaboración propia.

que se planteaba por interconectar el polígono de Jinámar con los asentamientos de sus alrededores, en especial con sus asentamientos más cercanos. En segundo lugar, hay que señalar que el modelo organizativo fragmentado en diferentes secciones conectadas entre sí únicamente a través de vías rápidas, impedía el acceso peatonal a otros sectores y, especialmente, a los equipamientos. Por último, no nos podemos olvidar que la tipología edificatoria prevista no facilitaba la creación de vida comunitaria en cuanto que sólo se contemplaba espacio privado y espacio público y segregaba el espacio residencial del comercial, que por otro lado era casi inexistente. Por todo ello, el modelo tendía a favorecer la segregación territorial y la desestructuración comunitaria. Esta situación, común a otros muchos barrios masivos de promoción oficial, en el caso de Jinámar era especialmente grave debido al alejamiento que presentaba de la capital insular, siendo este el factor que hace que el esquema previsto sea especialmente desafortunado.

Pero si desafortunada fue la ubicación y la ordenación urbanística de Jinámar, la escasa ejecución del proyecto terminó por generar un espacio espacialmente conflictivo y desestructurado. En 1985, cuando ya se habían entregado 3.891 viviendas de promoción pública<sup>15</sup> (ver Fig. 4) y habían sido ocupadas 990 viviendas protegidas de promoción privada<sup>16</sup>, el nivel dotacional estaba muy por debajo de las necesidades. Por ejemplo, en lo que se refiere a las dotaciones educativas, no ha-

bía ni una sola guardería, sólo había dos centros de educación infantil, faltaban plazas en educación primaria, se había edificado un solo centro de Formación Profesional y ninguno de Bachillerato. La zona no contaba aún con centro de salud ni con instalaciones deportivas ni recreativas. Los espacios verdes tenían un bajo nivel de realización y tan sólo se había edificado un centro de servicios múltiples en el que se incluían diferentes servicios sociales.

En este mismo sentido, en 1988, con motivo del inicio de la reforma del Plan Parcial, se puso de manifiesto de nuevo el bajo nivel de ejecución de los equipamientos y las dotaciones, ya que si consideramos las reservas de suelo propuestas en 1973 para los usos comercial, educativo, sanitario, social, cultural, administrativo y deportivo, tan sólo se había habilitado hasta aquel año el 16,4% de esta superficie (ver Cuadro II).

Finalmente, las características geográficas y urbanísticas de Jinámar incidieron en favorecer la existencia de un tejido social ya de por sí con graves problemas,



FIG. 3. Promociones en Jinámar: Eucaliptos I y Jinámar III. Fuente: vuelo privado realizado el 21/12/2002. Propiedad de Claudio Moreno Medina.

<sup>15</sup> El Instituto Nacional de la Vivienda había ya entregado las viviendas de las actuaciones de Los Cascajos, Jinámar I y II con 32, 1.052 y 1.760 viviendas respectivamente, y el posterior Instituto para la Promoción Pública de Viviendas, que asumió las funciones del INV, había promovido Jinámar III, IV y V con 601, 384 y 62, respectivamente.

<sup>16</sup> La sociedad COBASA había edificado los conjuntos residenciales de Los Eucaliptos I y II con 576 y 384 viviendas y la cooperativa Santa Rita de Cassia había promovido 30 viviendas unifamiliares adosadas.



FIG. 4. Evolución de la edificación residencial en Jinámar. Fuente: expedientes de promoción.

