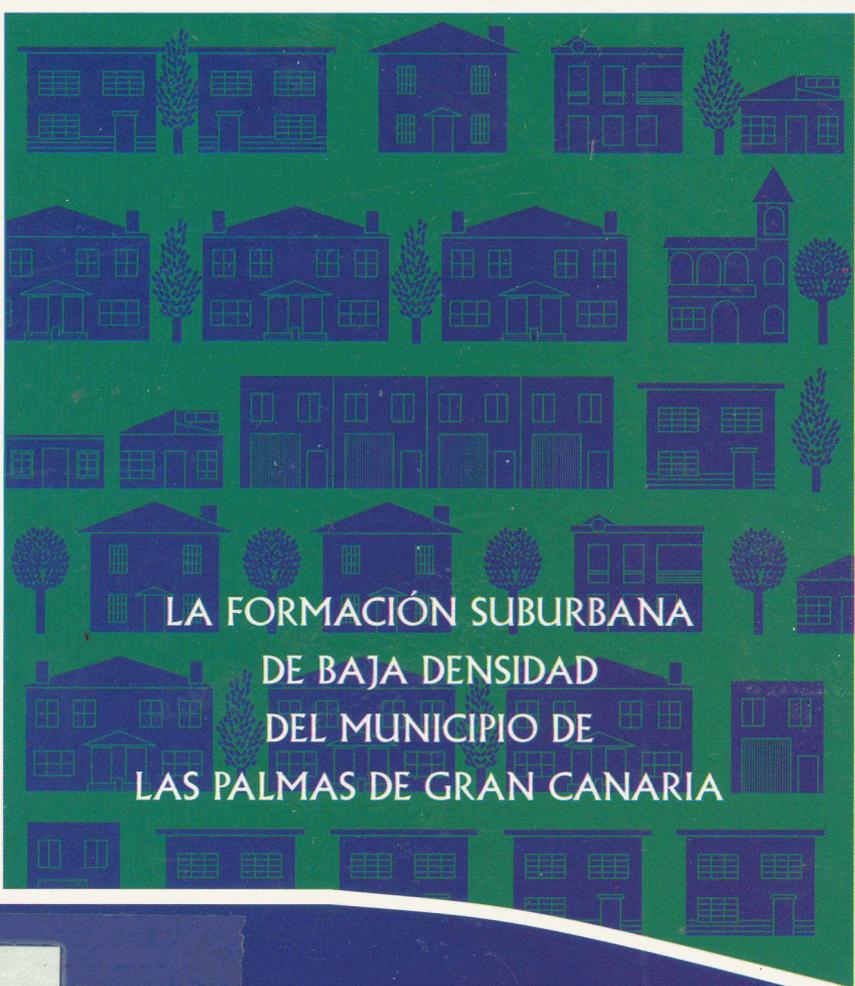


CIES

CENTRO DE INVESTIGACION
ECONOMICA Y SOCIAL DE CANARIAS



LA FORMACIÓN SUBURBANA
DE BAJA DENSIDAD
DEL MUNICIPIO DE
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

SILVIA SOBRAL GARCÍA

CUADERNOS CANARIOS
de CIENCIAS SOCIALES.

G
375
DB
r

cies

Rafael Cabrera, 18 - 8º D
Edificio Perú
Teléfonos: 37 00 70 - 38 30 88
35002 Las Palmas de Gran Canaria

Director:
Antonio Marrero Hernández

CUADERNOS CANARIOS DE CIENCIAS SOCIALES

**LA FORMACIÓN SUBURBANA DE BAJA
DENSIDAD DEL MUNICIPIO DE LAS
PALMAS DE GRAN CANARIA**

SILVIA SOBRAL GARCÍA



FUNDACION UNIVERSITARIA
DE LAS PALMAS

© CIES

© SILVIA SOBRAL GARCÍA

Cubierta: MÓNICA PALACIOS PARADA

Impresión: 

LITOGRAFIA GONZALEZ

Arinaga, 7

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

I.S.B.N.: 84-87832-33-4

D.L.: G. C. 1445 -1995

Esta obra, fué presentada en 1991 como tesis doctoral en la facultad de Geografía e Historia de la Universidad de La Laguna obteniendo la máxima calificación académica de *Apto cum laude*.

En el año 1993 se le otorgo el Primer Premio de Investigación CIES de la Caja de Ahorros de Canarias, en su tercera edición.

AGRADECIMIENTOS

Antes de iniciar el desarrollo del presente estudio deseo expresar mi agradecimiento a las numerosas personas que con su colaboración hicieron posible su culminación.

En primer lugar al director de este trabajo, Dr. D. Ramón Pérez González catedrático del Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna, y al tutor del mismo Dr. D. Eduardo Cáceres Morales, director del Departamento de Arte, Ciudad y Territorio de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, que con su valiosa y constante ayuda me orientaron en las directrices de esta investigación.

En segundo lugar a la doctora Enma Pérez Chacón profesora del Departamento de Arte, Ciudad y Territorio porque de modo decisivo me alentó en los momentos en que más lo necesitaba.

Asimismo quisiera reiterar mi agradecimiento al Centro de Gestión Catastral de Las Palmas de Gran Canaria y al Excmo Ayuntamiento de dicha ciudad por haberme autorizado a utilizar la información de base para la realización de este trabajo.

Tampoco puedo olvidar la ayuda técnica prestada por el Laboratorio de Cartografía y Microfilm del Departamento de Arte Ciudad y Territorio y especialmente a D. Antonio Bueno que contribuyó a la digitalización de los datos catastrales y a la restitución de los planos antiguos.

Y last but not least al Dr D. Manuel Martín Hernández por su constante apoyo e inestimable presencia.

INDICE

	Página
INTRODUCCIÓN	15
1.- Las Fuentes	18
2.- El Tratamiento de la Información	21
PRIMERA PARTE; PROCESO DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PERIFÉRICO DEL MUNICIPIO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.	24
CAPÍTULO I. LA CONFIGURACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL Y LAS FORMAS TRADICIONALES DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO.	26
1.- La distribución de la población en 1900: primacía de la ciudad frente a un espacio municipal rural muy atomizado.	29
2.- 1950. Preponderancia de la ciudad y pervivencia del carácter rural del área periférica.	34
CAPÍTULO II. 1960-1990. LA CONFIGURACIÓN DE UN SISTEMA PERIURBANO .	38
1.- Los usos del suelo.	41
A) La Industria: una actividad supeditada al sector terciario	43
B) La Agricultura: un sector en regresión	47
C) Los Equipamientos: unos usos que se han ido incrementando	49
D) Las Infraestructuras	52
2.- La producción de espacio residencial periférico	53
A) Núcleos de origen agrícola	55
B) Núcleos de origen agrícola con crecimiento de tipo marginal	56
C) Núcleos marginales	57
D) Urbanizaciones de ciudad jardín	60

CONCLUSIONES	62
SEGUNDA PARTE: LA FORMACIÓN DEL ÁREA SUBURBANA DE BAJA DENSIDAD DEL MUNICIPIO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.	64
CAPÍTULO III. APROXIMACIÓN AL TÉRMINO DE SUBURBANIZACIÓN	66
CAPÍTULO IV. LOS ANTECEDENTES	72
1.-La presencia de la colonia inglesa y la función turístico residencial de Tafira	72
2.- El barrio de Ciudad Jardín de Las Palmas	76
A) La aparición del barrio	77
B) La consolidación de Ciudad Jardín como barrio de la ciudad	78
CAPÍTULO V. LOS FACTORES GEOGRÁFICOS DE LOCALIZACIÓN	81
1.- Las condiciones paisajísticas	82
2.- Las comunicaciones como factor de accesibilidad	85
CAPÍTULO VI. EVOLUCIÓN, LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE SUELO	88
1.- 1911-1920. Inicio de la oferta de suelo urbano en Tafira Alta	89
A) Localización de las primeras fincas que se urbanizan	89
B) Distribución de la superficie que se urbaniza	90
2.- 1920-1939. El despegue urbano de Tafira Alta	90
A) Nuevos proyectos de urbanización	91
B) Proyectos no ejecutados	93
3.- 1940-1959. Congelación de la oferta de suelo	94
4.- 1960-1980. Ampliación de las expectativas de suelo urbano	95
A) Mecanismos de gestión de suelo más variado: Nuevas figuras de planeamientos y actuaciones marginales	96
B) Localización de las nuevas actuaciones	97
5.- 1980-1989. Paralización de la oferta tras la crisis de 1974	99
6.- Propuesta de suelo destinado a ciudad jardín según el actual Plan General de Ordenación Urbana.	100

CAPÍTULO VII. LOS ANTECEDENTES AGRÍCOLAS. CARACTERÍSTICAS DE LAS PROPIEDADES QUE SE RECONVIERTEN EN URBANAS	101
1.- Las fincas de Tafira Alta	102
2.- El espacio agrícola del eje Tafira Baja-Tafira Alta	103
A) Los cambios registrados desde 1956 hasta la actualidad	104
B) Características de las fincas que se reconvierten en urbana	104
C) La estructura de la propiedad	107
3.- Las fincas del sector norte del municipio	110
CAPÍTULO VIII. EL TEJIDO URBANO	112
1.- Los proyectos del período 1911-1939	112
A) El tejido original	113
B) El espacio resultante	122
2.- Los proyectos de 1960-1980	125
A) El tejido original	126
B) El espacio resultante	131
3.- El resto del tejido. Actuaciones sin Proyecto de Urbanización e intervenciones al margen del planeamiento	133
CAPÍTULO IX. CORPUS LEGAL Y CONFLICTOS	136
1.- Normativa	136
A) Período 1911-1950. Normativa apoyada en Ordenanzas Municipales	136
B) Período 1960-1980. Normativa emanada de la Ley del Suelo de 1956 y 1975	139
C) Normativa actual. Plan General de Ordenación Urbana	141
2.- Los Conflictos	143
A) Aplicación de la Norma	143
B) Incumplimiento de la Norma	145
CAPÍTULO X. EVOLUCIÓN DEL PROCESO DE OCUPACIÓN DE SUELO	150
1.- 1911-1919. Escasa incidencia de la ocupación del suelo	151
A) Configuración de un nuevo sector en torno al núcleo tradicional de Tafira Alta	151
B) Precios del suelo muy dispares	152
2.- 1920-1939. Notable respuesta a la importante oferta que tiene lugar en estos años	153
A) Se inicia el llenado del sector meridional de Tafira Alta y de la carretera general del centro	154
B) Los precios del suelo se mantienen sin grandes fluctuaciones	156

3.- 1940-1959. Continúa la demanda de solares a pesar de la congelación de la oferta	157
A) Se emprende el relleno del sector central de Tafira Alta	158
B) Tendencia al incremento en los precios	158
4.- 1960-1995. Incremento excepcional de la ocupación de parcelas frente a una oferta en alza	159
A) La conformación de diferentes sectores	160
B) Diferenciación sectorial del valor del suelo	164
CAPÍTULO XI. LOS MODOS DE OCUPACIÓN PARCELARIA	167
1.- La parcela actual: tamaño y forma	167
A) La estructura parcelaria	167
B) La parcela en relación a los tipos de gestión de suelo	169
2.- La edificación frente al tamaño de la parcela	170
3.- Relación parcelario-tipología de ocupación	171
4.- Índice de ocupación	174
A) Índice de ocupación en relación a la superficie de la parcela	174
B) Incidencia de construcciones anexas en el índice de ocupación	175
CAPÍTULO XII. FORMAS DE USO Y PROCESOS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD	177
1.- El uso de la vivienda	177
A) De un uso vacacional a un uso permanente	178
B) Cambios de uso de la edificación	180
2.- Modos de acceso a la propiedad	183
A) El alquiler	183
B) Adquisición previa de la parcela	184
C) Compra de una vivienda ya construida	185
D) Propiedad familiar	185
CONCLUSIONES	186
BIBLIOGRAFÍA	190

INTRODUCCIÓN

El municipio de Las Palmas de Gran Canaria, el de mayor volumen demográfico y económico de todo el archipiélago debido a la presencia de la ciudad de Las Palmas, es uno de los espacios canarios donde se ha concentrado un mayor número de investigaciones de carácter urbano. La ciudad ha sido, sin lugar a dudas, el objeto fundamental de estos estudios, que han servido de base para un conocimiento exhaustivo sobre su estructuración interna: procesos de crecimiento y transformación, evolución urbana y desarrollo demográfico.

Sin embargo, los procesos de irradiación de la ciudad sobre su franja periférica dependiente, espacio, por lo demás, de importantes transformaciones debido a la presencia de una urbe tan dinámica no han sido objeto de tanta atención, ni por parte de geógrafos ni de urbanistas, aunque existen trabajos puntuales centrados en la producción residencial de este espacio, en concreto procesos de crecimiento marginal y polígonos de viviendas públicas y privadas.

Restaba abordar dentro de este contexto un aspecto muy importante para completar el análisis sobre la producción de suelo periférico para uso residencial: el crecimiento suburbano a partir de urbanizaciones con tipología de ciudad jardín; proceso que presenta unas características propias dentro de la franja periurbana, tanto desde el punto de vista de la ocupación de suelo, como de la morfología urbana.

La importancia del tejido residencial de baja densidad en el espacio municipal y la ausencia de un estudio específico sobre este tema, semejante al ya realizado con las urbanizaciones marginales y de crecimiento en polígono, han sido los aspectos determinantes para la elección de este estudio centrado en el inventario, clasificación y análisis del fenómeno, es decir, la búsqueda de las pautas que ese proceso suburbano ha impuesto en su conformación y transformación.

El trabajo se ha estructurado en dos partes:

Una primera parte que tiene como objetivo aportar las claves que explican los distintos papeles jugados por el área periurbana en las principales etapas de su configuración. En función de ello se hace referencia a la distribución tradicional del poblamiento y a las transformaciones recientes sufridas por este espacio. Este último aspecto se centra en los nuevos usos del suelo y sobre todo en la producción del espacio residencial, de cara a cuantificar y comparar las urbanizaciones de ciudad jardín con respecto a las otras tipologías de asentamiento.

