

Promociones de viviendas de autoconstrucción

HÁBITAT Y PARTICIPACIÓN EN ANDALUCÍA (1988-2007)*

Vicente J. Díaz García**

* Para más información sobre el programa de autoconstrucción ver Díaz, Vicente: "Participación ciudadana y vivienda. El programa de autoconstrucción de la Junta de Andalucía (1988-2007)2, Tesis doctoral de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, 2008 (inédita).

** Doctor arquitecto, miembro del grupo de investigación ARQPA (Arquitectura. Patrimonio. Participación) de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, España. Especialización en mediación urbana, cooperación al desarrollo y gestión social del hábitat. Actualmente es técnico del proyecto Patrival, dedicado a la valoración del patrimonio cultural de Canarias.

Al otro lado del Atlántico será difícil comprender cómo un viejo país como España cayó durante siete años, entre 2000 y 2007, en una espiral de crecimiento incontrolado, a veces desbocado, en lo que se refiere a la urbanización de terrenos, a la construcción y compra-venta de viviendas (700.000 por año), al aumento de precios (16% anual), a la concesión de préstamos hipotecarios, etc. La coincidencia en el año 2008 del estallido de la crisis mundial con el pinchazo de la burbuja inmobiliaria en España sacó a relucir las contradicciones de un modelo de crecimiento equivocado, basado principalmente en el ladrillo, esto es, en la construcción.

En medio de ese baile de cifras, entre los años 1988 y 2007 se desarrolló en Andalucía un programa de viviendas de promoción pública denominado de Autoconstrucción. En un momento en que la subida de precios o el índice de construcción de viviendas alcanzaban en España su máximo histórico y la promoción pública (viviendas construidas por las Administraciones Públicas) disminuía drásticamente hasta prácticamente su desaparición, en Andalucía, un programa de promoción pública de viviendas apostaba decididamente por la participación de los habitantes en la construcción de las que serían, al final del proceso, sus propias viviendas. Este trabajo es el resultado de una búsqueda que me llevó a visitar, en el otoño de 2005, más de 150 promociones de viviendas (de un total de 171 promociones existentes en ese momento) pertenecientes a dicho Programa de Autoconstrucción.

Aunque no exista una relación directa, coincide el desarrollo de los primeros pasos del referido programa de autoconstrucción con la celebración en 1986 en Sevilla de un congreso dedicado a las experiencias Latinoamericanas de vivienda social, congreso al que acudieron representantes de Uruguay, Brasil, México, etc. El Programa de Autoconstrucción de la Junta de Andalucía podría interpretarse como un intento de traslación de aquellas experiencias, fundamentalmente de las cooperativas de construcción de vivienda por ayuda mutua de Uruguay, a la realidad socioeconómica de España.

A propósito del origen y de los antecedentes del Programa de Autoconstrucción, Luis González Tamarit, jefe de servicio hasta el año 2004 de la Dirección General de Vivienda, e impulsor del programa, durante una entrevista que le hicimos en septiembre de 2005 afirmaba:

“Cuando llegué como funcionario a Andalucía en el año 1984 me encontré con que ya había varias versiones redactadas de un pretendido decreto de autoconstrucción, que tenían un enfoque sin embargo que no era correcto, porque pretendía asimilar la autoconstrucción a la VPO (Vivienda de protección oficial). Entonces trasladaba al campo de la autoconstrucción donde efectivamente se mantenía la idea de la experiencia colectiva, de trabajo compartido, etc., la parafernalia de los procedimientos de la VPO. En este punto se produjo un giro copernicano en la concepción (...) al plantearnos que las viviendas debían ser promoción pública, una promoción colectiva tutelada por la Administración, pero promoción pública. Con esa perspectiva encajó todo.”

El Programa de Autoconstrucción representó el lugar de encuentro de casi cuatro mil familias



inmediaciones de los cementerios.