dada la escasez de recursos de la mayor parte de las familias. Algunos datos recogidos en el Estudio Sociológico encargado por la Gerencia del Polígono en 1986 con el fin de diagnosticar la situación del asentamiento lo manifiestan con claridad (GERENCIA DEL POLÍGONO DE JINÁMAR, 1986). Un 14,1% de los niños en edad de estar escolarizados en educación secundaria obligatoria no lo estaban, porcentaje que ascendía al 67,9% para los jóvenes que estaban en edad de asistir a centros de bachillerato y formación profesional. El nivel de desempleo era del 50% de la población activa y sólo el 14% de los parados recibía subsidio de desempleo. La cualificación profesional era escasa: el 34% de la población no tenía estudios o no había terminado la educación primaria mientras que el 11% se declaraba analfabeto (en la provincia esos porcentajes eran de tan solo el 7,3% y 7,7% respectivamente). La renta era extraordinariamente baja por término medio: un 11% de la población no contaba con ingresos mensuales, sobreviviendo gracias a las ayudas de los familiares y vecinos

o a la práctica de la mendicidad. Un 20% de la población había solicitado ayudas sociales para poder costear los recibos de la luz, agua, la compra de la comida y otros gastos. Se detectaban situaciones tan preocupantes, según publicaba la Gerencia del Polígono, como que el tamaño medio de los bebés menores de seis meses no alcanzaba la media normal, según los datos aportados por las consultas públicas de pediatría. La vida comunitaria era prácticamente inexistente, y la degradación de los inmuebles y del espacio urbano era muy perceptible.

En definitiva, la apuesta por generar un gran espacio alejado y segregado para albergar viviendas públicas ordenado según un modelo territorial que rompía con la estructura urbana tradicional, no sólo no permitió generar un espacio habitacional adecuado sino que favoreció los procesos de exclusión social. Por otro lado este resultado era previsible si tenemos presente que Jinámar es la expresión territorial de una política que pretendía alejar de la capital insular a buena parte de las

