

XII CONGRESO NACIONAL DE GEOGRAFIA



SOCIEDAD Y TERRITORIO

ASOCIACION DE GEOGRAFOS ESPAÑOLES

UNIVERSIDAD DE VALENCIA

XII CONGRESO NACIONAL DE GEOGRAFÍA

Sociedad y territorio

Valencia, 28-31 de mayo de 1991



Asociación de Geógrafos Españoles



Universitat de València

COMISIÓ CIENTÍFICA

A. CALVO CASES, M^a J. MIRANDA MONTERO, J. PIQUERAS HABA,
J. ROMERO GONZÁLEZ, V.M^a ROSSELLÓ VERGER, J. SALOM CARRASCO,
E. SANJAUME SAUMELL y M^a J. TEIXIDOR DE OTTO

COMISIÓ ORGANIZADORA

M.A. BAILA PALLARÉS, C. DOMINGO PÉREZ,
A. PÉREZ CUEVA y C. SANCHIS DEUSA

SECRETARÍA Y EDICIÓN

C. DOMINGO PÉREZ

INFRAESTRUCTURA

I. VALLÉS (Coord.), J.V. BOIRA, A. CAMARASA, A. CERDÀ, J. CRUZ,
E. DELIOS, J. HERMOSILLA, V. LLORENS, M^a J. LÓPEZ, A. PUNCEL,
T. RECATALÀ, J. RODRÍGUEZ, I. SALA, F. TORTOSA y R. VIRUELA

PATROCINADORES

CONSELLERIA DE CULTURA, EDUCACIÓ I CIÈNCIA DE LA GENERALITAT VALENCIANA
FACULTAT DE GEOGRAFIA I HISTÒRIA
INSTITUCIÓ VALENCIANA D'ESTUDIS I INVESTIGACIÓ
MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIA
UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

© Facultat de Geografia i Història.
Universitat de València. 1991

Realización cartel y portada
J. Teixidor

Fotografía
F. Tortosa

ISBN
84-370-0852-2

Depósito legal
V-3.349/1991

Tratamiento del texto e imagen, montaje e impresión:
Gráficas Papallona, s.a.l.
Av. Barón de Cárcer, 48-9º B
Tel.: 352 07 91 — 46001 Valencia

PROMOCIÓN COOPERATIVA Y NUEVAS PERIFERIAS RESIDENCIALES EN EL ÁREA METROPOLITANA DE MADRID

M. Valenzuela¹

C. Vázquez¹

Resumen

Con el advenimiento de la Democracia, el movimiento cooperativo de vivienda recibe un gran impulso en el Área Metropolitana de Madrid; el resultado fue la aparición de importantes actuaciones cooperativas, localizadas principalmente en núcleos satélites de la corona metropolitana. Es de destacar la mejora constructiva y ambiental respecto a anteriores políticas de vivienda social. En la segunda mitad de los 80 y coincidiendo con una enorme alza de los precios de la vivienda, los sindicatos de clase han intervenido activamente en la promoción cooperativa con la finalidad de configurar un nuevo tipo de áreas residenciales, mejor diseñadas y equipadas para la población de bajos recursos.

Introducción

La promoción cooperativista de viviendas contaba en España con diversos antecedentes históricos, algunos de ellos ejemplares.

Ya en la etapa democrática se elaboró una nueva Ley de Cooperativas (1987), que reemplazó a la de 1974, al mismo tiempo que se aprobaba la legislación sobre el tema en algunas Comunidades Autónomas (País Vasco, Valencia, Andalucía). Sin embargo, el cambio más radical se ha producido en la extracción social de los cooperativistas, de los que una parte creciente se vinculan con movimientos sociales de barrio («asociaciones vecinales») y con sindicatos de clase (CCOO y UGT). Ya desde finales de los 70 los nuevos barrios de cooperativas recuperan el viejo carácter proletario del movimiento cooperativo, lo que explica la participación, a veces mayoritaria, de partidos y sindicatos de clase. Sin embargo, no puede comprenderse totalmente el actual movimiento de relanzamiento del cooperativismo si no se relaciona con el fuerte alza sufrido por los precios de la vivienda durante los cinco últimos años en las grandes ciudades españolas, y particularmente Madrid y Barcelona².