El número de viviendas por promoción se situó entre las 7 viviendas en Alcontar (Almería), Baena (Córdoba) o Berrocal (Huelva) y las 50 viviendas de Brenes (Sevilla) o las 56 de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz). En cualquier caso, nos interesa destacar que la tipología mayoritariamente utilizada fue la de vivienda de dos plantas unifamiliar en hilera. Tan sólo en casos como los de Sanlúcar de Barrameda, Paradas (Sevilla) o Baena (Córdoba) se utilizaron tipologías de viviendas colectivas.

Con respecto a la disposición de las viviendas predominaron los modelos en una única hilera o formando manzana con doble hilera de viviendas dando a cuatro calles. En muchos casos encontramos variaciones interesantes, como

por ejemplo viviendas volcadas a espacios cualificados, bien sean calles rodonales, como en la promoción de “La Estación” (San Roque, Cádiz), Lomopardo (Jerez de la Frontera, Cádiz) o La Palma del Condado (Huelva) o dando a pequeñas plazas, como en Olvera (Cádiz), Carmona (Sevilla) o Berrocal (Huelva). También las encontramos dando a parques de mayores dimensiones como el caso de Huerca-Overa (Almería) o Santiponce (Sevilla). En otros casos, por su ubicación límite en las parcelaciones realizadas en terrenos urbanizables de nueva creación, las viviendas se enfrentaban directamente al paisaje, como las viviendas de Zuheros (Córdoba), la Lantejuela (Sevilla) o Burguillos (Sevilla)

En cuanto a la tipología edificatoria debemos decir que la verdadera innovación fue la implicación del usuario/a en la posibilidad de amplia-

andaluzas (en total se construyeron 3.373 viviendas). Básicamente el programa establecía los siguientes parámetros: 1. viviendas de promoción pública con participación de los beneficiarios en su construcción; 2. los Ayuntamientos cedían los terrenos para la construcción; 3. la Junta de Andalucía aportaba el proyecto arquitectónico y la dirección de obras, además de 24.000 euros por vivienda en materiales de construcción (15.000 euros en 1988); 4. viviendas de 70 metros cuadrados; 5. uso de sistemas constructivos sencillos, posibilidad de ampliaciones futuras e integración con el entorno.

Las viviendas se ubicaban en terrenos cedidos por los Municipios, casi siempre en los bordes urbanos, esto es, en la última manzana de un sector recién urbanizado de la periferia, o bien en espacios intersticiales de la trama urbana o en los terrenos ejidales, muchas veces en las



ción de su vivienda. Recordemos que en este momento España estaba construyendo tantas viviendas como Inglaterra, Francia y Alemania juntas. Por supuesto, una vez terminada la promoción comenzó la diversidad tipológica y estética, esto es, las viviendas crecieron en tantas formas como personas las habitan. En algunos casos la previsión realizada desde el proyecto se cumplió en un alto porcentaje. En otros, los cambios se abrieron camino incluso a pesar del proyecto arquitectónico.

Hay que hacer una mención obligada al tiempo dedicado a la construcción de las viviendas. El tiempo medio de construcción de las promociones visitadas superó los cuatro años. Teniendo en cuenta que una promoción de estas características, realizada enteramente por una empresa constructora, llevaría entre 12 y 18 meses, debemos concluir que el factor tiempo es uno de los sacrificios asumidos en este tipo de promociones. Es claro que, en la medida en que intervinieron empresas en la construcción, el tiempo se redujo en detrimento de la participación de los autoconstructores/as.

Tal y como venía reflejado en las bases del programa de autoconstrucción, uno de los elementos de cohesión más importantes era el hecho de que todas las familias trabajaban en todas las viviendas. Esto quiere decir que hasta el final nadie conocía cuál era su vivienda. Esta regla se cumplió en la mayor parte de los casos, aunque también encontramos promociones en las que se llegó a acuerdos para la adjudicación entre los propietarios/as, bien fuera al principio de la promoción (caso menos frecuente) o bien después de terminada la estructura, o en la fase final de la obra. Por lo general funcionaron mejor aquellas que realizaron el reparto de llaves tal y





como establecía el programa. En algunos casos nos encontramos que fueron los propios ayuntamientos los que propiciaron el reparto de las parcelas antes de finalizar las obras.