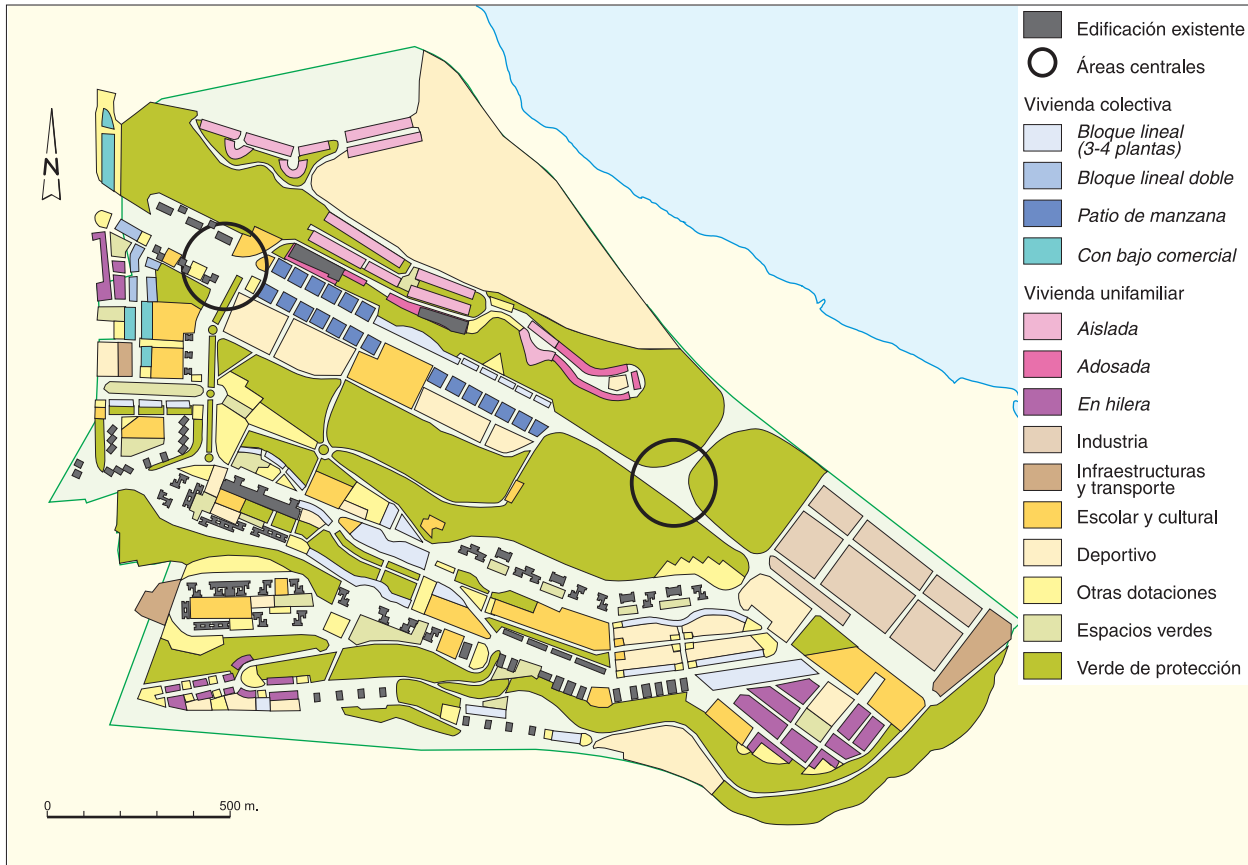


FIG. 5. Usos previstos en la Reforma del Plan Parcial de Jinámar (1990). Fuente: Reforma del Plan Parcial y Expedientes de promociones.

clases sociales más desfavorecidas y de paso reservar el suelo colindante a la ciudad y con mejores aptitudes urbanísticas para los futuros planes parciales privados que se destinarían a promover viviendas para la clase media o alta, aquellos que podrían satisfacer mayores cantidades por las viviendas que en esos sectores se construyesen.

En cualquier caso, la generación de este espacio residencial ha obligado a que desde mediados de los ochenta se haya puesto de manifiesto la necesidad de actuar sobre las características sociales y habitacionales del barrio. Pero he aquí una de las paradojas del problema: mientras la situación fue creada por el tipo de política practicada por el Ministerio de la Vivienda (sin olvidar la responsabilidad que los agentes locales pudieran tener al apoyar y estimular una acción como ésta), la búsqueda de respuestas ha recaído en los nuevos poderes surgidos tras la descentralización competencial llevada a cabo en España en los ochenta, la comunidad autónoma y las administraciones locales.

## V LA DIFÍCIL BÚSQUEDA DE SOLUCIONES A UN PROBLEMA SOCIAL Y URBANÍSTICO HEREDADO

Cuando en el Plan Cuatrienal (1984-87) se empezó a diseñar una política de viviendas protegidas que consideraba la calidad habitacional en sus resultados, Jinámar ya se percibía por los responsables políticos como un problema, como una tipología de asentamiento errónea. Por este motivo, desde mediados de los ochenta se intentó reconducir la situación residencial del polígono. La diagnosis del problema apuntaba dos líneas: el diseño del propio polígono y la falta de dotaciones y servicios. Las soluciones propuestas se concretaron en la aprobación de una reforma del plan parcial el 2 de mayo de 1990 y en la creación, primero, de una Gerencia<sup>17</sup> en

<sup>17</sup> D. 828/1984 de 26 de diciembre por el que se crea la Gerencia del Polígono de Jinámar.



FIG. 6. Introducción de Nuevas Tipologías: bloque lineal y con gran patio de manzana. Las Ramblas y Mirador del Valle. Fuente: vuelo privado realizado el 21/12/2002. Propiedad de Claudio Moreno Medina.

1984 con el fin de paliar las necesidades del barrio y, segundo, en la puesta en práctica de algunos planes de equipamiento desde la iniciativa local (URBAN, entre 1997 y 1999).

La reforma del Plan Parcial planteó reconducir el asentamiento hacia un modelo mejor estructurado, con mayor vocación urbana; en otros términos, reconducir la forma urbana hacia los estándares urbanísticos que se proponían en los nuevos crecimientos desde mediados de los ochenta (BRANDIS, 1983; MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO, 1990; PARREÑO, 2005). En concreto, se pretendía, primero, redimensionar las funciones al mismo tiempo que reformar la tipología del asentamiento; en segundo lugar, adaptar el equipamiento a los nuevos estándares habitacionales más exigentes; acabar con la segregación física del barrio con el exterior, integrándolo con el núcleo de Jinámar y con la costa, en tercer lugar y, por último, favorecer la integración social en el polígono.