Las cooperativas de viviendas y su aportación al desarrollo periférico de la aglomeración de Madrid

La localización siempre periférica de las cooperativas ha venido impuesta por la necesidad de encontrar terrenos a bajo costo. En consecuencia, las actuaciones cooperativas más importantes han sido promovidas en barriadas y núcleos satélites del contorno metropolitano madrileño, incluida la ciudad nueva de Tres Cantos, desarrollada en una etapa anterior a 1983 únicamente mediante bloques colectivos de promoción cooperativa (Fig. y Cuadro 1)³.

Abstract

Just after the arrival of the Democracy, a very active cooperative movement took place in the Madrid Metropolitan Area lodging market. As a result of it, big housing operations appeared, normally located in the satellite towns of the metropolitan ring. It's worth noting that in these new neighbourhoods the built environment has been clearly improved compared with former social housing policies. After mid-eighties the trade unions have promoted new and stronger housing cooperatives; their purpose is to develop better designed and equipped housing estates for low-income people.

Exclusivamente unifamiliar fue la cooperativa Rosa Luxemburgo, constituida en 1979 por iniciativa del sindicato comunista CC.OO. El núcleo del mismo nombre con 795 viviendas fue constituido en S. Sebastián de los Reyes, ciudad dormitorio situada al N de Madrid. Por contra, se encuentra una mayor variedad de tipologías edificatorias en el núcleo cooperativo de Rivas-Vaciamadrid, situado en el SE de la corona metropolitana.

El año 1978 un estudio realizado mediante encuestas, detectaba en Getafe una demanda de 4.000 viviendas de VPO en el municipio. Ante esta situación, comenzó a organizarse un movimiento vecinal con raíces sindicales en las grandes industrias que se localizaban en Getafe (Uralita, C.A.S.A., John Deere, Kelvinator, etc.).

Inicialmente siete cooperativas, de las nueve que posteriormente construirán, promovieron el Plan Parcial del Sector Tres, previsto en el PGOU de 1978; estas cooperativas estaban compuestas, en su mayor parte, por población procedente del propio Getafe o de pueblos próximos como Leganés o Móstoles y que trabajaba en las grandes industrias de la zona. En este caso el grado de control del planeamiento por las cooperativas fue muy importante; ellas mismas compraron el suelo, constituyéndose en Junta de Compensación para desarrollar después el Plan Parcial. Tal protagonismo urbanístico les permitió emprender la modificación del PGOU recalificando para vivienda unifamiliar adosada el suelo inicialmente destinado a bloques de 4 y 5 alturas.

El tamaño de las cooperativas que actuaron en el sector (Cuadro 1) presenta fuertes contrastes; la primera cooperativa en constituirse es Nuevo Hogar, con 1.481 viviendas. Es digno de destacar que el tamaño condicionó el grado de control del suelo de cada cooperativa, lo que quedó patente

¹(Grupo «Hábitat»/U.A.M.) El Grupo Hábitat de Investigación sobre el Espacio Residencial está formado, junto con M. Valenzuela, por doctorandos y becarios vinculados al Proyecto de Investigación PB 88/0181, acogido al Programa Sectorial de Promoción General del Conocimiento, en el que se inserta este texto.

²Una primera aportación a esta temática se recoge en la comunicación que con el título *Les cooperatives de logement à Madrid. Leur relancement à l'heure du «boom» immobilier*, fue presentada al Con-

greso Internacional *Les enjeux urbains de l'habitat*, Paris, 2-6 juillet 1990.

³Sobre esta temática se halla en grado avanzado de ejecución una tesis doctoral, que realiza M^a Jesús Juste, miembro del Grupo Hábitat.

⁴La información aquí contenida sobre el Sector Tres es la primera elaboración de un trabajo más amplio en curso de realización por los autores de la comunicación.