En la segunda parte, eje de este trabajo, se pretende reconstruir de forma minuciosa el área suburbana de baja densidad, abordándola, tanto desde una perspectiva genético espacial, como morfológica y funcional.

El estudio se inicia con el análisis de los antecedentes socio urbanos que propiciaron la aparición de este hábitat suburbano, relacionados con la presencia

de la colonia inglesa en la isla, y los condicionantes geográficos que jugaron un papel decisivo en su configuración.

A continuación se aborda la evolución y características de la oferta de suelo desde dos perspectivas: una cronológica y otra relacionada con la gestión. Asimismo se muestran las características agrícolas de las fincas reconvertidas en urbanas, para estimar la incidencia de este crecimiento en relación al espacio agrícola municipal.

Asentadas las bases evolutivas del fenómeno, se establecen las relaciones entre el tejido original, tal como fue proyectado, y el resultante, procediendo a la comparación de los distintos paquetes de terreno que se ofertaron en su momento, con los que constan actualmente en el Catastro de Urbana. También se examinaron las distintas reglamentaciones que han ido legalizando el crecimiento de este espacio suburbano, así como los conflictos que se generaron entre los promotores y el Ayuntamiento.

Para determinar si existió una correlación directa entre el suelo que se oferta y la consolidación del mismo, se analizó la construcción de las parcelas en función del momento en el que se urbanizan, lo cual nos permitió establecer el ritmo general de su ocupación. Y para conocer las rasgos físico-morfológicos de la unidad sobre la que se asienta la edificación se examinaron distintos parámetros: tamaño y forma de la parcela, la edificación frente al tamaño de la parcela, relación parcelario-tipologías de asentamiento e índice de ocupación. En definitiva todos aquellos parámetros que sirven para conocer la “unidad tipo”.

Finalmente se abordaron algunos aspectos relacionados con la edificación, desde la perspectiva del uso residencial, los cambios funcionales detectados en la edificación y las principales formas de acceso a la propiedad. Ello nos permitió acercarnos a las transformaciones que ha ido experimentando este espacio suburbano, tanto en lo que se refiere al destino de la edificación como a la forma de acceder a ella.

1.- LAS FUENTES

La complejidad del fenómeno contemplado exigió la consulta de diferentes tipos de fuentes, combinándose datos de tipo urbano, con otros de carácter territorial y socioeconómicos.

Para la reconstrucción del proceso de formación de este espacio se emplearon los Expedientes de Urbanización. Esta información, cedida por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas y la Consejería de Política Territorial, nos fue de valiosa ayuda, ya que sin ella no hubiéramos podido abordar el estudio desde una perspectiva diacrónica. Incluso, algunos de los planos más antiguos,

de gran importancia por tratarse de verdaderos incunables, tuvieron que ser restituidos, dado su estado de deterioro.

La documentación contenida en estos expedientes nos sirvió de base para conocer la localización y características de los proyectos originales, así como los problemas y conflictos acontecidos en la realización de los mismos.

La segunda y principal fuente de información fue la procedente del Catastro de Urbana, cuya documentación fue gentilmente puesta a nuestra disposición por la Delegación de Hacienda de Las Palmas. Ello nos permitió acceder a los datos imprescindibles para la elaboración de este trabajo, que constituyen por sí mismos un “Banco” de indudable valor para el conocimiento del suelo urbano.

El valor de la documentación catastral, ampliamente demostrado por varios autores y utilizado en nuestro país para la realización de numerosos trabajos de investigación ha constituido nuestra fuente principal. La pluralidad de los datos obtenidos y el detalle que presenta esta información relativa a la propiedad urbana nos ofreció una cobertura bastante completa del espacio, de cara a reconstruir la morfología y utilización de estos sectores urbanos.

Se realizó un seguimiento de todos los emplazamientos con tipología de ciudad jardín existentes en el municipio, y que figuraban en el Catastro de Urbana como urbanizaciones, tomándose como unidad de análisis la parcela catastral. La elección de una unidad espacial de esas características se hizo con el fin de constituir una base amplia y apropiada que permitiera efectuar un estudio minucioso y contrastado de este espacio.

Ahora bien, de forma previa a la explotación estadística y cartográfica de la misma, fue necesario realizar un trabajo de comprobación y eliminación de los errores que dicha fuente presentaba, fundamentalmente en lo referente a la edad de la edificación, dato de suma importancia para seguir la evolución y consolidación de estos emplazamientos. Para ello se contrastó la cronología dada por el Catastro con la obtenida de la información procedente del Catálogo de Edificios del P.G.O.U. de 1986 de Las Palmas de Gran Canaria, Licencias de Obras del Ayuntamiento, así como con una exhaustiva labor de campo. De esta forma se conseguía una mayor fiabilidad en la reconstrucción histórica.

Toda la información, tanto de las fichas catastrales como de la planimetría, recogida en el Catastro de Urbana nos sirvió, por una parte, para localizar y cuantificar el suelo actual consumido por estas urbanizaciones, y por otra para conocer las características de la ocupación urbana y recomponer su morfología. Es decir, que si los Expedientes de Urbanización nos habían desvelado la original plasmación de estas urbanizaciones, el Catastro de Urbana nos iba a proporcionar los datos pertinentes para conocer sus actuales características.

Debemos aclarar que dado que los datos del catastro son de 1990, todas aquellas edificaciones posteriores a esta fecha no aparecen registrados. No obstante, para que quedara constancia de esta realidad en esta publicación se ha realizado una labor de campo para detectar las nuevas edificaciones o solares en construcción, quedando reflejado en los planos las parcelas que han sido construidas desde esa fecha hasta la actualidad y las características de la edificación. Asimismo se ha podido constatar algunas transformaciones de los parcelarios en relación a 1990, bien por el aumento de parcelas que se han incorporado a partir de estas fechas, bien por la subdivisión de alguna parcela en varias. Estas modificaciones propias de la evolución de cualquier espacio urbano no han podido, sin embargo, quedar registradas, ya que ello suponía cambiar la planimetría elaborada a partir de la proporcionada por el catastro y que todavía no se ha actualizado.

El Catastro de la Riqueza Rústica de 1956 documento imprescindible para el conocimiento de la naturaleza y utilización de los espacios rurales, fue otra de las fuentes consultadas para analizar la extensión, tipos de propiedad y cultivos que han sido desplazados por este proceso de crecimiento urbano. Para ello, una vez localizadas sobre los polígonos catastrales todas las actuaciones suburbanas surgidas después de esta fecha, se procedió a traspasar la información para reconstruir las características agrícolas de las fincas que se urbanizaron.

De forma complementaria, se manejaron otras fuentes documentales de carácter estadístico o cartográfico. Así, para el análisis del poblamiento a nivel municipal se recurrió a los Nomenclátor de Población, base para el estudio de la evolución de los núcleos de población.

Para el estudio de las características funcionales y residenciales del espacio periurbano, fue preciso consultar: Los Boletines de uso agrícola del Ministerio de Agricultura; el Censo de actividades económicas; el Censo de viviendas; el P.G.O.U de Las Palmas. Todo ello, unido a la información del plano topográfico municipal, así como a una importante labor de campo, nos sirvió de base para elaborar el plano de usos de suelo a nivel municipal.

Finalmente los datos de tipo económico, como precios del suelo, formas de propiedad y utilización de la vivienda, fueron obtenidos mediante una encuesta. En función de la muestra obtenida, optamos por la selección de un solo sector, el eje Tafira Baja-Tafira Alta. Este, aparte de su mayor información, constituía el área más idónea, en tanto que los resultados podían responder mejor a los temas que se pretendían conocer, ya que al tratarse del sector de más antigua formación ofrecía una mayor variedad de situaciones en cuanto al tipo de propiedad y transformaciones de usos.

2.- EL TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

El manejo de la extensa cantidad de datos recogidos fue posible gracias a la utilización de un Sistema de Información Geográfica (S.I.G.) que nos permitió almacenar, relacionar y expresar gráfica y cartográficamente la información.

El procedimiento preparatorio para la gestión y posterior tratamiento de la información consistió en la creación del Banco de Datos, organizado alrededor de:

- El objeto de estudio, entendido como toda entidad geográficamente situada y a la cual hace referencia la información: en nuestro caso este objeto fue la parcela.

- El fichero de variables: atributos que califican al objeto de un Banco, a partir de los datos procedentes de las fuentes consultadas: Expedientes de Urbanización y Catastro de Urbana.

Una vez constituida la Base e introducidos los datos, el segundo paso consistió en la digitalización de cada una de estas unidades para llegar a la Definición espacial del objeto, o lo que es lo mismo, su referenciación geográfica a partir de las coordenadas reales. La planimetría parcelaria catastral, a escala 1/2.000 fue la que nos sirvió de base para la realización de esta parte del trabajo.

La Base de Datos quedó constituida por 1579 parcelas, descritas cada una de ellas por 26 variables, determinantes de los principios básicos propuestos, que se ordenaron en seis tipos: de Localización, Gestión, Físico-Funcionales, Tipológicas y Temporales. A estas variables se sumaron otras de tipo Socioeconómico, pero que no afectaron a la totalidad de las parcelas, sino a aquellas que fueron objeto de encuesta, y cuyo número alcanzó a un total de 340 parcelas.

A) LAS VARIABLES DE LOCALIZACIÓN se refieren a la identificación geográfica de las parcelas, determinadas por las coordenadas x e y, transferidas directamente a partir de la digitalización. Todas ellas se englobaron dentro de cuatro grandes zonas, que se delimitaron en función de la cercanía geográfica de estos enclaves suburbanos, en las siguientes:

- 1.- Tafira Alta
- 2.- Tafira Baja
- 3.- Marzagán-Los Hoyos
- 4.- Sector norte.

B) LA VARIABLE DE GESTIÓN enlaza la parcela con el mecanismo urbano que la origina.

- 1.- Proyectos de la primera época (1911-1939)
- 2.- Proyectos de la segunda época (1960-1980)
- 3.- Parcelaciones en suelo rústico sin Proyecto de Urbanización
- 4.- Apertura de vías
- 5.- Urbanizaciones marginales

C) LAS VARIABLES FÍSICO-FUNCIONALES están relacionadas con los atributos que definen a la parcela como entidad física y contenedora de usos:

- 1- La Superficie
- 2- La Forma que se codificó en relación al análisis planimétrico en tres tipos:
 - R.- Rectangular
 - C.- Cuadrada
 - I.- Irregular
- 3- Superficie ocupada
- 4- Superficie construida
- 5- Superficie libre
- 6- El uso de la edificación que se desglosó en las siguientes categorías:
 1. Residencial
 2. Escolar
 3. Médico-Asistencial
 4. Religioso
 5. Ocio-esparcimiento
 6. Público
 7. Otros
- 7- Número de Anexos
- 8- Instalaciones deportivas

D) LAS VARIABLES TIPOLÓGICAS son las que determinan la forma de ocupación de la vivienda en la parcela.

A- Vivienda aislada con cuatro lados de jardín.

AD- Vivienda adosada unida a otra edificación por una de las medianeras y con tres lados de jardín.

M1- Vivienda entre medianera 1, tipo edificatorio localizado en fachada y que se extiende de lado a lado de la parcela.

M2- Vivienda entre medianera 2 es aquella en que la edificación se extiende de medianera a medianera, pero respetando la superficie tanto de jardín delantero como trasero.

AG- Viviendas agrupadas son aquellas que aparecen dentro de una parcela junto a otras.

E) LAS VARIABLES TEMPORALES se vinculan a dos momentos

- 1.- Año en que se urbaniza la parcela.
- 2.- Fecha de construcción.

F) LAS VARIABLES SOCIOECONÓMICAS elaboradas a partir de la encuesta tienen como finalidad conocer el uso y tipo de propiedad.

- 1- La Utilización de la vivienda se desglosó en dos epígrafes:
 1. Vivienda principal
 2. Vivienda Vacaciones
- 2- El Tipo de propiedad se subdividió en tres apartados:
 1. Alquiler
 - Precio del alquiler
 - Año en que alquiló la vivienda
 2. Propiedad.
 - 2A Compró la casa ya construida
 - Año de compra
 - Tipo de compra: Plazos
Contado
 - 2B Compró la parcela y construyó posteriormente
 - Año que compró la parcela
 - Precio del m²
 - Tipo de compra: Plazos
Contado
 - Año que construyó la vivienda
 3. Propiedad familiar
 - Año de construcción de la vivienda
 - Años que lleva residiendo en la vivienda.

El desarrollo y el enfoque del análisis efectuado sobre los datos fue fundamentalmente de tipo cartográfico, constituyendo el tratamiento gráfico y visual de la información el elemento analítico central de este trabajo. A efectos de representación y dado que el objeto de análisis -la parcela- necesitaba una escala grande, fue imposible cartografiar todas las actuaciones de forma conjunta. Por ello optamos por agruparlas en zonas, respetando las que habíamos establecido en la base de datos inicial. Cada uno de estos sectores incluye las urbanizaciones más próximas, aunque debido a su dispersión espacial, alguna de ellas presenta una localización excéntrica.

PRIMERA PARTE:

***PROCESO DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PERIFÉRICO
DEL MUNICIPIO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA***

CAPÍTULO I.

LA CONFIGURACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL Y LAS FORMAS TRADICIONALES DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO

El paisaje, resultado de la relación entre el medio físico y la actividad humana que sobre él se asienta, se entiende a partir de las características naturales de ese medio y de la valoración que el hombre ha hecho del mismo; ambos aspectos son fundamentales para comprender la forma de ocupación de ese espacio y la localización de las distintas actividades económicas.

En el caso que nos ocupa, el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, situado en el nordeste de la isla de Gran Canaria, el paisaje resultante está totalmente dominado por la presencia de la urbe capitalina, con un liderazgo demográfico y económico indiscutible que irradia no solo al ámbito municipal sino a todo el insular. Con 310.924 habitantes, según cifras de 1991, la ciudad absorbe el 43,4% de la población insular y concentra la mayor parte de las funciones terciarias y servicios administrativos de la isla, amén del puerto de La Luz, dinamizador de su desarrollo económico y urbano.