La redefinición del asentamiento conllevaba necesariamente la disminución de los contingentes demográficos previstos y la diversificación de las funciones urbanas. En relación con lo primero, el número de viviendas que debía albergar Jinámar se redujo a tan solo 8.081, unas 3.500 viviendas menos que las previstas en el Plan del año 73. Con estas cifras quedaba aún por construir 3.200 nuevas viviendas. Consecuentemente la densidad se redujo a 26 viviendas por hectárea, cuando la Ley del Suelo preveía como máximo una densidad de 75 viviendas por hectárea para zonas urbanizables. La lejanía y las características del polígono desaconsejaban densidades mayores.

Para la diversificación de funciones se propuso la introducción de actividades comerciales que hasta ese momento eran prácticamente inexistentes y se cambió el uso de un amplio sector situado al este con el fin de que albergase actividades industriales. De este modo se pretendía que Jinámar dejase de ser una ciudad dormitorio y se convirtiera en centro de trabajo (ver Fig. 5).

En segundo lugar, la definición del asentamiento supuso la introducción de una nueva estructura jerárquica del espacio residencial. Esta nueva jerarquía debía lograrse mediante la proyección de dos áreas centrales en torno a las cuales gravitaría el resto del asentamiento, dos áreas donde se ofrecerían equipamientos y servicios para toda la población de Jinámar y que a su vez se intercomunicarían mediante una rambla<sup>18</sup>. Con el fin de facilitar el acceso a las áreas centrales y la movilidad intra-espacial se proyectó una nueva organización viaria para que paliase las deficiencias introducidas por la red en árbol y se adoptó la tipología viaria en malla para los nuevos crecimientos. Este intento por generar un espacio más próximo a la ciudad tradicional también se abordó mediante una propuesta de reconversión del aspecto de las vías de acceso, motivo por el que se proyectaron nuevos espacios peatonales.

En tercer lugar, se redefinió el equipamiento previsto, de tal modo que con el nuevo plan parcial se diferenció, según su carácter, en primario y global. En el primer caso, se consideró que cada uno de los diferentes sectores de Jinámar debía contar con un equipamiento zonal que estaría constituido por dotaciones educativas básicas (guardería, colegio), deportivas al aire libre, comerciales, asociativo-culturales y por espacios libres suficientes. El equipamiento global lo constituirían los servicios educativos de secundaria y de educación para adultos, dotaciones deportivas, instalaciones comerciales sanitario-asistenciales, religiosas, culturales, administrativas y de comunicaciones (estación de autobuses) y un gran parque urbano que tendría la naturaleza de Parque Botánico. La mayor parte de estos equipamientos globales se situaron en la Zona Baja del Valle, en una posición central dentro del polígono y definiendo las nuevas centralidades.

Junto a la nueva estructura urbana, el planeamiento parcial se planteó también la integración de Jinámar con su entorno. Para ello se definieron dos estrategias

<sup>18</sup> Se trata de los centros de la Iglesia de la Concepción, con instalaciones polideportivas, y de la Estación de Guaguas y Casa de la Condesa, en la que se había creado un Centro Integrado de Actividades Sociales.



basadas, por un lado, en que el equipamiento global fuese utilizado tanto por los habitantes de Jinámar como por los de áreas cercanas; y, por otro, en que se creara un Sistema General de Ocio y Esparcimiento atractivo para el conjunto de la población de la Isla.

Por último, se proyectaba intervenir en la integración social de la población mediante la reformulación de las tipologías edificatorias. En principio los nuevos inmuebles no contarían con más de cinco plantas sobre rasante y adoptarían alguna de estas tres tipologías: edificación colectiva con gran patio de manzana, bloque lineal de tres o cuatro plantas y vivienda unifamiliar entre medianeras<sup>19</sup>. La primera tipología se aconsejaba «por su capacidad de integración de funciones complementarias a la residencia y por tanto de creación de valores de “urbanidad”»<sup>20</sup>. El bloque lineal permitiría la creación de espacios colectivos mientras la vivienda unifamiliar posibilitaría la introducción de las promociones autoconstruidas (ver Fig. 6).