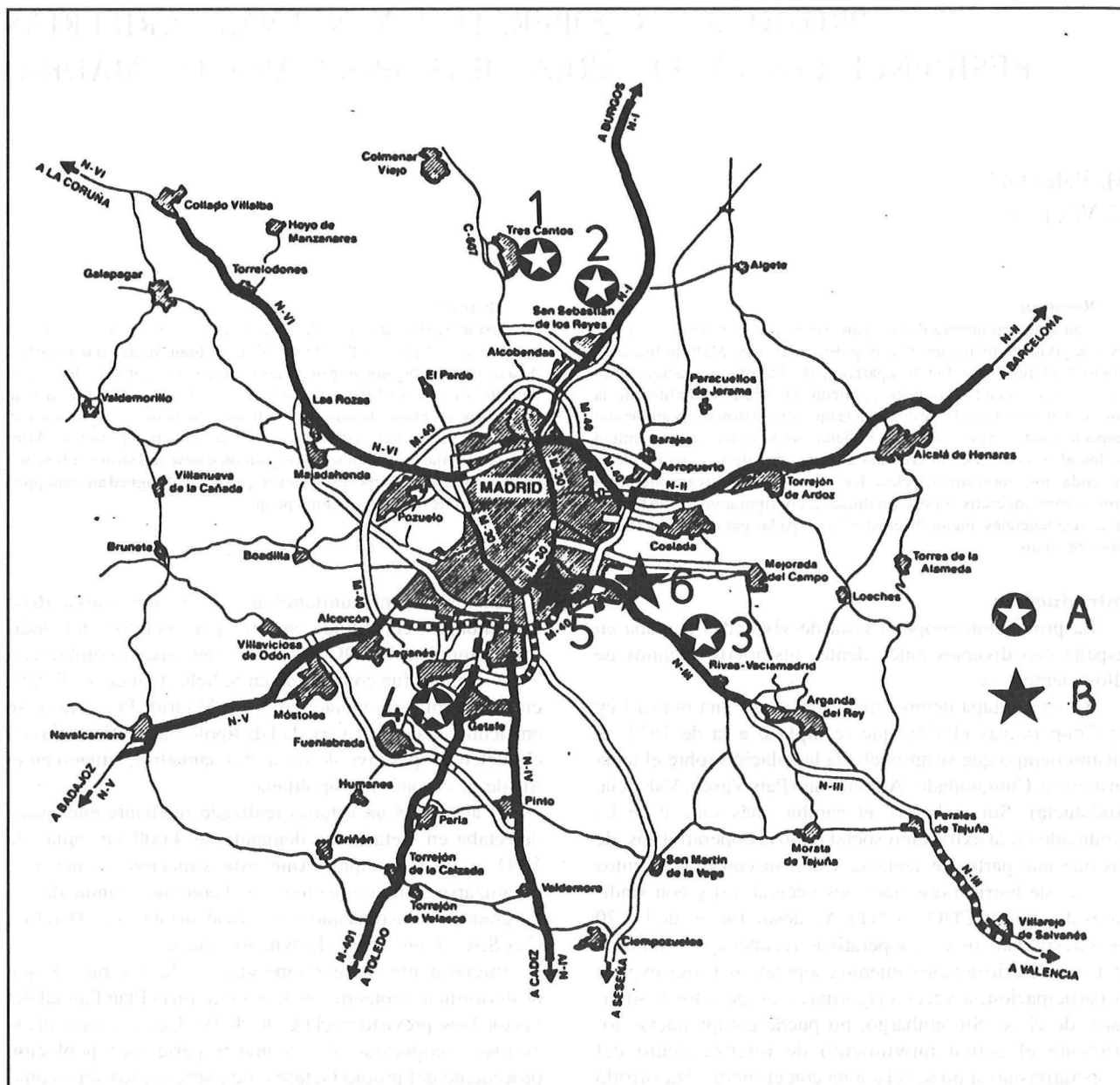


Fig. 1. Localización en el Área Metropolitana de Madrid de las más importantes actuaciones cooperativas citadas en texto.

A) Ya concluidas o muy avanzadas: 1. Tres Cantos, 2. Rosa Luxemburgo, 3. Rivas-Vaciamadrid, 4. Sector Tres.

B) Iniciándose o en proyecto: 5. Madrid Sur, 6. Valdebernardo.

(Escala aproximada: 1:400.000)

Cuadro 1

Grandes actuaciones unitarias de vivienda cooperativa de finales de los 70 y primera mitad de los 80.