Esta concentración demográfica y laboral en la capital, resultado de la terciarización económica, ha dado lugar a un proceso de macrocefalia urbana que se manifiesta con mucha fuerza en un territorio como el insular débilmente urbanizado y muy desequilibrado en su distribución poblacional⁽¹⁾. A nivel municipal, este fenómeno, además de provocar la aparición de graves problemas dentro de la ciudad, ha significado la ocupación discontinua y desorganizada del territorio circundante, ya que este espacio municipal con una actividad tradicionalmente agrícola y una organización espacial de tipo rural ha visto transformarse de forma significativa su paisaje debido a la superposición de nuevos usos, tanto residenciales como productivos, relacionados directamente con las exigencias de la ciudad.

Este conjunto territorial aparece configurado por dos ámbitos diferentes: la aglomeración urbana de Las Palmas y el resto del espacio municipal, con dos tipos de paisajes perfectamente contrastados en función de los condicionantes

1) De los 20 municipios que conforman el territorio insular, aparte del capitalino, tan sólo, Telde alcanzaba, en 1991 una población superior a los 70.000 habitantes, el resto oscilaba en casi su totalidad, entre 1.000 y 25.000 habitantes.

físicos, aprovechamiento del medio y de la actividad que tradicionalmente se ha asentado sobre ellos.

La aglomeración urbana de Las Palmas se localiza sobre la amplia superficie de depósitos sedimentarios del Terciario considerados, geológicamente hablando, los más importantes de la isla. Este conjunto de materiales, conocidos como la “Terraza de Las Palmas”, forma una plataforma suavemente inclinada hacia el mar recubierta por lavas recientes. En el límite oriental de esta formación sedimentaria se extiende una rasa costera o terraza cuaternaria, formada a partir de los depósitos de deyección procedentes de los barrancos que desaguan en ella. Este espacio que adopta una configuración longitudinal de 10 kilómetros de extensión por 600 m. de ancho ha sido utilizado, por sus condiciones naturales idóneas, para el desarrollo de la aglomeración urbana de Las Palmas, localizándose sobre él las principales funciones económicas y residenciales.

La localización de la ciudad en este sector del municipio caracterizado por una notable proporción de espacios horizontales, unido a la existencia de una serie de recursos naturales: playas, bahías, clima costero suave, situación ventajosa para la comunicación marítima y aérea, han favorecido la formación de un enclave urbano con unas condiciones naturales idóneas para su desarrollo urbano y económico.

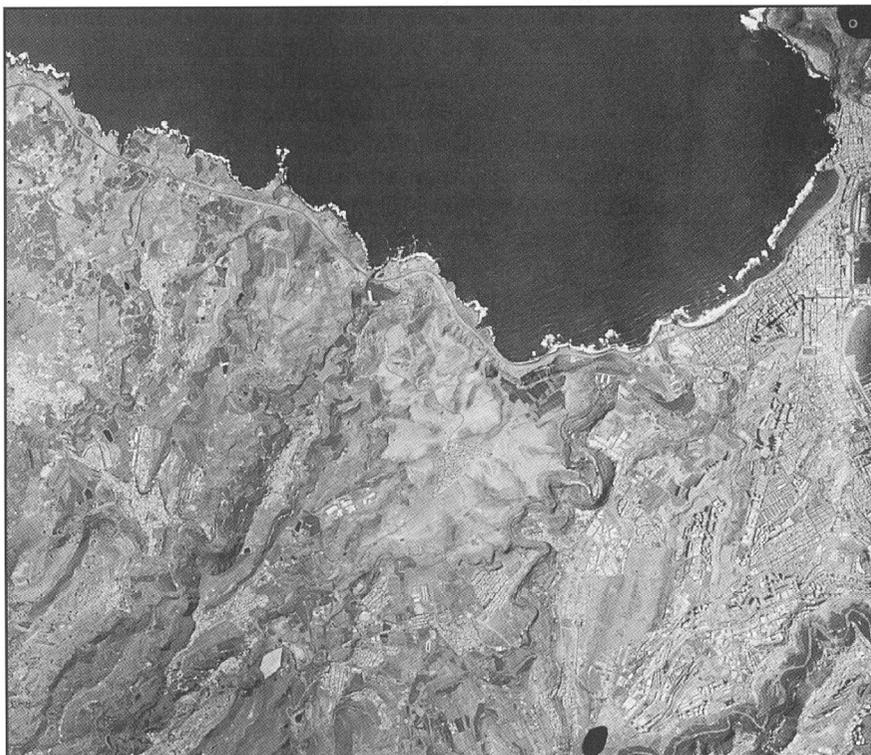
Por el contrario, en el interior de la comarca, la diversidad de espacios topográficos y la red de barrancos existentes, unido a una actividad económica tradicionalmente agraria, han propiciado una desigual ocupación del territorio.

Esta zona aparece atravesada por una red principal de barrancos que discurren paralelamente desde el interior de la isla hacia el mar en dirección SO-NE: el de Tenoya, que atraviesa el municipio por su extremo oeste, el de Tamaraceite, que cruza el sector central y el Guinguada, que discurre más hacia el sur, son los de mayor significación territorial. A estos se suman otros secundarios, en muchos casos subsidiarios de la red principal. Con todo ello, el territorio resultante, con un paisaje muy irregular y pocas zonas llanas útiles, aparece formado por la alternancia de barrancos, que introducen profundos tajos en el territorio, e interfluvios, unas veces convertidos en divisorias algo estrechas y otras amesetadas, como los lomos .

Esta configuración topográfica, de condiciones poco favorables, unida a una actividad económica tradicionalmente agrícola fue determinante en la colonización del territorio, propiciando una ocupación singular del espacio. La zona comprendida entre los 100 y 300 m. con las mejores condiciones naturales en cuanto a topografía, suelos, humedad, para el desarrollo agrícola, ha sido donde de forma tradicional se ha localizado el poblamiento rural, organizado en pequeños asentamientos muy desagregados espacialmente. Los núcleos de población,

respondiendo al modelo de producción típico de las medianías, se localizaron por lo general en las lomas, reservando las mejores tierras, cauces y fondos de barrancos para el aprovechamiento agrario. A este respecto las cuencas de los grandes barrancos como el de Tenoya, Tamaraceite y Guinguada han constituido tradicionalmente las mejores zonas agrícolas de la comarca, sobre todo para el cultivo de cereales, frutales, y más recientemente plátanos, desarrollando en sus orillas un poblamiento de tipo rural.

La orla superior del territorio municipal, que supera en sus estribaciones más altas los 600 m., no ha sido, sin embargo, un sector propicio a la ocupación humana, debido a su abrupta topografía y a la existencia de terrenos montañosos ocupados por una vegetación forestal, siendo muy pocos los caseríos que se localizan en esta corona periférica.



Diferentes formas de utilizar y ocupar el espacio en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Contraposición entre la ciudad y el ámbito periférico.

El espacio municipal configurado, por tanto, como un ámbito de características propias y diferenciadas de la ciudad a nivel paisajístico, geomorfológico y económico, constituyó también durante mucho tiempo un mundo separado de aquella por límites de tipo físico, marcados por la existencia de una muralla que, hasta mediados del siglo XIX, rodeó la ciudad aislándola de su cinturón agrícola circundante; por problemas de tipo infraestructural, debido a una red de carreteras muy rudimentaria que no permitía una fácil comunicación entre ambos sectores⁽²⁾; y por unas actividades y funciones económicas que contribuyeron a marcar sustanciales diferencias en las formas de utilización del espacio.

Estas divergencias irán diluyéndose con el tiempo, a medida que la ciudad va necesitando nuevos terrenos para ir haciendo frente a su desarrollo urbano, propiciando una ocupación desorganizada de su territorio municipal, que ha ido experimentando importantes transformaciones, como veremos a continuación.

Las series cronológicas que hemos elegido para explicar las características del poblamiento municipal y analizar los cambios más sobresalientes registrados en su distribución son 1900, 1950 y 1991, periodos representativos de tres momentos diferentes, tanto desde un punto de vista demográfico y económico, como urbanístico.

1.- LA DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN 1900: PREPONDERANCIA DE LA CIUDAD FRENTE A UN ESPACIO MUNICIPAL RURAL MUY ATOMIZADO

En 1900, la población del municipio se distribuía entre la ciudad de Las Palmas-Puerto de La Luz, los dos focos urbano-demográficos más importantes, con algo más de 40.000 habitantes, lo que significaba el 90% de la población total municipal, y el área periférica que constituía un espacio poco significativo, tanto desde un punto de vista demográfico como económico, ya que los 19 asentamientos de población existentes en esos momentos acogían tan sólo a una población de 4.384 habitantes.

Hasta mediados del siglo XIX Las Palmas de Gran Canaria era una

2) Hasta 1852 Las Palmas no tenía prácticamente comunicación con el interior de la isla, existiendo únicamente caminos de herradura a través de los cuales se producían los intercambios. Las obras públicas existentes hasta 1815 se reducían a la carretera de Las Palmas-Arucas (Las Palmas-Rehoyas) y a un trazado de la carretera Las Palmas-Telde, que se desarrollaba por Tafira.

pequeña ciudad con una población que oscilaba en torno a los 15.000 habitantes⁽³⁾, y con funciones urbanas limitadas, centradas en la administración y actividad portuaria, debido a la inexistencia de factores económicos poderosos para impulsar la concentración urbana.

Sin embargo, el papel desempeñado hasta este momento por la ciudad va a quedar atrás al abrirse una nueva etapa, en la segunda mitad del siglo XIX, donde concurrirán una serie de circunstancias favorables, dirigidas por una incipiente burguesía liberal que pone en práctica una serie de aspiraciones largamente ambicionadas, que permitirán la expansión económica y urbana de la ciudad:

- La mejora de las comunicaciones con la construcción de carreteras para enlazar la ciudad con el interior, propició un mayor intercambio entre la ciudad y su territorio, contribuyendo a intensificar el dinamismo de la ciudad y extender su radio de acción ⁽⁴⁾.

- El decreto de Puertos Francos de 1852 para Canarias que dota al archipiélago de un régimen aduanero flexible, junto a la construcción, del nuevo Puerto de La Luz, con mejores condiciones que las que ofrecía el muelle de S. Telmo, fueron los elementos disparadores del crecimiento de la ciudad. La realización de esta nueva infraestructura entre 1883 y 1902, favoreció el desarrollo de la función comercial y portuaria, funciones que a partir de este momento caracterizarán la economía de esta ciudad ⁽⁵⁾.

- La crisis que se desencadena en el agro canario con la caída de precios de la cochinilla en 1883, provocó una importante migración del campo a la ciudad, que actuó como centro de refugio ante la crisis rural.

- La introducción a finales de siglo de nuevos cultivos de exportación por iniciativa de los ingleses, como fueron el plátano y el tomate, con destino al mercado europeo, contribuyó a inaugurar otra época de esplendor agrícola que

3) En lo referente a los datos de población, las cifras son muy contradictorias oscilando entre los 19.550 habitantes resultantes de la rectificación de Padrón de 1845 y los 9.800 habitantes contabilizados según el Nomenclator de 1850. MARTÍN GALÁN (1984, pág. 155).

4) En 1875 finaliza la construcción de la carretera que enlaza Las Palmas con el norte hasta Arucas. En 1876 se termina la carretera del sur que permite llegar hasta Agüimes por Telde. Y en 1877 ya está acabada la carretera del centro que discurre por Tafira y Sta. Brígida hasta S. Mateo. MARTÍN GALÁN (1984, pág. 181).

5) Después de años de lucha (El proyecto de Juan de León y Castillo data de 1861) para conseguir un puerto en condiciones se construye el Puerto de La Luz, tras declararse puerto de refugio. Para un conocimiento exhaustivo de este tema ver: MARTÍN GALÁN (1984, págs 41-72; 184-195); HERRERA PIQUÉ (1978 págs. 214-225).

trajo consigo un rápido desenvolvimiento de la población tanto insular como urbana.

La expansión de Las Palmas, tanto hacia el interior con la mejora de las comunicaciones, como hacia el exterior, con la intensificación de la actividad portuaria y comercial, marcan el despegue económico y urbano de la ciudad, que a partir de estos momentos será ya imparable. Estas circunstancias económicas favorables incidieron también en un aumento poblacional, que vino motivado por la emigración rural y por un crecimiento vegetativo caracterizado por la alta natalidad (6). Así, de 1877 a 1900 la población urbana pasó de 17.789 a 40.133 habitantes, lo que supuso un crecimiento de un 55,6% en estos 23 años.

Urbanísticamente, la capital municipal experimentó un gran crecimiento, alcanzando 235 Ha de suelo disponible para la edificación a finales del siglo pasado. Ello significó un enorme incremento con respecto al perímetro urbano anterior que tenía 60 Ha (CÁCERES MORALES, 1980, pág. 54). Con una morfología que respondía a una configuración alargada que se extendía por la plataforma litoral, la ciudad aparecía constituida por los siguientes barrios (PLANO 1):

- Vegueta, centro histórico y foco originario de la ciudad, fundada en 1459, era la sede de los organismos oficiales y religiosos y la zona residencial de las clases nobles y pudientes.

- Triana, separada de Vegueta por el barranco de Guiniguada, constituía el barrio comercial y artesanal de la ciudad desde el siglo XVII.

- Junto a la ciudad histórica, se encontraba el barrio anexo de Los Arenales, que surge en 1860, apoyado en la carretera de Las Palmas-Puerto, eje vertebrado de la futura conurbación y foco de expansión de la ciudad hacia el norte.

- En los márgenes de las principales vías de acceso a la ciudad, se situaban los suburbios históricos, más conocidos por Los Riscos, que constituían el espacio marginal a la ciudad tradicional. Configurados a mediados del siglo XVII, mediante la ocupación de suelo del común, estaban habitados por población inmigrante pobre, procedente del interior de la isla y de Fuerteventura y Lanzarote, que al ir llegando a la ciudad histórica fueron expulsados hacia el exterior, dada la rígida estratificación social de dicho espacio urbano.