En definitiva, se trataba de una reformulación territorial del asentamiento que permitiese que se pasara de un proyecto de polígono segregado de vivienda pública masiva a un barrio integrado en la ciudad, tal como se hizo en otros casos con resultados dispares (LÓPEZ DE LUCIO, 1992).

Además del nuevo plan parcial, desde mediados de los ochenta se han empezado a realizar actuaciones de dinamización social en el barrio. En un primer momento el organismo encargado fue La Gerencia del Polígono de Jinámar, que se creó con el fin específico de mejorar la situación social del asentamiento elaborando, impulsando y coordinando medidas que en un primer momento se enmarcaron dentro del Programa de Ac-

tuación en Áreas Infradotadas que el Gobierno de Canarias puso en marcha desde mediados de los ochenta. Luego, las actuaciones han sido ejecutadas directamente por las corporaciones locales y el gobierno autonómico.

La definición de un nuevo modelo urbanístico más acorde con los principios urbanísticos que se pusieron en marcha en los noventa y la creación de organismos de dinamización específicos ha supuesto un intento de encaminar a Jinámar desde una situación en la que se presentaba como un espacio sin valores urbanos y segregado hacia otra en la que se estructuraba como una ciudad de pequeño tamaño. Sin embargo, los resultados obtenidos no son los que cabía esperar. En ello ha influido considerablemente el bajo nivel de materialización de lo proyectado en la reforma del planeamiento parcial y un exceso de fe en las intervenciones morfológicas pero sobre todo es debido a las insuficiencias presupuestarias ante un problema social de tanta envergadura y a la carencia de una amplia política social. De tal modo, hoy por hoy Jinámar sigue siendo un enclave no sólo alejado de los principales núcleos de población, sino también segregado de su entorno, afectado por lo que se ha venido en llamar la triple insularidad: la que proporciona su alejamiento y segregación respecto a la Isla y al Archipiélago. La estructura interna del asentamiento sigue caracterizada por la segmentación, a pesar de las mejoras realizadas en vías de comunicación y dotaciones. La centralidad continúa sin ser definida espacialmente, la diversidad de funciones es escasa, a pesar de la construcción de naves industriales, y la diferenciación residencial es casi inexistente, ya que Jinámar sigue siendo ante todo un espacio residencial ligado a la promoción de viviendas públicas para familias con bajos recursos<sup>21</sup>.

Si la desestructuración urbanística sigue siendo evidente, la social se ha convertido en la raíz de muchos de los problemas de Jinámar. Esta desestructuración se manifiesta a nivel de barrio debido a que la población tiene un escaso sentimiento de comunidad y un bajo aprecio a su entorno, a nivel de inmueble, por la ausencia de sentimiento de propiedad y, a nivel familiar, por

<sup>19</sup> Una vez aprobado provisionalmente el nuevo Plan Parcial se pusieron en marcha nuevas promociones públicas, promociones que adoptaron dos tipologías principales: el bloque lineal de 3 ó 4 plantas, en ocasiones doble con el fin de introducir mayor densidad (unas 385 viviendas situadas en las promociones de Jinámar VI y VII, Estación de Guaguas y Mirador del Valle, aunque en esta última intercaladas con edificaciones de dos plantas compuestas por viviendas unifamiliares entre medianeras) y el bloque de manzana con 4 plantas y gran patio central (504 viviendas en 12 bloques situados en Las Ramblas). Por su parte, las promociones iniciadas en 1998 se caracterizan por una mayor presencia del bloque lineal y por un incremento sustancial de la vivienda unifamiliar adosada. Las edificaciones del primer tipo, en 3 y 4 plantas suman 340 viviendas, edificadas en Las Ramblas y en la parcela 636 respectivamente. Las viviendas unifamiliares con patio trasero entre medianeras son la tipología predominante en el Cruce de la Gallina, con 175 viviendas, si bien en algunos casos existen edificaciones de cuatro plantas con patio de manzana. También se han promovido 410 viviendas unifamiliares en hilera en el entorno de la nueva zona industrial, en su mayoría promovidas por Viviendas Sociales de Canarias aunque no faltan ejemplos de promoción privada (ver Fig. 4).