Actuación	Número de Cooperativas	Número Viviendas		Tipología	Superficie (Ha)	Comienzo obras
		Realizadas	Previstas			
Tres Cantos	50	5.103	10.000	Edificación exenta en altura	1.691	1980
Rosa Luxemburgo	1	795		Unifamiliar adosada	30	1981
Sector tres (Getafe)	9	3.949		Unifamiliar adosada	359,7	1982
Rivas-Vaciamadrid	14	2.828	7.833	Bloques y unifamiliar	242,3	

Fuente: Cooperativas y Ayuntamientos

en la localización de cada una dentro del Sector Tres, ya que en la Junta de Compensación cada cooperativa estaba representada en función de su tamaño. A modo de ejemplo, podemos señalar que Nuevo Hogar presionó para conseguir la localización que creían más ventajosa, en contacto con el casco urbano de Getafe.

Un tema conflictivo para el desarrollo del planeamiento y posterior proceso de urbanización del Sector fue el de las cesiones de suelo; la causa era que, aparte del 10% que establece la Ley del suelo como cesión obligatoria, el Sector Tres había recibido en el PGOU una edificabilidad que excedía el aprovechamiento medio del municipio. Dado que otros futuros sectores de desarrollo urbano, previstos en el Plan, presentaban aprovechamientos inferiores al medio, el excedente disponible en el Sector Tres les correspondería cuando se ejecutaran sus Planes Parciales. Como el excedente del aprovechamiento medio suponía un 9,82%, sumándolo al 10% obligatorio, colocaba las cesiones obligatorias en torno al 20%. Si a estas cesiones añadimos el suelo correspondiente a equipamientos y al sistema de espacios libres dentro del Sector, el suelo excluido de la edificación llegaba a rondar el 80%, lo que sin duda supuso un elevado gravamen económico para la actuación. Una prueba elocuente de hasta qué punto fueron gravosas estas cesiones, baste saber que para cada vivienda, una vez liberado lo correspondiente a comercio, era preciso adquirir un total de 651,20 m² de suelo. A esta generosidad en cuanto a espacios libres y dotacionales se sumó la opción tipológica elegida. En Getafe el movimiento cooperativo se propuso no repetir las «colmenas» de vivienda colectiva de anteriores décadas; al contrario, se optó por realizar un diseño con grandes equipamientos y por sustituir la ordenación de vivienda colectiva por unifamiliar adosada; es así como, ocupando una superficie similar a la del casco urbano de Getafe, donde habitan 160.000 habitantes, el Sector Tres sólo aloja unos 20.000.

La tipología edificatoria exclusiva en el Sector Tres es la unifamiliar adosada en hilera con porche de entrada, jardín delantero y trasero, y garaje propio (Fig.2-3). El tipo de trama resultante es muy semejante al de suburbio anglosajón con una fuerte tendencia al individualismo y alto consumo de espacio, con unos equipamientos que tratan de poner el acento en la calidad ambiental. La cifra de 33,42 m² por vivienda de espacios libres supera en mucho el estándar de la Ley del Suelo que es de 18 m² por vivienda; sin embargo, hay que tener en cuenta que se trata de grandes espacios concentrados y situados fuera de las parcelas construidas dedicadas a usos residenciales, así que en las zonas residenciales hay un neto predominio de espacios privados frente a pocos espacios colectivos y éstos se hallan escasamente utilizados.

A pesar del largo y penoso camino recorrido por esta actuación urbana, el sistema de promoción cooperativo parece haber dado tan buenos resultados que continúa siendo utilizado en los terrenos sobrantes del Sector Tres actualmente en manos de promotoras privadas. De hecho, lo está utilizando, ahora en régimen de promoción libre con viviendas de mayor superficie, la inmobiliaria BAMI S.A., que se encarga actualmente de lo que en principio fueron terrenos destinados al Sexto cinturón, expropiados por el MOPU para tal fin; posteriormente revirtieron, al Ayuntamiento y de éste a las cooperativas, no sin conflictos entre las partes implicadas.