El Puerto de La Luz, núcleo todavía separado de la ciudad, conoció una profunda transformación tras la construcción del Puerto, pasando de ser un case-

6) Las tasas brutas de natalidad, cuyos valores oscilaban entre el 41,1‰ y el 34,2‰, son constantes a lo largo de estos años, acentuadas además por la llegada de población rural, con comportamientos demográficos tradicionales. BURRIEL ORUETA Y MARTÍN RUIZ (1980, pág. 469).

río de apenas 100 habitantes en 1877 a un asentamiento de más de 10.000, 23 años después. La nueva coyuntura económica que surgió con las obras del Puerto propició el desenvolvimiento de este sector de la ciudad, donde las clases más pudientes adquirieron solares para almacenes, fábricas, nuevos comercios, etc., y los menos favorecidos, atraídos por las nuevas oportunidades laborales vinculadas al tráfico portuario se instalaron a vivir allí. A la vez que se inicia este asentamiento de población van surgiendo también nuevos equipamientos: Asilo, Hospital Inglés, Mercado, Telégrafos, Teléfono; y sobre todo los transportes: el tranvía de vapor, en 1885 y el tranvía eléctrico en 1910, apoyados en la carretera Las Palmas-Puerto.

Este nuevo organismo urbano aparecía constituido en esos momentos por varios sectores claramente diferenciados:

-Santa Catalina, situado en el extremo norte del istmo, era una franja de unos 100 m. de profundidad, donde se localizaban todas las instalaciones de carácter portuario y mercantil, como varaderos, estaciones de carboneo, almacenes, así como las oficinas de las casas consignatarias, haciéndose patente su carácter centro direccional de estas actividades económicas. A este respecto, la colonia inglesa jugó un destacado papel en la activación y funcionamiento portuario, ya que son precisamente empresas inglesas las primeras que establecen negocios en el Puerto: Carboneras Miller, Grand Canary Coaling Company, Wilson Sons and Co.Ltd, Blandy Brothers y Cia etc.

-La Isleta, núcleo que surge relacionado con la obras del Puerto, constituía en estos momentos un asentamiento de población formado por inmigrantes del interior de Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura, que atraídos por la coyuntura económica construyeron sus chabolas y casetas de forma clandestina, dando lugar a la aparición de un pueblo hongo, cuyas mínimas condiciones de habitabilidad, falta de higiene y salubridad, lo convierten en un foco de marginalidad, tanto urbana como social.

Todo ello irá conformando la futura ciudad a partir de dos focos: un centro administrativo comercial, Vegueta-Triana, situado al sur, y un centro portuario, en torno al Puerto de La Luz, y localizado al norte, que irán uniéndose a partir de la carretera Las Palmas-Puerto, eje vertebrador del crecimiento urbano, alrededor del cual irán surgiendo las distintas urbanizaciones que colmatarán la ciudad.

Por el contrario, la utilización del espacio periférico, totalmente diferenciado de la ciudad, se limitaba a las funciones primarias y residenciales ligadas a aquella, sin vislumbrarse ninguna actividad económica de ámbito urbano, puesto que la ciudad, todavía en expansión, contaba con terrenos disponibles en su periferia más inmediata, sin tener que recurrir a los espacios libres que ofrecía este

sector, para suplir sus deficiencias.

La población periférica presentaba como rasgos más significativos la dispersión y su escasa participación demográfica, puestas de manifiesto en el número de asentamientos que se contabilizaban en el Nomenclátor de 1900 y en la población total que absorbían. Esta dispersión del poblamiento, junto a la reducida dimensión de los núcleos, era el reflejo de una actividad predominantemente agrícola donde la búsqueda de buenas tierras para los cultivos constituía el factor determinante del asentamiento. Su distribución en el territorio se realizaba a partir de tres grandes ejes relacionados con vías de comunicación y caminos rurales que se configuraban en elementos estructurantes del poblamiento.

- La CARRETERA DEL CENTRO, construida en 1877 y que comunicaba Las Palmas con San Mateo, era uno de estos ejes, localizándose en sus márgenes y caminos adyacentes una serie de núcleos rurales en posición de borde con respecto a estas vías y con una morfología lineal más o menos ordenada .

El origen de estos núcleos fue similar al de otros municipios de la isla⁽⁷⁾.



Pico de Viento, núcleo rural que conserva su morfología original de tipo lineal apoyado en la carretera general del centro

7) En Telde la vivienda unifamiliar de origen rural adopta también una disposición lineal. Se trata de asentamientos dependientes de la propiedad del suelo a partir de la cesión de pequeñas porciones de finca, para mantener a los cuidadores de la misma cercana a ella. MEMORIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TELDE (1986, págs. 226-230).

En ocasiones, éste vino unido a la cesión de un terreno por parte del dueño de una gran finca para que los trabajadores construyeran sus casas a cambio de una renta. En otros casos, fue el propio dueño quien edificó las casas y las alquiló a sus aparceros y asalariados. En ambas instancias se trataba de asentamientos residenciales con una localización aneja a las fincas agrícolas y dependientes de la propiedad del suelo, que cedía pequeñas porciones de terreno para mantener a los trabajadores cercanos a ella. De esta forma estos núcleos, aparte de constituir una mano de obra segura, se configuraban en muchos casos como separación o linde entre fincas.

Este sector, con entidades configuradas de forma más o menos ordenada, era el que presentaba mayor importancia cuantitativa absorbiendo en conjunto 2.249 habitantes.

- En el SECTOR CENTRO-SUR, el poblamiento se desarrollaba alrededor del valle que forman los barrancos de Bocanal y Goteras, zona agrícola caracterizada por el fraccionamiento del terrazgo, la dispersión y el insignificante tamaño de los asentamientos. Su localización tenía lugar en torno a dos ejes: La carretera Marzagán-Tafira y la carretera Los Hoyos-Tafira.

La organización del poblamiento era diferente a la del sector central. En este caso, al ser la estructura dominante la pequeña propiedad, los núcleos se iban situando en el espacio con un esquema de utilización del suelo menos cohesionado. La búsqueda de buenas tierras para el cultivo determinaba una ocupación dispersa. Las viviendas de tipología rural se iban construyendo alrededor de las parcelas agrícolas, salpicando el paisaje y consumiendo mayor cantidad de suelo que en el caso de un poblamiento compacto. Esta área, con una mayor dispersión de los asentamientos, consecuencia de una estructura de la propiedad minifundista, acogía entre sus nueve entidades una población de tan sólo 1.180 habitantes.

-La CARRETERA DEL SUR, construida en 1876, que unía la ciudad con Agüimes a través de Telde, constituía el tercer eje. En su margen izquierdo se localizaba el barrio de San Cristóbal, núcleo pesquero con características urbanas y tipológicas diferentes a los rurales.

2.- 1950. PREPONDERANCIA DE LA CIUDAD Y PERVIENCIA DEL CARACTER RURAL DE SU ÁREA PERIFÉRICA.

A partir de los años cincuenta, en que el municipio sobrepasa los 100.000 habitantes, dará comienzo el despegue acelerado de la urbe capitalina, que alcanzará su máximo apogeo entre los años setenta-ochenta, siendo la distribución de la población muy similar a la del período anterior; es decir, una clara

preponderancia poblacional de la ciudad frente a su área periférica municipal, que aunque experimentó importantes variaciones, tanto espaciales como poblacionales, con respecto a 1900 siguió siendo un sector poco significativo tanto desde un punto de vista económico como demográfico.

La aglomeración urbana de Las Palmas, con 131.847 habitantes, era el centro sobre el que gravitaba todo el peso demográfico del municipio, un 86% del total, mientras que el restante 14% se repartía entre 22 núcleos periféricos, que siguieron manteniendo un carácter rural y una estructura poblacional desagregada espacialmente.

El espectacular aumento de la población de Las Palmas entre 1900 y 1950, cifrado en algo más de 91.000 habitantes, se debió, sobre todo, al aumento de su perímetro urbano. La incorporación del Puerto de La Luz, barrio segregado administrativamente de Las Palmas hasta 1930, añadió a ésta los sectores de La Isleta, Santa Catalina y Alcaravaneras, que a lo largo de estos años se fueron construyendo. A ellos se unió, en la vega de Sta Catalina, el barrio de Ciudad Jardín, que surgió en los años veinte como lugar de residencia de la colonia inglesa y burguesía local.

Ahora bien, el proceso de llenado de la plataforma litoral fue muy lento debido a la existencia de grandes explotaciones agrícolas, zonas militares, e intereses contrapuestos de pequeños propietarios que bloquearon la colmatación de esta zona de la ciudad hasta bien entrados los años sesenta (CASARIEGO RAMÍREZ, 1988, pág. 47).

Paralelamente al proceso de urbanización de la zona baja de la ciudad, comenzó, a partir de los años cuarenta, la expansión urbana hacia los lomos, zona alta de Escaleritas y Schamann, participando el Estado en la construcción de viviendas, con lo que se rompe la relativa autonomía que hasta ese momento había tenido el desarrollo de la ciudad. El Ayuntamiento, la Obra Sindical del Hogar, el Patronato Francisco Franco y el Mando Económico, fueron los organismos oficiales que intervinieron en la construcción de este sector de la ciudad con nuevos esquemas de urbanización: la casa unifamiliar y la vivienda en bloque.

Con todo ello, la ciudad de Las Palmas en 1950 presentaba una configuración alargada, resultado de la convergencia de Las Palmas y El Puerto a través del relleno inconexo y discontinuo del tejido urbano, al que se le fueron yuxtaponiendo espacios residenciales situados fuera de la plataforma litoral, de calidades muy diversificadas. (PLANO 2).

La población periférica municipal aparecía en estos años con un volumen y configuración diferente a la de 1900, debido a la absorción, en 1939, del municipio de San Lorenzo. Este municipio, de economía agraria y con producciones

tradicionales de cereales, papas y vid, a las que se sumaba el cultivo del plátano desde principios de siglo, añadió un área de 30 km², desde el océano Atlántico al norte hasta Santa Brígida al sur, con lo que la nueva demarcación de Las Palmas de Gran Canaria pasó a tener una extensión de 98 Km².

Debido a ello, a los anteriores ejes de poblamiento se les sumó toda el área recogida del municipio de San Lorenzo, que se correspondía con el sector norte de la nueva demarcación de Las Palmas. La aparición de nuevas entidades, alguna de ellas de cierta importancia demográfica y económica, otorgó a este espacio un papel más relevante con respecto a la ciudad aunque, aún así, siguió teniendo un carácter fundamentalmente agrícola.

- El SECTOR CENTRAL, ligado como antaño a la carretera de Las Palmas-San Mateo, absorbía siete núcleos de población. A este respecto, se constata en relación a 1900 la aparición de nuevos asentamientos, como es el caso de Lomo Apolinario y Tafira Baja. Asimismo dejaron de figurar otros, como Pico de Viento, Barranco Seco y Fondillo, que quedan absorbidos por Tafira Baja, Barrancos y San Francisco de Paula respectivamente.

Esta área, con 6.982 habitantes, triplicó sus efectivos con respecto a 1900. Sin embargo, en números reales, ello significó tan sólo la incorporación de algo más de 4.000 habitantes en cincuenta años. Este crecimiento se localizó de forma prioritaria en el eje Tafira Alta y Tafira Baja, que en estos años ya se consolida como un sector residencial de baja densidad con tipología de ciudad jardín.

La formación de este nuevo tejido, debido a la puesta en marcha de proyectos de urbanización, supuso la aparición del primer crecimiento urbano periférico de baja densidad en el municipio. Tafira, núcleo originariamente agrícola relacionado con el cultivo de la vid, incorporó con esta nueva tipología de asentamiento un espacio residencial diferente al tradicional, no sólo por su morfología sino por su funcionalidad, ya que en estos momentos la ocupación de la vivienda era estacional y de ocio.

- El SECTOR SW aglutinó todas las pequeñas entidades de población que aparecían en 1900 en sólo dos núcleos: Marzagán y Los Hoyos. Su crecimiento fue todavía mucho más moderado que el sector central ya que se cifró en un 76,7%, lo que en números reales se tradujo en 905 nuevos habitantes.

- El SECTOR NORTE incluía los 13 núcleos de población pertenecientes al antiguo municipio de San Lorenzo. Al igual que los otros dos sectores, presentaba un carácter de predominio agrícola, a excepción de Guanarteme y Rehoyas, que por su cercanía a Las Palmas se configuraban como entidades de carácter más urbano, pudiéndose considerar barrios de la ciudad. Como ocurría en las otras áreas municipales, son también las vías las que operaban como estructurantes del poblamiento. La carretera de Las Palmas-Arucas y ramales adyacentes

eran, en este caso, los ejes que apoyaban la localización de los distintos núcleos de población.

Esta zona reunía en 1950 una población de 12.348 habitantes, constituyéndose como el área más poblada del municipio. Sus asentamientos, conformados a base de edificaciones de carácter rural, presentaban, en algunos casos, una morfología más consolidada: Tamaraceite, San Lorenzo y Tenoya, eran núcleos de notable desarrollo demográfico y con una importante extensión de terrenos dedicados al cultivo del plátano. Su esquema inicial de poblamiento era de tipo lineal pero en su crecimiento van evolucionando hacia una estructura radiocon-céntrica.

El poblamiento periférico de los años cincuenta, constituido por una nueva demarcación municipal y centros de cierta importancia económica y demográfica, presentaba una morfología más variada, aunque manteniendo un papel todavía agrícola. Cuantitativamente experimentó un importante salto demográfico al multiplicar por 5 sus efectivos con respecto a 1900, ya que los 4.384 habitantes contabilizados en ese año se convierten en 21.406 para 1950.

Esta configuración tradicional del poblamiento se modificará sustancialmente a partir de la siguiente década. Los cambios económicos que inauguran esos años producirán importantes transformaciones funcionales, demográficas y morfológicas en este espacio, más relacionadas con la ciudad que con el área municipal. Con ello, la dicotomía existente hasta los años cincuenta entre la ciudad -ámbito urbano- y la periferia -ámbito rural- irá diluyéndose.