<sup>20</sup> *Memoria de la Reforma del Plan Parcial de Jinámar*, pág. 22.

<sup>21</sup> La introducción de nuevas fórmulas de promoción como mecanismo de integración social no ha tenido resultados claros. Apenas se han emprendido iniciativas de promoción privada en la zona, motivo por el que el objetivo de que sólo el 30% de las nuevas promociones sea de carácter público no se ha cumplido en absoluto. Las nuevas familias que han accedido a las promociones públicas tienen un estatus económico similar al que tenían las que habían accedido a los inmuebles en la década de los setenta y ochenta.

la existencia de muchas familias y hogares múltiples con graves problemas de estructuración.

Por tanto, y ante la situación actual, podemos afirmar que la existencia en el pasado de una política de vivienda asentada en la base de la adquisición de suelo rústico alejado de los núcleos urbanos y de la promoción pública masiva sigue siendo aún hoy un condicionante fundamental en la articulación social y en la calidad residencial de Jinámar. Cabe ahora volver a plantear si una actuación como ésta fue realmente una solución eficiente para el problema de la vivienda de los años setenta.

## VI CONCLUSIONES

Hemos visto que la promoción de vivienda pública fue uno de los principales mecanismos de la política de vivienda durante las décadas de los sesenta y setenta. Con este fin, la administración central del Estado se dedicó a expropiar o adquirir suelo, rústico en muchos casos, sin tener en cuenta el planeamiento municipal ni las competencias de las Corporaciones en relación con la creación de Patrimonios Públicos de Suelo. La creación de patrimonios de suelo en manos de organismos centrales y la seducción que la construcción de nuevas ciudades tenía para éstos, motivó que cada vez accedieran a mayores bolsas de suelo y que éstas se localizaran sin tener en cuenta el tejido urbano circundante. Las Actuaciones Urbanísticas Urgentes son un claro ejemplo de ello y posiblemente la culminación de un proceso, pero también lo son las promociones de algunos barrios delimitados a partir de la aprobación de la *Ley 52/1962 de 21 de julio sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los planes de vivienda y urbanismo*. Jinámar es un caso representativo de este tipo de intervenciones, dada su envergadura y la

distancia a la que se ubica de Las Palmas de Gran Canaria, y a su estudio hemos dedicado este artículo.

El análisis que hemos realizado sobre este caso nos permite aportar tres consideraciones que cuestionan la política de vivienda, y más concretamente de suelo, de aquellos años. En primer lugar, el modo en que se adquirió la propiedad, con precios que parecen reconocer el valor expectante del suelo, y la propia delimitación del polígono, sugieren que acciones como éstas, apoyadas adecuadamente por las delegaciones territoriales del Ministerio de la Vivienda, fueron un mecanismo que permitió a los propietarios hacer un interesante negocio inmobiliario con fincas que no tenían expectativas de urbanización. En segundo lugar, que la compra del suelo fue una utilización poco eficiente de los recursos dado que ni tan siquiera en una perspectiva temporal superior a la que justificaba la adquisición, la gestión pública permitía que los recursos invertidos se materializaran en la entrega de un número suficiente de viviendas como para destacar el beneficio social que acarrea el acceso al suelo. Y en tercer lugar, que las consecuencias que se derivan de la ubicación de estos nuevos polígonos, junto al modelo urbanístico adoptado, son tan graves que sólo se puede cuestionar este tipo de iniciativas.