Las cooperativas sindicales de vivienda. Una apuesta por la recualificación de las periferias residenciales

Coordenadas que enmarcan su nacimiento y actual repercusión

Destacaremos como factores explicativos de la actual pujanza del cooperativismo, junto a las razones ya enunciadas, la posibilidad de acceder a suelo ofertado para vivienda social por las instituciones públicas, bien gratuitamente (derecho de superficie), bien a precio tasado (equivalente al 15% del presupuesto). Por ello, no es de extrañar que haya quedado prácticamente en manos de las cooperativas la responsabilidad de resolver las necesidades de vivienda de los sectores menos solventes (jóvenes solos o en pareja, familias modestas y numerosas).

Frente al descenso de la promoción de vivienda por los organismos públicos especializados, ha crecido el protagonismo de las cooperativas sindicales en los programas de suelo público; la irrisistible ascensión de PSV (Promoción Social de Vivienda), en concreto, es una auténtica revelación en el actual panorama económico español; no es exagerado afirmar que esta cooperativa es ya la división inmobiliaria de un importante *holding* de empresas controladas por el sindicato socialista UGT. Incluso se ha afirmado que es la pieza angular de un futuro banco sindical.

Valdebernardo, el experimento más ambicioso de «operación integrada» de promoción sindical

La voluntad de «rematar» la ciudad por ese sector de acuerdo con las previsiones del PGOU de 1985, marca esta actuación, concebida como rótula entre los antiguos núcleos rurales de Vallecas y Villaverde y el barrio de Moratalaz. Por otra parte, el suelo elegido, totalmente vacante, está ubicado en la intersección de la M-40 (autovía de circunvalación actualmente en fase de terminación) y la radial N-III (Madrid-Valencia). No es ajena la promoción sindical de este barrio a la calificación urbanística del sector como Suelo Urbanizable No Programado y por ello sólo desarrollable mediante Planes de Actuación Urbanística (PAU). En el caso que nos ocupa el PAU comprendía una superficie de 297,36 ha con un aprovechamiento máximo de 875.000 m² construidos y 6.000 viviendas. Para el desarrollo del mismo se preveían cuatro Áreas de Planeamiento Remitido: 2 Planes Parciales y 2 Planes Especiales, uno dotacional y otro destinado exclusivamente a parque metropolitano con 144 ha.

La tramitación de este PAU puede considerarse representativa de la complejidad del urbanismo madrileño con su actual reparto competencial, máxime si sobreviene una situación carencial en materia de vivienda, como la ocurrida en el Madrid de finales de los 80, y si, además, entran en escena nuevos agentes promotores con fuerte respaldo institucional y social (cooperativas sindicales). Los orígenes de la actuación hay que buscarlos en un programa de construcción de 30.000 viviendas sociales, elaborado conjuntamente por el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid en 1988, del que formaría parte el famoso Plan 18.000, que desarrollaría el Ayuntamiento y los de Madrid-Sur, Valdebernardo y Campamento, de los que se ocuparía la Comunidad. Muy especial es el caso de Valdebernardo por su citada personalidad urbanística (PAU), por su sistema de



Fig. 2. Perspectiva Cooperativa Nuevo Hogar.

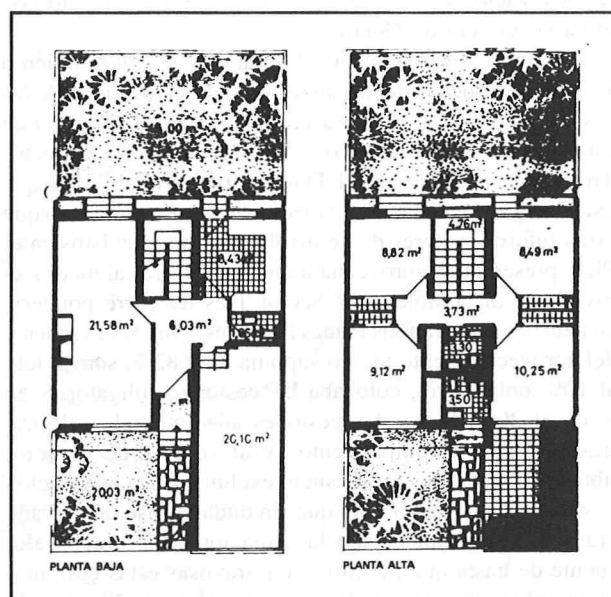


Fig. 3. Planta de una vivienda de la Cooperativa Nuevo Hogar.