CAPÍTULO II. LA CONFORMACIÓN DE UN SISTEMA PERIURBANO

Los años sesenta constituyen el punto de partida de una nueva etapa relacionada con cambios económicos muy importantes. La aparición del turismo de masas y el desarrollo de los servicios dan lugar a la sustitución parcial del modelo económico tradicional de base agraria por otro sustentado en el sector terciario. El resultado fue un trasvase de población activa desde el sector primario, sumido en esos momentos en una crisis coyuntural debido a la falta de rentabilidad de los cultivos de exportación y precios del agua, hacia los servicios, con las consiguientes migraciones internas hacia la capital, principal centro de interés laboral. Este éxodo de población rural, unido al momento económico desarrollista que vivió la ciudad y al mantenimiento de unas altas tasas de natalidad (1), explican el fuerte crecimiento demográfico que tiene lugar en los años comprendidos entre 1950 y 1991 en los que el municipio pasa de 153.262 a 360.483 habitantes, de los cuáles un 86,3% se concentra en la ciudad.

Desde un punto de vista urbano Las Palmas de G. Canaria, centro indiscutible de empleo y servicios, se transforma en un organismo de importantes dimensiones que se refleja en su extraordinaria expansión, tanto en superficie como en volumen, ya que pasó de 533 Ha en 1945 (MARTÍN GALÁN, 1984, pág. 81) a algo más de 2.700 Ha en la actualidad. El suelo urbano se convierte en el principal bien de cambio, comenzando una etapa constructiva donde intervienen los organismos estatales, pero principalmente las grandes empresas nacionales y privadas que generan fuertes beneficios, dado el déficit de viviendas generado por las nuevas perspectivas poblacionales. Se generaliza un tipo de crecimiento en polígonos que tiene lugar mediante grandes paquetes de viviendas, con una tipología de bloque o torre vertical y equipamiento urbano mínimo.

A este respecto, se permite un crecimiento periférico, tanto de iniciativa pública como privada, basado exclusivamente en la apoyatura de una infraestructura mínima de colonización, realizándose así una amplia política de cons-

1) La natalidad en el municipio de Las Palmas ha experimentado el mismo proceso que se ha registrado en todo el archipiélago: unas tasas muy elevadas y superiores a las nacionales durante la década de los sesenta en la que los valores giraban en torno al 30‰, y una rápida y progresiva disminución a partir de los años ochenta en los que la natalidad ha pasado del 19,8‰ en 1980 al 12,1‰ para el año 1991.

trucción de viviendas para la demanda menos solvente y sin previsión de equipo urbano alguno (CÁCERES MORALES 1988, pág. 29).

La actuación del Estado se centra fundamentalmente en la ciudad Alta que se convierte en el sector preferente de localización de los nuevos polígonos de viviendas sociales: Arapiles, Chumberas, Schaman, Escaleritas etc. La zona sur comienza también su proceso de expansión con la edificación de los polígonos de Zárate, Hoya de la Plata, Pedro Hidalgo, a los que se suman las actuaciones promovidas por El Instituto Nacional de vivienda en los años setenta: Cruz de Piedra y S.Cristóbal.

Por su parte la iniciativa privada y organismos financieros locales también promueven viviendas en polígonos a finales de los sesenta y setenta: Miller Bajo, en el norte, Parque Atlántico, en la zona alta, Casablanca en el sur, La Paterna, El Batán, Tres Palmas, finca de Mata etc. Sin embargo, la actuación preferente de las empresas privadas se centró en la producción de vivienda de mayor nivel, localizada en la ciudad baja y dirigida a las clases más solventes. En esta parte de la ciudad se consolida la Avenida Mesa y López y comienza la construcción de la Avenida Marítima del Norte con unos volúmenes de edificabilidad muy por encima de la densidad existente hasta ese momento.

El resultado de este crecimiento urbano se ha traducido en un cambio cuantitativo y cualitativo de la ciudad. Crece en superficie al verse obligada a desbordar los antiguos límites urbanos, extendiéndose hacia el interior, norte y sur. Crece en densidad al pasar de ser una ciudad ocupada mayoritariamente por casas terreras y unifamiliares, a otra donde la edificación vertical ha dado lugar a una urbanización amazotada con fuertes densidades. Con todo ello se configura una ciudad baja residencial y de servicios y una banda periférica a la misma que constituye la ciudad suburbial, formada por grandes paquetes de bloques de viviendas de dudosa calidad que acoge a los residentes de bajos ingresos.

Este crecimiento incide de una forma directa en el área periférica municipal, que se convierte en el soporte de suelo disponible para la implantación de determinadas funciones, tanto residenciales como productivas que no tienen cabida en el interior del espacio urbano. Ahora bien, la incapacidad de la ciudad para controlar todos estos cambios y programar la colonización del territorio municipal, provocó la desarticulación física y funcional de este espacio, convertido en un área difusa de transición plurifuncional, que no es ni rural ni urbano y cuya plasmación espacial es la discontinuidad.

Los diversos usos o actividades se distribuyen en el territorio sin ninguna lógica ni racionalidad en su asentamiento, localizándose a modo de paquetes de suelo separados entre sí y con un único nexo de unión: las infraestructuras viarias. Estos sistemas generales han jugado un papel fundamental en las transfor-

maciones espaciales. Al igual que sucedía con la localización del poblamiento tradicional, ligado a carreteras y caminos rurales, los nuevos usos del suelo también han mantenido como factor clave de localización las infraestructuras viarias que se convierten en las estructurantes de este nuevo tejido.

Los procesos de transformación de los espacios que rodean a las grandes ciudades han sido objeto de gran cantidad de estudios e investigaciones, sobre todo por parte de geógrafos, siendo paralelamente muy numerosos los términos utilizados para designar esta nueva forma de crecimiento urbano donde se mezclan rasgos de lo rural y lo urbano.

Entre estos términos podríamos destacar los siguientes: Periferias urbanas, utilizado fundamentalmente por los arquitectos, (ROSSI, 1977) para designar el tejido constructivo irregular y heterogéneo consecuencia del progresivo y rápido proceso de urbanización. Banlieu, acuñado por los franceses (GEORGE, 1950; JUILLARD, 1973) para denominar la zona de influencia directa urbana donde se mezclan los rasgos de lo rural y urbano, tanto en usos de suelo, como sociales. Rururbanización, expresión difundida por BAUER Y ROUX (1976) para definir el proceso evolutivo que afecta a la periferia de ciertas ciudades y que conlleva la mutación del uso del suelo. Rural-urban-fringe, término anglosajón debido a CARTER (1972) y cuyo rasgo básico serían las asociaciones características del uso del suelo, desde las tradicionales a las residenciales. Frente a todos estos conceptos ha surgido en estos últimos años uno nuevo, acuñado también por los franceses, y de características bastante similares a los anteriores: Espacio periurbano, utilizado actualmente en los estudios geográficos para definir el área inmediata dependiente de la ciudad y cuya principal característica es la plurifuncionalidad.

La aproximación al concepto de espacio periurbano, tal como señala SANCHO MARTÍ, (1985), es una ardua tarea ya que se trata de una realidad compleja y difícil de enmarcar en unos límites precisos, por ser la manifestación de un crecimiento ligado a las exigencias de la ciudad y sometido a un metamorfismo continuado por los distintos usos que se van localizando en él. Los requisitos exigidos para la inclusión de un espacio dentro del concepto de periurbano serían, siguiendo la tipología de criterios que apunta ANDRÉS SARASA (1987 pág. 20, 21), los siguientes: Heterogeneidad en los usos del suelo: rural, residencial, productivo, urbano. Plurifuncionalidad por la coexistencia de distintas actividades económicas: agrícolas, industriales, comerciales, educativas. Económico-Financieras por el valor de cambio que ha adquirido el suelo con la implantación de estas nuevas actividades. Paisajísticos por el paso de una morfología rural a otra difusa. Sociales por la mezcla de habitantes y formas de vida. A todo lo cual se añade, las más de las veces, un incremento demográfico

fomentado por la llegada de nueva población.

La mayor parte de estos criterios podrían ser aplicados al área situada fuera del continuo urbano del término municipal de Las Palmas de G. Canaria, que adquiere características periurbanas, al perder su morfología y funcionalidad rurales para dar paso a un nuevo tejido que surge a raíz de las necesidades que demanda la ciudad. Necesidades fomentadas por la atracción de la urbe como centro de empleo, en íntima relación con un proceso económico basado en el sector terciario, y en la falta de suelo para ofertar a la población inmigrante que se ve obligada a localizar sus nuevos asentamientos en espacios anteriormente agrícolas.

1.- LOS USOS DEL SUELO

Desde el punto de vista funcional el espacio periurbano se define como aquel en el que, junto a funciones propias del mundo rural, son posibles otras urbanas. Exigencias en cuanto a mayor disponibilidad de terreno, precios excesivos del suelo en la ciudad, saturación de los espacios urbanos, degradación de la calidad de vida, etc., son algunos de los factores que confluyen para que determinado tipo de funciones se localicen en este margen periférico, fuera del continuo edificado.

Las actividades que pueden converger dentro de un área periurbana son diversas: función residencial, sectores de producción (industria, comercio, talleres, etc), espacios de ocio, usos educativos y asistenciales, determinadas infraestructuras, etc. Esta diversidad no es necesariamente lineal ni tiene porqué darse de forma cronológica en el tiempo. La aparición de unas u otras funciones, o de todas a la vez, dependerá, en última instancia, de las necesidades del centro que los organiza, demostrando el carácter subordinado de este espacio con respecto a la ciudad.

En el caso concreto del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, y tal como cabía esperar de la presencia de una ciudad tan dinámica, el espacio periférico fue efectivamente utilizado cuando la ciudad no pudo hacer frente a su crecimiento para ir supliendo sus propias deficiencias. Ahora bien, la utilización de suelo periurbano se ha visto constreñida a unos usos económicos puntuales.

1.-Por la existencia de una estructura económica municipal basada de forma casi exclusiva en el sector servicios y con una localización de empleo ligada indefectiblemente a la ciudad, donde confluyen todas las actividades terciarias de una forma muy llamativa debido a la presencia del Puerto de La Luz y al hecho de ser capital provincial, lo que ha condicionado el carácter portuario, comercial y administrativo de esta urbe.

2.-Por la escasa representatividad del sector industrial, que al igual que en el resto del archipiélago se ha visto afectado de fuertes limitaciones para su desarrollo debido a la falta de materias primas, o recursos naturales que faciliten la existencia de dicha actividad., a la situación geográfica alejada de los países proveedores de materias primas industrializables., al encarecimiento de las producciones locales frente a otras posibles competencias, debido al coste de los transportes. Y por último, a su escasa población, con nivel relativo de ingresos y posibilidad de ahorro general, muy bajos lo cual ha marcado un techo local poco idóneo para la escala productiva y empresarial.

. CUADRO II.1.

ESTRUCTURA SOCIOPROFESIONAL DEL MUNICIPIO DE LAS PALMAS. 1991

SECTORES	POB. ACTIVA	%
Primario	2.592	2,6
Secundario	11.370	11,5
Construcción	6.890	6,9
Terciario	77.957	78,8
TOTAL.....	98.809	100

Fuente: Censo de población y viviendas. 1991. ISTAC

Elaboración propia

El cuadro muestra, efectivamente, el fuerte proceso de terciarización de la población activa que presenta la tasa de actividad agraria y terciaria más baja y alta de toda la isla.

La agricultura, que constituyó en el pasado reciente la base económica del espacio municipal, con producciones de plátanos, maíz, papas, vinos, etc, ha pasado a ser en la actualidad una actividad residual localizada, de forma muy puntual, en la zona norte y central del municipio. La desagrarización de la población activa y el desplome del sector primario con respecto al resto de las actividades económicas, se refleja no sólo en la pérdida de suelo agrícola, bien por el abandono de terrenos, bien por su sustitución en usos urbanos, sino también en el número de personas que trabajan en las tareas primarias.

La actividad industrial, caracterizada más por su naturaleza terciaria que manufacturera y por una estructura empresarial de tipo minifundista, lo cual explica su escasa participación en el PIB, constituye la segunda actividad en importancia cuantitativa. Su capacidad real de empleo es bastante exigua, ya que

sus efectivos, tanto relativos como absolutos, son muy poco significativos, además de haber ido retrocediendo en estos últimos años, pues del 19% que representaban en 1960 han pasado a un 11,5%.

El sector construcción, que contó con una serie de factores favorables para su desarrollo a partir de los años sesenta, como fue el auge del turismo, los excedentes de mano de obra procedente de la población rural y las necesidades de vivienda derivadas del desarrollo poblacional, ha ido experimentado una serie de altibajos en relación a las diferentes coyunturas económicas de estos últimos años. El primero de ellos se inicia con la crisis de 1973-1977 que paralizó casi totalmente el sector; a éste siguió una etapa de auge en los años ochenta, aunque tuvo mayor resonancia en el sur de la isla que en la propia capital; en la actualidad, la construcción vuelve a ser una actividad en retroceso, debido al difícil momento por el que atraviesa la economía, tal como queda de manifiesto por las cifras de empleo.

Por último, el terciario y las actividades que lleva implícitas, constituyen el sector económico más representativo del espacio municipal, y más en concreto de la ciudad, foco de concentración de empleo y servicios urbanos, tanto por su participación económica en el PIB como por porcentaje de población activa que absorbe. La fuerte y progresiva concentración laboral en torno a los servicios viene supeditada a la actividad mercantil, ligada, en estos últimos años, al despegue del comercio en las zonas de Mesa y López, Triana, Pedro Infinito, y las nuevas superficies comerciales de Las Arenas y La Ballena; a la administración y finanzas, subsectores que absorben un alto porcentaje de empleos directos e inducidos; y las comunicaciones y hostelería, otras de las ramas de importante representación en la ciudad.

La expansión del área periurbana que nos ocupa no ha sido, por tanto, consecuencia de la dotación industrial, uno de los factores de crecimiento de los espacios periurbanos, sino del proceso de terciarización económico y de las necesidades de suelo para hacer frente al crecimiento demográfico y al proceso urbanístico relacionado directamente con él. Por ello, el aspecto más expresivo de la ocupación y consumo de suelo ha sido para la superficie edificada, aunque asimismo se han producido otras transformaciones territoriales que guardan relación directa con el proceso urbanístico o son consecuencia directa del mismo (PLANO 3).