Con respecto a la subcontratación, la casuística fue desde aquellas promociones realizadas exclusivamente por una empresa (cuestión no admitida por el programa), hasta las promociones realizadas en su totalidad por los autoconstructores/as. Otras variantes fueron empresas que a su vez contrataron a los autoconstructores/as o la subcontratación de algunas partidas de obra como carpinterías, revestimientos o instalaciones eléctricas.

Las promociones de vivienda de autoconstrucción de la Junta de Andalucía deambularon por el difícil camino del diálogo entre los usuarios/as, los técnicos y las Administraciones Públicas.

Todas las partes tuvieron que ceder en sus expectativas. Los propietarios asumiendo y construyendo un proyecto con el que estéticamente podían no estar de acuerdo, pero comprendiendo que ese resultado respondía a una incuestionable lógica económica; los técnicos implicados asumiendo la importancia del trato directo con los usuarios/as, que en muchos casos les llevó a realizar modificaciones en el proyecto. Finalmente la Administración, propiciando con este programa la construcción no sólo de viviendas, sino también de ciudadanía, base fundamental de la construcción colectiva del hábitat. Las promociones de autoconstrucción implicaron necesariamente acuerdos en todos los órdenes: económico, social y cultural.

Por último valoramos aquello que diferencia al programa de autoconstrucción del resto de programas, esto es, la participación del usuario/a.

Consideramos tres niveles de participación: alta, cuando la subcontratación no superó el 10% de las partidas de obra; media, cuando esa subcontratación estuvo entre el 10 y el 50% de las partidas o se hizo un reparto de las viviendas o solares al inicio del proceso; y baja, cuando la subcontratación a empresas superó el 50% de las partidas de obra (ver Tabla 1).

El resultado obtenido nos indica que un 56% de las promociones contaron con una participación alta de los autoconstructores/as, frente al 25% en las que se dio una baja participación. Por provincias debemos destacar las promociones de Huelva con una participación alta en el 81% de los casos, seguida de Córdoba con un 67%; Sevilla con un 63% y Cádiz con un 59%. En cuanto al bajo nivel de participación, destaca Jaén con un 89% de sus promociones, seguido de Granada con un 80%.

Podemos afirmar que el Programa de Autoconstrucción de la Junta de Andalucía es el que ha conseguido construir las viviendas de promoción pública más rentables -política, económica y socialmente- de los últimos veinticinco años en España. Esta experiencia ha representado uno de los mejores ejemplos de integración y cooperación social, de accesibilidad y sostenibilidad en materia de vivienda, y sobre todo un

ejemplo de participación en la creación social del hábitat. También es sin duda la experiencia participativa más importante que se ha desarrollado en materia de vivienda social en España desde la última gran operación llevada a cabo en los años 1970 en la periferia de Madrid.

PORCENTAJE TOTAL DE PARTICIPACIÓN (por promociones)			
	ALTA	MEDIA	BAJA
ALMERÍA	50%	0%	50%
CÁDIZ	59%	25%	16%
CÓRDOBA	67%	28%	5%
GRANADA	15%	5%	80%
HUELVA	81%	11%	8%
JAEN	11%	0%	89%
MÁLAGA	17%	50%	33%
SEVILLA	63%	19%	18%
TOTAL	57%	18%	25%

TABLA 1 (Elaboración propia)

Esta tabla ha sido elaborada a partir de las entrevistas realizadas en las 150 promociones visitadas. Existen muchas posibilidades de incurrir en errores dado que dichas entrevistas no han sido lo suficientemente amplias como para extraer conclusiones sociológicas. Sirva este dato como meramente orientativo.