Cuadro 2

Participación de las distintas cooperativas en el desarrollo de Sector Tres Getafe

Cooperativa	Número de Viviendas	Superficie en m ²
Nuevo Hogar	1.481	1.017.958
Los Sauces	129	141.250
General Palacios	500	437.336
El Artesón	166	134.521
Ruiz de Alarnes	440	386.734
Cerro de la Herradura	43	56.187
Getafe 2001	869	769.082
Pablo Iglesias	172	109.338
Bañolas	149	99.871
Totales	3.949	3.597.700

Fuente: Junta de Compensación del Sector Tres

gestión (expropiación) y por el protagonismo de la cooperativa ugetista, elocuentemente puesto de manifiesto por su estrategia de compra de terrenos en la propia fase de tramitación del PAU. De hecho, se hizo con el control del 60% de la superficie del mismo, con la consiguiente obtención de condiciones muy beneficiosas en el desarrollo de la actuación.

A lo largo de estos dos años se ha ido concretando con toda claridad la voluntad de las instancias implicadas en la promoción de Valdebernardo por crear el prototipo de unidad residencial contrapuesta en todos los aspectos (de los promocionales a los tipológicos) a las operaciones unitarias de vivienda colectiva de los 60-70. De entrada, la gestión de la actuación se va a instrumentar a través de un Consorcio, participado por la Administración Central (SGV), Autonómica (Consejería de Política Territorial) y cooperativas sindicales, de acuerdo con un reparto de papeles que se recoge en la fig. 4.

Como ya se ha señalado, las previsiones residenciales de la operación se concentran en el P.P.1 (5.000 viviendas) y el P.P. 2 (1.000 viviendas); pero además hay un importante volumen de usos terciario y comercial (Cuadro 3). El protagonismo de PSV en ambas dimensiones del proyecto va a ser relevante, pues cuenta ya con 2.700 viviendas VPO de las 5.400 previstas y 67.000 m² de suelo comercial y terciario de los 125.000 programados. VITRA, por su parte va a construir 800 viviendas VPO. De las cifras citadas, se puede rastrear la entidad de la «operación integrada», concebida como combinación de VPO y viviendas libres a precio tasado junto a una alta calidad urbanística, un generoso equipamiento y una actuación en que el precio asegurable asegurado por los promotores sociales no se haga a costa de la calidad residencial.

En cuanto al «encaje financiero» de la promoción, éste quedará resuelto mediante los usos no residenciales (terciario y comercial, sobre todo), que garantizan la viabilidad económica de la edificación y aseguran la disponibilidad de suelo para usos dotacionales. Esta argumentación se halla en la base de la instalación en Valdebernardo de la polémica Esfera Armilar; justamente el elevado costo de la operación (6.000 millones) será financiado en una parte considerable por la revalorización de los suelos para uso terciario que su mera presencia traerá consigo.

Además, mediante ella toda la zona E de Madrid, marcada aún por fuertes connotaciones segregativas, va a contar con un eficaz instrumento de «recualificación» a nivel de imagen y de mejora ambiental y dotacional. Valdebernardo se alinea con los planteamientos inspiradores de las nuevas áreas residenciales (Fig.5)

- 1.- Recuperación de tramas viarias historicistas.
- 2.- Vuelta a las tipologías constructivas de edificación plurifamiliar en manzana cerrada.
- 3.- Atención a la calidad ambiental, traducida en la omnipresencia del arbolado y en la generosidad de espacios públicos, desde los integrados en la edificación (patios de manzana) hasta un gran parque metropolitano (144 ha)
- 4.- Autosuficiencia en cuanto a las dotaciones a nivel de unidad vecinal.