A) La Industria: una actividad supeditada al sector terciario

La representatividad del sector industrial en el municipio capitalino ha sido y es poco llamativa, tanto desde un punto de vista económico, como locacional.

Hasta mediados del siglo XIX, la ciudad de Las Palmas, habitada por el aparato Administrativo Militar, las clases absentistas y una incipiente burguesía mercantil y terrateniente, funcionaba, tal como apunta E. CÁCERES MORALES (1980, pág. 21), como infraestructura administrativa y portuaria, puesto que su propia localización y las deficiencias de las comunicaciones terrestres no le permitían asumir las funciones de mercado. A la tesis apuntada por CÁCERES MORALES acerca del irrelevante papel económico que jugaba la ciudad frente al resto de la isla, se opone la de MARTÍN GALÁN (1984, pág. 163) que atribuye en estos mismos momentos a la ciudad un rol económico más importante, centrado en la agricultura y pesca, así como en los trabajos portuarios y de construcción y reparación naval, actividad esta última muy destacada.

La construcción del Puerto de La Luz en 1883 fue determinante en la vocación económica de la ciudad, que consolida con esta nueva infraestructura su carácter nítidamente comercial y portuario, especializándose en el tráfico de productos agrícolas de exportación - el plátano y tomate, introducidos a finales del siglo XIX por los ingleses- con destino al mercado europeo. Esta circunstancia, unida a la falta de materias primas, a la existencia de un territorio insular de economía básicamente agrícola, y a otro tipo de factores ya señalados, provocó la inexistencia de actividad industrial dentro de la ciudad.

El desarrollo del turismo en los años sesenta favoreció la captación de inversiones y la especialización de servicios de orden superior. De forma paralela, surgen en el espacio periférico municipal las primeras instalaciones y polígonos, promovidos por la planificación oficial de esos años, para intentar impulsar el desarrollo industrial mediante la calificación de suelo y la concesión de beneficios de tipo fiscal a las actividades económicas allí instaladas. Sin embargo, aún a pesar de la dotación de suelo para este uso, siguió sin asumirse el riesgo manufacturero, orientándose, la mayor parte de estas instalaciones hacia el trueque y la exportación.

En la disposición que adopta la localización industrial en el municipio de Las Palmas, se vislumbran las dos tendencias que concurren en todos los espacios periurbanos: la concentración y la dispersión. En ambos casos se ha tenido en cuenta la abundancia de suelo disponible, las condiciones de accesibilidad para recibir, dar salida a la mercancía y acceder al mercado de mano de obra, el aprovechamiento de unas infraestructuras ya existentes y la puesta en valor de estos espacios a través de inversiones y preparación de suelo.

La industria compacta, localizada sobre polígonos, constituye un tipo de modelo industrial que surge a partir de los años sesenta-setenta, inscrito dentro de las políticas de planificación y ordenación de los usos del suelo periféricos. Se caracteriza por presentar una organización del espacio más racional que en el

modelo disperso ya que permiten concentrar la actividad en determinados espacios a los que se dota de suelo e infraestructuras preparadas para dicho fin. Este tipo de urbanizaciones incluye la subdivisión en manzanas y parcelas de la superficie útil y el trazado de una red interior viaria de acceso a las diferentes instalaciones, y conectada con la red general de comunicaciones.

Este modelo industrial se circunscribe, en el caso del municipio de Las Palmas, a los polígonos de Miller Bajo, Los Tarahales, Las Torres, Urbanización Díaz Casanova, localizados en el ámbito periférico interior inmediato a la ciudad. Dentro de este tipo de modelo industrial se incluye también el Cebadal (La Isleta) que no hemos contemplado dentro de este estudio por estar situada en un sector más autónomo y con una localización menos ligada al ámbito municipal interior.

La industria dispersa se relaciona con fábricas distribuidas de forma muy puntual en este territorio, muchas de las cuales están ya abandonadas (Agua de Fargas, Galletas Tamarán, Leche Sandra), y con pequeñas empresas sin recursos suficientes para gestionar su compra en los suelos reservados para uso industrial.

En este último supuesto se ubican en los alrededores del continuo urbano y en las márgenes de las carreteras principales: carreteras de Guanarteme, Tamara-ceite, Almatriche, Marzagán, (en los alrededores del Merca Las Palmas) y carretera General del Centro, adoptando las instalaciones una disposición lineal vinculadas a una vía de comunicación que se ven recargadas con el tráfico y la servidumbre que genera esta actividad. Asimismo, al ser instalaciones destinadas, en su mayor parte, a talleres y venta en general, suelen aparecer de forma conjunta ocupando los bajos de los edificios, lo cual supone una inmersión en ámbitos de clara función residencial.

En lo referente a la estructura sectorial de la industria se constata, tanto en el caso de industria compacta como dispersa, un predominio claro de las tareas no productivas sobre las productivas ya que destacan más las actividades supeditadas al sector terciario que las manufactureras propiamente dichas.

Así, los datos del Censo de actividades económicas de 1994, a partir de los cuales pudimos conocer el total de establecimientos industriales del municipio y el tipo de actividad ejercida en cada uno de ellos, pusieron de manifiesto cómo, en efecto, las principales ramas de actividad se centran en las pequeñas empresas comerciales e industrias familiares, caracterizadas por la actividad de reparación, almacenamiento y distribución.

CUADRO II.2

ESTRUCTURA SECTORIAL DE LA INDUSTRIA PERIURBANA. 1994

ACTIVIDAD						
POLIGONOS	ALMACEN	FABRICA	VENTA	TALLER	OTROS	TOTAL
Miller Bajo	15	36	33	42	16	142
Díaz Casanova	10	5	10	2	5	32
Las Torres	12	27	40	12	10	101
Los Tarahales	8	19	18	10	2	57
La Cazuela	2	6	8	2	—	18
TOTAL	47	93	109	68	33	350
CARRETERAS						
Centro	3	4	1	3	2	13
Almatriche	3	11	13	18	3	48
Tamaraceite	5	2	8	6	4	25
Cardón	1	—	9	2	1	13
Norte	2	—	10	6	—	18
TOTAL	14	18	41	35	10	97

Fuente: Censo de actividades económicas. 1994

Elaboración propia

Los Almacenes, instalaciones relacionadas, en la mayor parte de los casos, con actividades terciarias y comerciales: depósitos de mercancías, congelación de alimentos, etc., son más numerosas en los polígonos industriales que en las localizaciones dispersas ya que este tipo de naves dedicadas a la carga y descarga de productos, necesita ubicarse en zonas bien comunicadas, de fácil acceso y con superficies de aparcamiento.

Las Industrias Manufactureras presentan una escasa diversificación, siendo, en su mayor parte, productos de escasa transformación, con procesos de acabado poco complejos técnicamente, realizados a partir de materiales semielaborados traídos de fuera. Dentro de este tipo de actividad, los subsectores más representativos son: construcciones metálicas, materiales de construcción, muebles y alimentación (producción de bebidas, dulces, pan, chocolates, tabaco), con una localización mayoritaria en polígonos.

Las Empresas Comerciales, ubicadas también de forma más llamativa en los polígonos industriales, aparecen ligadas a la comercialización de productos diversos, especializándose en la venta de alimentación, material de construcción, accesorios varios, y maquinaria. En el caso de empresas localizadas fuera de los polígonos, las ramas más representativas son la venta de automóvil y repuestos en general.

Los Talleres, actividad mayoritaria en ambos tipos de localización industrial se dedican, casi exclusivamente, a la reparación de automóviles y, en menor medida, a trabajos de carpintería y marmolería.

En definitiva, el sector industrial, cuyas características más reseñables son su carácter reciente, paralelo al desarrollo urbano y expansión periférica, el minifundismo de sus instalaciones, su supeditación al sector terciario y la escasa diversificación de la producción, destinada, en su mayor parte, al mercado interior, constituye una actividad, a nivel de conjunto, poco importante económicamente hablando. Asimismo, desde un punto de vista espacial y sobre todo de su vinculación con la organización interna del sistema urbano, esta actividad tampoco parece haber incidido directamente en la aparición de nuevos asentamientos ligados a ella ni tampoco a estrategias y pautas de localización de otros usos.

B) *La agricultura: un sector en regresión*

La agricultura, sector de actividad ligado tradicionalmente a este espacio periférico, es una de las funciones que todavía asume dicha área aunque con una incidencia cada vez menos notable, al haber ido cediendo superficie y abandonando cultivos, a medida que se iban introduciendo nuevas actividades económicas.

En efecto, la nueva funcionalidad de este espacio trajo consigo que los terrenos agrícolas fueran adquiriendo un valor de cambio y no de uso, convirtiéndose en el soporte de muchas de las transformaciones espaciales que han tenido lugar en el mismo. No obstante, esta disminución de la superficie cultivada ha favorecido, a tenor de los datos, el establecimiento de un medio agrícola más periurbano.

1.-Porque se asiste a un retroceso de la agricultura tradicional de secano, frente a la puesta en marcha de nuevos cultivos de regadío, con una producción más intensiva y ligada al mercado urbano.

2.- Por el aumento de la superficie no cultivada, o lo que es lo mismo, la sustitución paulatina del uso del suelo agrícola por el erial social, práctica muy usual en los espacios periurbanos donde es muy frecuente el abandono de los cultivos

con el consiguiente aumento de la superficie no ocupada; en unos casos, a la espera de un cambio de uso, y en otros, ya reemplazada.

CUADRO II.3
UTILIZACIÓN DEL SUELO 1968-1990

APROVECHAMIENTO	1968 (Ha)	1990 (Ha)
Papas	185	265
Hortalizas	75	325
Platanera (2)	817	450
Cultivos de secano	965	157
Superficie agrícola no ocupada	1.354	1.615
Otras superficies no agrícolas	6.490	7.074
TOTALES.....	9.886	9.886

Fuente: Consejería Agricultura y Cámara Agraria Provincial.

Elaboración propia

El cuadro nos muestra cómo en la primera de las fechas el municipio de Las Palmas de Gran Canaria distribuía su superficie agrícola entre la platanera, situada en la zona de Tamaraceite y S. Lorenzo, y los cultivos tradicionales de secano, cereales, vid y frutales, circunscritos al área de Tafira, Marzagán y Los Hoyos, siendo poco significativo el regadío para otros cultivos.

Para 1990, el panorama agrícola ha cambiado notablemente. Destaca el notable desarrollo del regadío, sobre todo producciones de papas, hortalizas y frutales, destinadas al consumo local, que aparecen asentados donde antes se localizaba el secano, en torno al barranco de Guinguada y zonas de Marzagán-Los Hoyos; un descenso enorme de los cultivos tradicionales de secano, que han desaparecido prácticamente del paisaje agrícola, a excepción de la vid, que todavía se cultiva en el sector de los Hoyos y Monte Lentiscal; y la pérdida de importancia del sector platanero, que se ha visto afectado de graves problemas,

2) Los datos relativos a la superficie dedicada a plátanos no son demasiado fiables, ya que según la fuente utilizada ésta oscilaba entre 450 Ha (Consejería de Agricultura) y 84 Ha (Cámara Agraria). Después de haber constatado la realidad cartografiando los terrenos dedicados a plátanos en el municipio (ver plano 3), pensamos que ninguna de las dos cifras es real ya que la superficie actual ni es tan grande para alcanzar las 450 Ha. ni está tan mermada como para cubrir tan sólo 84 Ha.

por la falta de rentabilidad de la producción, precios del agua, sobreproducción etc., lo cual ha incidido en una reducción de la superficie cultivada, que se sigue circunscribiendo a las zonas de antaño, aunque de forma más puntual.

En efecto, a finales de los años setenta se produjo la saturación del mercado peninsular por la sobreproducción de plátanos de las islas, lo cual coincidió con un descenso de la demanda y, por consiguiente, con la aparición de excedentes. Ello provoca que las fincas menos productivas, localizadas en los sectores más marginales del circuito platanero, se fueran abandonando. A este factor de sobreproducción se unió la generalización de la expansión inmobiliaria lo que favoreció que muchas de las pequeñas fincas de plátanos, sobre todo las menos rentables localizadas en el área de Tamaraceite, ante la demanda de suelo, se reconvirtieran en urbanizaciones marginales.

En cuanto al abandono de tierras agrícolas, se constata el fenómeno apuntado anteriormente del erial social, proceso que aparte del deterioro de los suelos por dejarlos sin cultivar, supone la pérdida de las inversiones públicas (IRIDA) y privadas realizadas en el sector agrario durante muchos años.

Así, según las cifras del cuadro anterior, para 1968 la superficie no ocupada alcanzaba un 13,6% del total municipal, mientras que para 1990 el grado de desocupación ha ascendido al 16,3%, siendo en la mayor parte de los casos suelos que esperan una reconversión en urbana o un nuevo uso productivo. Más llamativo es, sin embargo, el aumento de las tierras no agrícolas, proceso ligado a los cambios de uso del suelo experimentado ya en el municipio y realizado a costa de antiguas fincas, que al pasar a tener una funcionalidad productiva diferente a la agrícola se contabilizan dentro de este grupo. En estos treinta y dos años dicha superficie se ha incrementado en un 9%.

C) *Los equipamientos: unos usos que se han ido incrementando*

Los equipamientos que va generando y demandando la ciudad han experimentado desde los años setenta a esta parte un notable desarrollo en la orla periurbana debido a dos tipos de fenómenos. Por una parte, un movimiento centrífugo en lo que concierne a determinado tipo de instalaciones privadas que eligen para su ubicación este sector exurbano. Y por otra, una ampliación de la oferta estatal ligada al incremento de población experimentado por el espacio municipal.

El trasvase de estos equipamientos desde el centro a la periferia está relacionado, al igual que ocurre en el resto de las actividades económicas localizadas en este ámbito municipal, con la mayor disponibilidad de espacio, precios más competitivos del suelo y posibilidad de mejorar las instalaciones, factores de valoración frente a la distancia.

La localización de estos equipamientos no se circunscribe a un área concreta reservada para dicho fin sino que se encuentran salpicados por el territorio sin una continuidad o elementos de relación entre ellos, superponiéndose en este medio periurbano de modo desarmónico.