La solución de operaciones como Jinámar, a medio camino entre el polígono de viviendas públicas de la periferia urbana y las actuaciones urbanísticas integrales, debe radicar en la potenciación de la autonomía y de la centralidad del asentamiento. Únicamente con la diversificación de funciones y de su tejido social (esto último ya casi imposible ante el agotamiento del suelo de uso residencial previsto en la reforma del plan parcial), con la creación de ámbitos centrales, no sólo para su población sino también para la de su entorno, y con una política social amplia y bien dotada presupuestariamente se podrá intentar rescatar al polígono de la lejanía, la segregación y la exclusión social.

## B I B L I O G R A F Í A

- AA.VV. (2003): *Un siglo de vivienda social: 1903-2003*. Nerea, Madrid, 2 vols., 702 págs.
- ALBERICH, R. (2000): *Vivienda Social*. Alberich Arquitectos S.L., Madrid, 162 págs.
- ALONSO VELASCO, J. M. (1973-74): «Actuación urbanística urgente de Río de San Pedro». *Ciudad y Territorio*, nº 1, págs. 132-138.
- ARRESE, J. L. (1960): *Política de la vivienda. Textos y discursos*. Ministerio de la Vivienda, Madrid, 278 págs.
- BANDO CASADO, H. (1980): *La protección de la vivienda pública en España*. Tesis Doctoral, Universidad Complutense de Madrid, Madrid.
- BLASCO TORREJÓN, B. (2000): *Política de vivienda en España. Un análisis global*. Universidad Complutense de Madrid (CD), Madrid.
- BRANDIS, D. (1983): *El paisaje residencial en Madrid*. MOPU, Bilbao, 342 págs.
- COTORRUELO, A. (1961): *La política económica de la vivienda en España*. CSIC-Instituto Sancho de Moncada, Madrid, 183 págs.
- CANO LASSO, J. (1964): «La Gerencia de Urbanización del Ministerio de la Vivienda». *Arquitectura*, nº 62, págs. 32-35.
- DÍAZ, A. H. M. (1984): «La política de vivienda y la producción del espacio urbano (1939-1960)». *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, nº 120, págs. 63-80.
- EGEA RECHE, M. (2000): *Tres Cantos en el contexto de las nuevas ciudades: de ACTUR a municipio independiente (1971-91)*. Universidad Complutense de Madrid (CD), Madrid.
- FERNÁNDEZ CARBAJAL, A. (1993): «La política de vivienda en España durante el franquismo». *Ciudad y territorio*, nº XXXV (138), págs. 639-654.
- FERNÁNDEZ NAVARRETE, D. (1993): *Tres Cantos: 20 años de historia (1971-1991)*. Iniciativas y Publicaciones, Madrid, 512 págs.
- FERNÁNDEZ SÁNCHEZ, J. A. (1991): *Promoción oficial de viviendas y crecimiento urbano de Valladolid*. Universidad de Valladolid, Valladolid, 361 págs.
- FERRER AIXALÁ, A. (1982): *Els polígons de Barcelona: l'habitatge massiu i la formació de l'àrea metropolitana*. Universitat Politècnica de Catalunya, Barcelona, 227 págs.
- FONSECA LLAMEDO, J. (1958): *La investigación en el campo de la vivienda social*. Instituto Eduardo Torroja, Madrid, 38 págs.
- GAJA, F. (1989): *La promoción pública de la vivienda en Valencia 1936-1976*. Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat, Valencia, 280 págs.
- GARCÍA CUESTA, J. L. (2000): *De la urgencia social al negocio inmobiliario. Promoción de viviendas y desarrollo urbano en Valladolid (1960-92)*. Ayuntamiento y Universidad de Valladolid, Valladolid, 361 págs.
- GERENCIA DE URBANIZACIÓN (1966): *Gerencia de Urbanización 1959-64*. Ministerio de la Vivienda, Madrid, 152 págs.
- GERENCIA DEL POLÍGONO DE JINÁMAR (1986): *Seminario sobre crecimiento vecinal y tratamiento de barrios*. Gobierno de Canarias, Las Palmas de Gran Canaria, 200 págs.
- GÓMEZ MORÁN, A. (1970): «Un análisis de la problemática del suelo urbano». *Ciudad y Territorio*, nº 3, págs. 6-10.
- GÓMEZ MORÁN, M. (1972): *Sociedad sin vivienda*. Fundación FOESSA-Euroamérica, Madrid, 632 págs.
- GONZÁLEZ BERENGUER, J. L. (1970): «Actuaciones urbanísticas urgentes en Madrid y Barcelona». *Ciudad y Territorio*, nº 3, págs. 31-34.
- INSTITUTO NACIONAL DE URBANIZACIÓN (1973): *Actuación Urbanística Tres Cantos*. Ministerio de la Vivienda, Madrid.
- IZQUIERDO ÁLVAREZ, S. (1990-91): «Tres Cantos, de Actuación Urbanística Urgente a municipio». *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, nº 126-127, págs. 155-173.
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (1992): «Orígenes y reordenación del ACTUR Lakua en Vitoria-Gasteiz. De un proyecto de "nueva ciudad" al diseño de un distrito residencial integrado, 1972-1990». *Urbanismo* del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, nº 16, págs. 4-13.
- MARTÍN VALDIVIA, S. M. (1998): *Urbanismo y especulación: los patrimonios públicos del suelo*. Montecorvo, Madrid, 344 págs.