Las perspectivas del cooperativismo sindical en la inmediata política pública de vivienda en Madrid

Hay circunstancias objetivas que soplan a favor del cooperativismo sindical: altos precios de la vivienda libre,

contracción de la iniciativa privada, elevados tipos de interés, novedades legislativas que afectan al mercado inmobiliario etc. Por otra parte, las coyunturas políticas de este final de 1990 (elecciones sindicales realizadas y ambiente preelectoral de las elecciones municipales y autonómicas) le proporcionan un soporte consistente, que alimenta una dinámica expansiva. Buena constancia de ello dan, en el caso madrileño, acontecimientos recientes y programas incipientes que vienen a corroborar la revisión en curso de las mecánicas promocionales del bien básico llamado vivienda.

Un hito relevante en el protagonismo sindical en materia de vivienda ha sido la resolución a finales de septiembre de 1990 del concurso para adjudicar las parcelas municipales destinadas a ejecutar el Plan 18.000, heredado por el actual Ayuntamiento del equipo anterior socialista. Largo ha sido el trámite de selección de los agraciados entre las 47.000 solicitudes presentadas por intermedio de varias docenas de cooperativas. De las 14.079 viviendas adjudicadas en 164 parcelas la cooperativa socialista ha sido agraciada con 4.790, lo que representa el 37% del total distribuidas en las tres modalidades de vivienda. Frente a ella, la cooperativa comunista sólo obtuvo 547 (13,8%).

En la recta final de las elecciones sindicales y en el marco del Programa Sindical Prioritario entre el gobierno autónomo y los sindicatos mayoritarios se ha firmado un nuevo programa de vivienda, el Plan 64.000; en su virtud, el ejecutivo madrileño se compromete a ofrecer suelo para un mínimo de 64.000 viviendas y un máximo de 82.000 en los próximos cuatro años. Falta por definir casi todos los aspectos prácticos del Plan pero ya PSV se está labrando una posición de primacía de la misma forma que tan buenos resultados le ha dado en el caso de Valdebernardo: mediante el control del suelo. Según informaciones de prensa, PSV estaría a punto de cerrar operaciones de compra de centenares de hectáreas de suelo urbanizable en diversos puntos de la primera corona metropolitana (El Plantío, Vallecas, etc.). Paralelamente, se negocian con propietarios particulares opciones de compra de suelo rústico por miles de hectáreas en la segunda corona metropolitana (Alcorcón, Móstoles, Leganés); todo ello con la finalidad de estar en condiciones de participar como protagonista del Plan 64.000 mediante la oferta a la Comunidad de terrenos baratos donde ejecutarlo. Tal es el mensaje que se trasluce a través de sus anuncios en la prensa madrileña bajo el epígrafe «Plan Metropolitano de vivienda. Sólo un Plan de Vivienda en Madrid» (*El País*, octubre de 1990).

Entretanto, la cooperativa sindical sigue su marcha promocional por toda la periferia madrileña, tejiendo una red de actuaciones, cuyos puntos fuertes son Madrid-Sur y Tres Cantos, sus operaciones más avanzadas.

Conclusiones

Las operaciones sindicales con sus actuales pretensiones son una novedad en el panorama inmobiliario español y madrileño; su caldo de cultivo ha sido, sin duda, la peculiar combinación de un espectacular episodio de especulación con la presencia al frente de las instituciones madrileñas y estatal de administraciones socialistas. Parece, pues, haber condiciones objetivas para que los principios del Estado Benefactor tengan asegurado un relanzamiento en materia de vivienda. Hay evidentes argumentos a su favor como es la abultada demanda insolvente, habida cuenta de los precios

alcanzados en el mercado libre. Hay incluso dentro de esta demanda insatisfecha segmentos sociales que por primera vez van a encontrar una cierta respuesta a sus aspiraciones de vivienda digna (parejas jóvenes, estudiantes, jóvenes en trance de emancipación, etc.).

Bibliografía

INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO: *Las nuevas áreas residenciales en la formación de la ciudad*, 172 p., Madrid.

LLES, C. (1990): Malestar residencial y demanda de vivienda (Monografía). *Alfoz*, 33-83, Madrid.

PANIAGUA, J.L. (1989): El libro negro de la vivienda en España. *Alfoz*, 69-70: 101-120, Madrid.

ROCH, F. (1989): Mercado inmobiliario y reproducción social. *Economía y Sociedad*, 2: 79-91, Madrid.

S.G.V. (Sociedad General de Vivienda) (1990): *En los noventa* 60 p. Madrid.