El equipamiento escolar tiene una notable representación en el espacio municipal. El desplazamiento de la función escolar se ha limitado casi exclusivamente a colegios docentes privados muy prestigiosos, aunque se constata también la aparición de centros estatales. En el primer caso se trata de un servicio incorporado al área para atender la demanda de una población eminentemente urbana. Su implantación coincide con estos años, de notable incremento del nivel de vida, lo que aumenta la demanda de puestos escolares privados. El segundo cumple un papel local destinado a cubrir las necesidades de los habitantes de esta zona.

La mayor parte de los colegios privados, con una primera ubicación céntrica, se desarrollan cuando se trasladan a la periferia. La disponibilidad de mayor espacio les permite contar con mejores instalaciones, así como con amplios recintos deportivos y ajardinados. Este tipo de centros se localizan de forma puntual por todo el municipio aunque, de forma general y de acuerdo a una demanda que exige zonas tranquilas y bien comunicadas, destaca el área más valorada del municipio, el sector de Tafira-Marzagán-Los Hoyos.

En cuanto a su ubicación concreta, unos los hacen de forma aislada, fuera de núcleos de población; tal es el caso de los colegios Heidelberg, Sagrado Corazón, Colegio Americano, Juan Ramón Jiménez, Las Arenas, Claret y Colegio Alemán. Otros aparecen insertos dentro del tejido urbano de Tafira: Las Adoratrices, Jaime Balmes, Colegio Francés, aparte de un número importante de guarderías y colegios infantiles que han ido sustituyendo la antigua función residencial por la escolar.

La enseñanza superior universitaria, con una influencia que irradia fuera de la ciudad, del ámbito municipal y de la propia isla, ha elegido también para su ubicación la franja periférica. Las imperiosas necesidades de suelo que este equipamiento demanda y a las que la ciudad no puede hacer frente por falta de espacio suficiente, unido a criterios de economización de costes, explican la presencia de las Instalaciones Universitarias en esta banda exurbana. Para la localización concreta de este equipamiento universitario se eligió una de las zonas más valoradas del municipio, Tafira Baja, tanto por su tejido residencial de baja densidad, como por sus condiciones paisajísticas. Sin embargo, a la hora de seleccionar esta zona se tuvieron también muy en cuenta factores de cercanía y sobre todo la disponibilidad de terrenos públicos. A este último respecto el Cabildo contaba con un total de 47 Ha en esta zona procedentes de la compra de

fincas rústicas, superficie que posteriormente se incrementó con la adquisición de nuevos terrenos lo que hace un total de unas 82 Ha disponibles para las nuevas instalaciones universitarias (3) .

El equipamiento recreativo-deportivo. El aumento del tiempo libre y de ocio ha incidido directamente en el incremento de la demanda de determinado tipo de instalaciones deportivas, muchas de las cuales han empezado a hacer acto de presencia dentro de este espacio. La mayor parte de ellas aparecen ligadas al equipamiento deportivo de los colegios de la zona, aunque también se constatan alguna de ellas de carácter privado o público localizadas de forma aislada, como canchas de tenis, clubes de squash, escuelas de equitación, etc.

El equipamiento comercial. La actividad comercial en la franja periurbana del municipio es todavía escasa, ya que, aparte de los pequeños comercios que sirven a los centros secundarios del área, solamente se ha instalado por el momento el Merca Las Palmas como un servicio de ámbito general, localizado en la zona de Marzagán-Jinamar. La superficie destinada para este mercado e industrias anejas o derivadas del ramo de la alimentación asciende, según el Plan Parcial correspondiente, a 388.718 m². Asimismo cabe mencionar la aparición en estos últimos años de las grandes superficies comerciales localizadas en los alrededores de la ciudad por el norte, sur y zona alta. Se trata de los nuevos centros comerciales de Las Arenas, Hoya La Plata y La Ballena, que por sus grandes dimensiones han tenido que buscar también los espacios disponibles dentro de la primera corona periférica, que se ha visto favorecida de importantes transformaciones infraestructurales para favorecer el acceso a estas nuevas superficies, y dotacionales como en el caso del sector norte, donde además del centro comercial de Las Arenas también está construyéndose el Auditorio y está previsto el futuro Parque de La Música.

Equipamiento Sanitario-Asistencial-Religioso. A la actividad sanitaria asentada desde antiguo en el área de Marzagán-Los Hoyos, donde se ubica el área hospitalaria constituida por el Hospital Psiquiátrico, Centro Dermatológico y El Sabinal, se han adicionado en estos últimos años nuevas instalaciones que completan la oferta de equipamiento médico asistencial. El área sur fue la zona elegida para estos nuevos centros sanitarios más diversificados, convirtiéndose a partir de los años setenta en la primera área hospitalaria de la ciudad: Hospital Insular, Materno Infantil, S. Juan de Dios y la nueva unidad de Psiquiatría. A

3) Esta superficie es la que consta en el Catastro de la Riqueza Rústica de 1956. En dicho documento se constata como estas propiedades que adquiere el Cabildo a particulares y que fueron utilizadas posteriormente para la ubicación del Campus Universitario, constituían unas de las mejores fincas de la zona, cultivadas de cereal, plátano y frutales.

estas instalaciones se unirá en breve plazo el nuevo hospital El Pino II que irá ubicado en el barranco de La Ballena.

Aparte de la actividad sanitaria propiamente dicha se constata también la presencia de otros equipamientos relacionados con los servicios de tipo asistencial que va demandando y necesitando la ciudad: Instituciones benéficas: (El Asilo de ancianos, Casa Cuna), penitenciarias (El Reformatorio, La cárcel), y mortuorias (los cementerios y los Tanatorios de Las Torres y Miller Bajo).

D) Las Infraestructuras

El crecimiento experimentado por la ciudad, tanto en población como en extensión superficial, ha generado las lógicas exigencias en materia de saneamiento que demanda cualquier ciudad, pero más Las Palmas de Gran Canaria con fuertes deficiencias de agua. Estas deficiencias no pueden separarse de la existencia de unos recursos naturales escasos debido a la reducción y agotamiento de los acuíferos y sistemas tradicionales de captación de recursos hídricos; al impacto del sector terciario, sobre todo las actividades relacionadas con la hostelería y el turismo; y a la alta densidad de población residente dentro del conjunto urbano. Por todo ello, la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria fue una de las primeras ciudades del archipiélago que incorporó una planta potabilizadora a partir de la desalación de agua del mar, para cubrir las necesidades de abastecimiento urbano.

La evolución de la capacidad instalada para desalar agua de mar esta directamente relacionada con los avances tecnológicos pero también con la coyunturas económicas y crecimiento urbano de las últimas décadas. Así, Según la CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y AGUAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA, el consumo de agua desalada ha pasado en el término municipal de 20.000 m³/día en el año 1970 a 95.000 m³/día en la actualidad. Esta cantidad supone un volumen anual de agua de 19 Hm³, procedentes de las tres plantas potabilizadoras de carácter dual localizadas en el límite sur del municipio. La ubicación de estos servicios urbanos en el espacio periférico y fuera del continuo edificado, se debe a las grandes necesidades de suelo que esta actividad genera ya que se trata de plantas de gran envergadura por su capacidad instalada.

Aparte de la reconversión de agua de mar también se depuran las aguas residuales en cuatro estaciones ubicadas en Casa Ayala, Tamaraceite, El Fondillo y Barranco Seco, cuya producción se cifra en 3,55 Hm³. Asimismo, en fechas recientes, se ha puesto en funcionamiento la nueva estación de Barranco Seco II, proyecto de gran envergadura financiado por el FEDER, y cuya capacidad

alcanza 12,6 Hm³ anuales. Las presas y embalses constituyen otra forma de aprovechamiento de agua muy significativa. Estas construcciones utilizadas para el riego agrícola se localizan preferentemente en la mitad norte del municipio, en torno a S. Lorenzo y Tamaraceite, zona platanera por excelencia.

El actual P.G.O.U. de Las Palmas de Gran Canaria señala que para hacer frente a las demandas de abastecimiento de agua que va a producirse en los próximos años es necesario ampliar el número y cubicaje de embalses y depósitos en unos 264.000 m³.

2.-LA PRODUCCIÓN DE ESPACIO RESIDENCIAL PERIFÉRICO

La utilización preferente de suelo municipal ha sido para el asentamiento residencial que es, con diferencia, la función que mayor proporción de suelo ha consumido. El crecimiento experimentado por el municipio entre los años cincuenta y los actuales ha incidido de forma directa en el espacio municipal que se ha visto afectado por la llegada de población, lo cual ha modificado la configuración demográfica y morfológica del mismo. Demográficamente, porque el poblamiento municipal ha pasado de 26.000 habitantes en 1950 a cerca de 50.000 en la actualidad. Desde un punto de vista morfológico porque se ha producido el crecimiento brusco de los pequeños núcleos ya existentes, y la multiplicación de nuevos asentamientos, dando lugar a un nuevo tejido en constante transformación y desvinculado del poblamiento anterior.

La ocupación de suelo con carácter residencial presenta en el ámbito periurbano unas peculiaridades morfológicas y sociales propias como consecuencia de la segregación espacial de este uso. Ésta, resultado de la diferente valoración que ha adquirido este espacio en función de condicionantes diversos (paisajísticos, precios del suelo, accesibilidad, producción, etc), queda plasmada con suficiente nitidez en los tejidos resultantes de las diferentes tipologías edificatorias correspondientes a una u otra categoría económica.

Así, junto a la oferta de suelo municipal demandada por la población menos solvente y destinada a polígonos de viviendas sociales o edificaciones clandestinas, también determinadas fracciones del espacio periurbano se valoraron para otro tipo de uso residencial solicitado por ciertos estratos sociales de la ciudad. De esta forma, los habitantes acomodados acceden a la propiedad del suelo eligiendo su lugar de emplazamiento y segregándose, tanto social, como espacialmente, de aquellos otros de extracción social más baja obligados a residir en espacios residuales. A estos nuevos residentes se añade además la población tradicional que sigue ocupando este espacio y que también queda diferenciada, si no espacial, si social y económicamente.

Dentro de la orla periférica pueden diferenciarse varias tipologías de asentamiento, según la forma de crecimiento y su localización dentro de la misma:

- 1.- Antiguos núcleos agrícolas donde la práctica de la agricultura es una actividad residual en vías de extinción.
- 2.- Núcleos agrícolas con crecimiento marginal, que surgen como formas de expansión de los núcleos agrícolas tradicionales. En unos casos se localizan de en su periferia inmediata, formando agregados compactos y, en otros, el fenómeno se produce de forma más dispersa.
- 3.- Asentamientos ilegales de nueva implantación que han surgido a partir de la lotificación de antiguas fincas agrícolas, en los márgenes de máxima accesibilidad.
- 4.- Urbanizaciones residenciales, tipo ciudad-jardín, configuradas alrededor del núcleo de Tafira y de forma puntual por los sectores norte y sur del municipio.

CUADRO II.4

TIPOLOGÍAS DE ASENTAMIENTO DE LOS NÚCLEOS PERIFÉRICOS

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m2)		VIVIENDAS		HABITANTES		HAB/VIV
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	
Agrícola	467.000	8	384	2,6	1.108	2,2	2,8
Agr+Marginal	16.827.500	52	8.329	57,9	27.271	57,4	3,2
Marginal	2.553.500	19	4.258	30,5	16.225	30,9	3,8
Ciudad Jardín	1.266.686	17	1.359	9,0	4.683	9,50	3,4
TOTAL	13.211.600	100	14.330	100	49.287	100	

Fuente: Estudio preliminar para el P.G.O.U. de Las Palmas de Gran Canaria.1986.
 Censo de Población y vivienda 1991.
 Elaboración propia

Estas tipologías morfológico-edificatorias no aparecen en el territorio claramente delimitadas sino que en muchos casos se imbrican unas con otras. De ahí que su clasificación dentro de una u otra categoría sea difícil de encuadrar, sobre todo cuando aparecen procesos de crecimiento diferenciados en una misma actuación. Ello sucede, sobre todo, en los núcleos rurales pues al ser los de mayor antigüedad son lógicamente los que han sufrido mayores transformaciones.

Tal como muestra el cuadro, en cuanto a la superficie, número de viviendas y habitantes que presentan cada una de estas actuaciones destacan por su mayor significación los núcleos agrícolas afectados por procesos marginales, dada la forma de crecimiento que presentan: por una parte, su tradicional morfología rural, constituida por viviendas unifamiliares y acompañada en general de un pequeño trozo de terreno; por otra, el nuevo desarrollo marginal, más compacto y con una tipología edificatoria urbana, de salón-vivienda (edificio de dos alturas con la planta baja libre, sin uso "a priori", y la vivienda en planta alta).

Aparte de estos agregados marginales, aparecen también, en algunos casos (Tamaraceite y Lomo Blanco), polígonos de viviendas sociales, que han surgido como formas de expansión de estos núcleos. Este tipo de crecimiento, por su propia morfología vertical han aumentado considerablemente la densidad edificatoria y demográfica de los mismos.

Le siguen los asentamientos marginales propiamente dichos cuya ocupación de espacio es mucho menor, pero con un número de viviendas y población muy significativos, al tratarse de un proceso de crecimiento más urbano y con un tipo edificatorio más concentrado: casa terrera originariamente de dos alturas, con tipología de salón-vivienda, a la que se va añadiendo nuevas plantas en función de las necesidades familiares.

Las urbanizaciones de ciudad jardín se situarían en tercer lugar en cuanto a ocupación de suelo. La tipología propia de este tejido residencial, caracterizada por viviendas unifamiliares rodeadas de jardín y una parcela de tamaño superior al de las anteriores formas de crecimiento, explican este alto consumo de suelo, a pesar de que el número de viviendas y habitantes sea menor en relación al resto de las actuaciones (4).

A) Núcleos de origen agrícola

En las áreas donde predominaban las propiedades de tipo medio y grandes, dedicadas al cultivo de los cereales y sobre todo vid, los núcleos agrícolas, dependientes de la propiedad del suelo, surgen como lugar de alojamiento para los trabajadores y asalariados que trabajaban en estas tierras. Su morfología lineal en hilera estaba constituida por parcelas de pequeñas dimensiones, entre 50 y 100 m², consolidándose la edificación en los márgenes de una carretera.