- MEDINA SAIZ, A. (2000): «La promoción oficial en Santander, 1955-1994». *Estudios Geográficos*, nº 239, págs. 283-300.
- MINISTERIO DE LA VIVIENDA (1962): *Plan Nacional de la Vivienda (1961-1976)*. Dirección General de la Vivienda, Madrid, 145 págs.
- MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO (1990): *Diez años de planeamiento urbanístico en España (1979-89)*. Instituto del Territorio y Urbanismo, Madrid, 192 págs.
- MOYA GONZÁLEZ, L. (1983): *Barrios de promoción oficial. Madrid 1939-1976*. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Madrid, 240 págs.
- PARREÑO CASTELLANO, J. M. (2004a): *Geographic analysis of housing in the metropolitan area of Las Palmas de Gran Canaria (Spain)*. ProQuest Information and Learning, <http://wwwlib.umi.com/dissertations>.
- PARREÑO CASTELLANO, J. M. (2004b): *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, Las Palmas de Gran Canaria, 312 págs.
- PARREÑO CASTELLANO, J. M. & 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». *XIX Congreso de Geógrafos Españoles*, Departamento de Geografía, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Universidad de Cantabria y AGE, Santander.
- RODRÍGUEZ CHUMILLAS, I. (2001): *Vivienda y promoción inmobiliaria en Madrid*. Servei de Publicacions de la Universitat de Lleida, Lleida, 152 págs.
- SALGADO TORRES, E. (1962): *Discurso ante las Cortes Españolas en defensa del Plan Nacional de la Vivienda 1961-76*. Ministerio de la Vivienda, Madrid, 36 págs.
- SANTILLANA, A. (1972): *Análisis económico del precio de la vivienda*. Ediciones Ariel, Barcelona, 173 págs.
- SENDÍN GARCÍA, M. A. (1990): «La iniciativa oficial como difusora de barriadas de bloques y colonias en Gijón (1942-1985)». *Ería*, nº 21, págs. 23-44.
- SOCIEDAD ESTATAL DE PROMOCIÓN Y EQUIPAMIENTO DEL SUELO (1999): *Cuarenta años urbanizando suelo: 1959-1999*. Madrid, 335 págs.
- TERÁN, F. (1982): *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*. Alianza Universidad, Madrid, 640 págs.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1974): «Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1973)». *Estudios Geográficos*, nº 137, vol. 35, págs. 593-655.
- VILLAR EZCURRA, J. L. (1981): *La protección pública a la vivienda*. Montecorvo, Madrid, 472 págs.
- WYNN, M. & SMITH, R. (1978): «Consideraciones sobre algunos aspectos de las nuevas ciudades británicas». *Ciudad y Territorio*, nº 4, págs. 101-109.

Recibido: 1 de marzo de 2006

Aceptado: 15 de mayo de 2006