VALENZUELA, M. (1986): Calidad residencial y política de vivienda. En *Estudios sobre Espacios Urbanos*. Instituto de Estudios de Administración Local, 263-281, Madrid.

VVAA (1990): *La vivienda en España. Bases para una nueva política social (Selección de Textos)*. Asociación de Promotores de Vivienda Social, 196 p. Madrid.

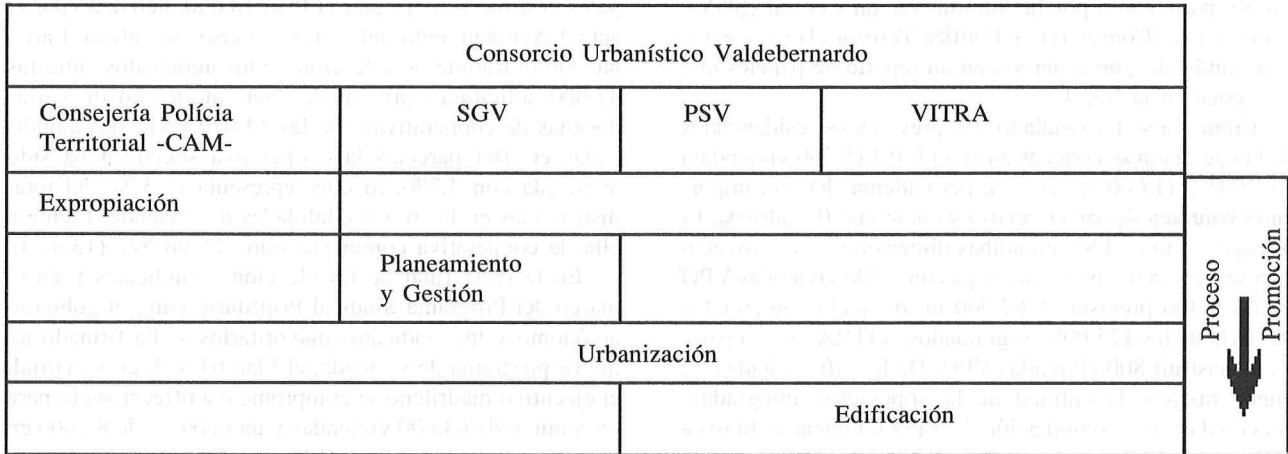


Fig. 4. Organigrama de la composición y funcionamiento del Consorcio creado para la promoción de Valdebernardo. Desarrollo de las siglas: S.G.V.: Sociedad General de Vivienda. P.S.V.: Promoción Social de Vivienda . VITRA: Viviendas para Trabajadores.

Cuadro 3

Desglose superficial del Plan Parcial 1 Valdebernardo

Aprovechamientos					Reserva para dotaciones			
Residencial VPO		Residencial libre		Terciario	Equipamiento Educativo	Equipamiento Social	Equipamiento Deportivo	Zonas verdes
m²	Nº Viviendas	M²	Nº viviendas	m²	m²	m²	m²	m²
156.960	4.500	21.600	500	52.200	81.600	36.430	44.000	199.330

Fuente: P.S.V. Memoria de Actividades,1990

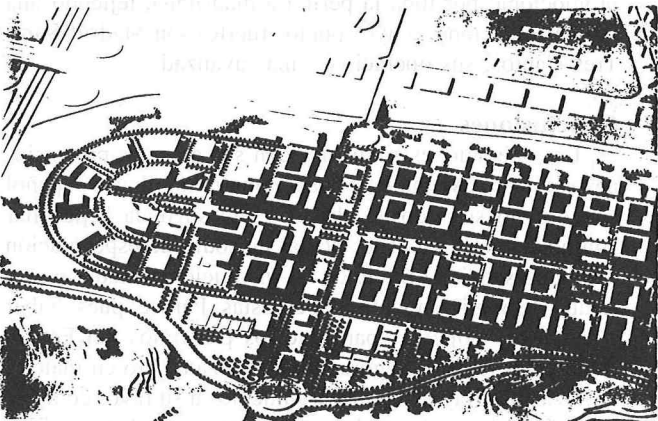


Fig. 5 Maqueta de Valdebernardo