4) El número de viviendas y habitantes, reflejados por el Censo de 1991, pensamos que es inferior al real ya que en éstos no se han contabilizado las pequeñas urbanizaciones dispesas, que posiblemente se han incluido dentro de otros núcleos.

Estos asentamientos, ligados a la explotación agrícola y con una localización y morfología muy vinculadas a la estructura de la propiedad del suelo, tienen actualmente una representación mínima dentro del tejido residencial periférico, quedando tan sólo algunos núcleos como vestigios de este tipo de poblamiento (La Calzada, Siete Puertas, Jacomar). Por su originario carácter agrícola, presentan dimensiones espaciales bastante considerables; ello se debe, no tanto a su ocupación residencial propiamente dicha, como al cómputo de suelo agrícola que ha quedado agregado a los mismos, siendo la superficie conjunta que absorben de aproximadamente un 8% del total.

Su estructura morfológica, constituida por edificaciones de una o dos plantas, no se ha visto muy modificada en estos últimos años ya que las construcciones realizadas han sido muy puntuales, y también de tipo agrícola, de ahí que presenten un número de viviendas y habitantes muy bajo, en torno al 2% del total. Asimismo la relación habitante/vivienda, 2,8 hab/viv, deja entrever claramente una estructura de población envejecida y poco renovada.

B) Núcleos de origen agrícola con crecimiento de tipo marginal

La mayor parte de los núcleos de origen agrícola han sufrido importantes transformaciones en su morfología original debido a la aparición de nuevas construcciones, en su mayor parte, relacionadas con procesos de tipo marginal.

Estas actuaciones proceden, bien del llenado de huecos existentes por autoconstrucción, bien por nuevas edificaciones dispersas que se han instalado en el territorio, también de forma clandestina. Este proceso, que se ha extendido de forma llamativa en estos últimos años, obedece, en unos casos, al propio crecimiento vegetativo, y en otros, a invasiones incontroladas procedentes del exterior.

En los núcleos rurales de morfología lineal el proceso que más se ha detectado ha sido la incorporación de nuevo tejido yuxtapuesto al original procedente de la lotificación de pequeñas fincas agrícolas donde se han introducido edificaciones clandestinas. La localización de la edificación en lugares topográficamente poco adecuados surge en la mayor parte de los casos junto a la red viaria formando agregados de tipo urbano, independientes del trazado original pero ligados físicamente a éstos.

En los núcleos tradicionales, de morfología más dispersa, el proceso está más relacionado con la segregación de pequeñas fincas agrícolas, donde se localizan las edificaciones de forma aislada, que con una parcelación propiamente dicha. En este caso, tal como apunta J. RUILOBA (1988, pág. 79), el fenómeno no se conforma en el territorio de una manera clara, definida y diferenciada, sino

que por el contrario se trata de un proceso disperso y heterogéneo debido al efecto de minifundio y forma de las propiedades .

Estos núcleos son, con diferencia, los que mayor superficie absorben, el 53% del total. Ello se debe a su originaria actividad agrícola y a las nuevas formas de crecimiento experimentadas, siendo los de mayor superficie aquellos de morfología más dispersa y cuyas nuevas implantaciones son también de tipo rural. Su desarrollo urbano y demográfico, relacionado con los nuevos aportes edificatorios procedentes de agregados marginales o polígonos, y con la población que se ha incorporado a ellos, presenta los mayores porcentajes de viviendas y habitantes, así como una relación entre ambos índices mayor y algo más rejuvenecida que la de los núcleos agrícolas, 3,2 habit/viv.



En la zona de Los Hoyos-Marzagán los cambios experimentados con las nuevas construcciones marginales han provocado una mayor dispersión y desorganización espacial.

C) *Núcleos Marginales*

Los procesos de ocupación marginal juegan un papel dominante en este espacio periférico por su importancia cuantitativa y cualitativa, ya que son muchos los núcleos que han surgido en el municipio, desde los años sesenta a la

actualidad, con esta tipología de crecimiento. Su origen está ligado a las necesidades de una población poco solvente, que al no poder acceder a la edificación promovida por el Estado, cuya política fue a todas luces escasa, ni a la de iniciativa privada, por los precios alcanzados por la misma, se ve obligada a acometer nuevas formas de acceso a la vivienda.

Se trata de un fenómeno asociado a una oferta de suelo parcelado en suelo rústico sin urbanizar que entra de forma clandestina en el mercado del suelo, en áreas donde el planeamiento prohibía las parcelaciones de naturaleza urbana. Para ello se colonizan antiguas fincas rústicas, subdividiéndose en parcelas de 100-200 m² sobre las que se autoconstruyen las viviendas sin ningún tipo de licencia. Se puede hablar, por tanto, de un proceso doblemente marginal: desde un punto de vista urbanístico porque se ocupa un terreno rústico sin urbanizar y desde un punto de vista edificatorio porque se construye sin permiso de construir.

Según BESCÓS OLAIZOLA (1984, págs. 19-21), este tipo de crecimiento presenta elementos de continuidad con el pasado histórico y elementos de ruptura con la ciudad tradicional. Entre los primeros destacarían: tipología de vivienda unifamiliar, aunque puede ir ampliándose con una nueva edificación en altura, a medida que aumentan las necesidades familiares; acceso a la propiedad que se produce a partir de la compra del terreno, sobre el que posteriormente se construye; y formas de construcción de la vivienda que se va realizando de modo individual y sin personal técnico cualificado. Entre los segundos se podrían citar la localización externa a la ciudad en antiguos terrenos agrícolas, el trazado de tramas viarias autónomas que sirven de acceso interno a las parcelas y la ruptura de la relación tradicional tipología/morfología/territorio.

La localización de estos nuevos enclaves se circunscribe a todo el ámbito municipal, pero preferentemente a la zona norte que ha sufrido una mayor transformación al haberse visto invadida por este tipo de crecimiento. La ausencia total de reglas de ordenación, una morfología caracterizada por la fuerte irregularidad topográfica y un crecimiento que normalmente se produce en sentido descendente dan lugar a trazados desarticulados, con graves problemas de accesibilidad y mal integrados dentro del espacio periférico.

Las causas por las que este fenómeno aparece con mayor fuerza en esta área municipal parecen venir unidas a varios factores, que según el P.G.O.U de Las Palmas de Gran Canaria son los siguientes:

- 1.- Accesibilidad con respecto al centro urbano.
- 2.- La existencia de fincas rurales de tipo medio y pequeño, que ante la demanda de suelo residencial fueron parcelándose de forma clandestina, dando lugar a una oferta indiscriminada de suelo barato.

3.- La presencia de centros de cierta entidad, como Tamaraceite y en menor medida S. Lorenzo y Tenoya, dotados de importantes servicios urbanos. Ello favoreció una cierta estrategia de localización, al ubicarse los nuevos emplazamientos cerca de estos pequeños centros urbanos, de los que dependen funcionalmente.

Estas nuevas actuaciones presentan en conjunto un consumo de suelo menor que la de los núcleos agrícolas, ya que al tratarse de emplazamientos más urbanos conforman un tipo de parcela de pequeña dimensión, en torno a los 100 m² y una mayor intensidad en el uso edificatorio. Sin embargo, al ser muy importantes en número y tener una localización dispersa territorialmente, ocupan el espacio de una forma extensiva y sin ningún tipo de control, contribuyendo a la atomización y desorganización del poblamiento periférico.



El fenómeno marginal ha adquirido una gran expansión en la zona norte donde proliferan numerosas urbanizaciones clandestinas como el caso de Almatriche.

El número de viviendas y habitantes es alto, sobre todo si tenemos en cuenta que la mayoría de estos núcleos datan de finales de los sesenta y principio de los setenta y que su proceso de formación es relativamente corto. La relación entre el número de edificaciones y población, 3,8 habit/vivienda, presenta los índices mayores. Ello es indicativo de este rápido desarrollo unido a una estructura de la población joven, en su mayor parte de origen inmigrante.

D) *Urbanizaciones de ciudad jardín*

La forma de crecimiento residencial a base de vivienda unifamiliar con jardín, modelo suburbano de las ciudades europeas y americanas aparece también dentro de este espacio periurbano formando parte su tejido residencial. Este fenómeno se localiza de forma casi exclusiva en el sector central del municipio, en torno a Tafira Baja y Alta, sector que recoge masivamente este tipo de intervenciones. No obstante, también aparecen pequeñas urbanizaciones fuera de este eje coexistiendo con otras formas de crecimiento. En este último caso, y dada su reducida dimensión, no constituyen núcleos de población, “sensu estricto”, sino actuaciones dispersas por el territorio y en general poco consolidadas.

Su formación aparece ligada a paquetes periféricos de suelo, localizados en espacios ventajosos, que se han ido configurando a modo de sistemas reticulares bastante homogéneos en el tamaño y forma de las parcelas. A diferencia de las urbanizaciones marginales, surgidas en un corto período de tiempo, durante la década de los sesenta y setenta, éstas, por el contrario, han tenido un proceso de creación más largo dado que su puesta en marcha se inicia en 1912 y perdura todavía hasta hoy.

El primer núcleo con tipología de ciudad jardín que surge en el municipio, ligado al veraneo de las clases pudientes fue Tafira Alta, que va consolidándose a partir de la realización de diferentes proyectos de urbanización.

A finales de los años sesenta, coincidiendo con una importante oferta de suelo en el municipio y con una demanda procedente del ascenso de una población pudiente con posibilidades de acceder a un tipo de vivienda suburbana, ya permanente, van a ir surgiendo, desligadas del núcleo principal de Tafira Alta, pequeñas urbanizaciones, algo más modestas en cuanto al tamaño de la parcela y edificación, situadas también en torno a esta carretera del centro y ramales adyacentes.

Finalmente, en la década de los setenta, comienza a detectarse por primera vez este fenómeno en el sector norte del municipio, apareciendo una serie de actuaciones muy puntuales y con características urbanísticas y tipológicas diferentes a las ya existentes.

Este tejido residencial de baja densidad, objeto de la segunda parte de nuestro estudio, presenta un consumo de suelo bastante notable, no tanto por la importancia numérica de sus actuaciones, como por la estructura parcelaria que da soporte a su tipología edificatoria, con superficies medias que oscilan en torno a los 500 m². En cuanto al número de viviendas y habitantes, es el menos desarrollado dentro de esta área del municipio debido a que una buena parte de estas nuevas urbanizaciones aparecen todavía hoy sin consolidar totalmente.



Tafira Alta es un ejemplo de urbanización de baja densidad caracterizada por una morfología regular y una tipología edificatoria de vivienda aislada con jardín.

CONCLUSIONES

1- De 1900-1950 la zona periférica municipal aparecía configurada como un espacio rural poco significativo, tanto desde un punto de vista demográfico como económico. La utilización de este espacio, totalmente diferenciado de la ciudad, sobre la que gravitaba todo el peso poblacional y económico del municipio, se limitaba exclusivamente a la actividad agrícola y a los asentamientos residenciales ligados a ella, caracterizados por la dispersión y el escaso tamaño de sus núcleos.

2- A partir de los años sesenta la ciudad registra un proceso acelerado de expansión, desbordando su anterior emplazamiento y adentrándose en el espacio municipal. Este desarrollo urbano con un crecimiento en mancha de aceite produjo una ampliación progresiva de las relaciones que la ciudad sostenía con su espacio rural circundante, que pasa a convertirse en su zona de expansión al disponer de mayor cantidad de espacio libre.

3- Al territorio periurbano, con una morfología propia de la actividad agrícola, caracterizada por la ocupación discontinua y fragmentada del territorio, de clara oposición al centro urbano, se le fueron superponiendo nuevas funciones a medida que la ciudad iba necesitando este espacio para sus instalaciones.

4- El área periférica municipal se ve afectada por importantes transformaciones espaciales materializadas en la aparición de nuevos asentamientos residenciales y actividades económicas que se plasman en el territorio de una forma desarticulada y débilmente integradas dentro del conjunto territorial.

5- El nuevo uso que adquiere este espacio ha provocado cambios en su original morfología, paisaje y funcionalidad, dando lugar a una nueva reorganización territorial. Con todo ello nos encontramos con un área difusa que debe entenderse como un espacio de transición plurifuncional, que no es ni rural ni urbano:

a).-Porque la agricultura, actividad tradicional ha ido perdiendo en este proceso suelo e importancia económica, quedando relegada a una actividad residual.

b).-Porque se trata de un espacio que, aunque utilizado por la ciudad para la implantación de nuevas funciones urbanas, presenta una morfología difusa. El nuevo tejido no se ha insertado de forma compacta sino en localizaciones aparentemente indiferentes, salvo con respecto al sistema general de comunicaciones que se convierte en el elemento estructurante del mismo.

6- Dentro de esta franja periurbana destaca como utilización preferente la función residencial dadas las lógicas necesidades que se plantearon con la llegada de población inmigrante en la década de los sesenta-setenta. Todo ello ha dado

lugar a un crecimiento muy notable de esta población pues de los 26.000 habitantes censados en 1950 se ha pasado a casi 50.000, lo que significa un incremento de casi el 100%.

7- El segundo nivel de ocupación aparece constituido por la función industrial insertada en este tejido, bien a partir de paquetes de suelo preparados para tal fin, bien de forma dispersa, aprovechando en ambos casos las infraestructuras viarias para su localización. Se trata, más que de una actividad manufacturera propiamente dicha de un proceso de intercambio, venta y almacenaje de mercancías, dada la decantación de la ciudad como centro de servicios.

8- El tercer nivel de ocupación está representado por las infraestructuras y equipamientos urbanos que se han ido incorporado al área para atender la demanda y necesidades de la población urbana.

9- En cuanto a la localización de las nuevas formas de asentamiento dentro del territorio no pueden establecerse parámetros geográficos muy claros al ser la discontinuidad el fenómeno más patente en la formación del área periférica, aunque de forma general si se pueden señalar grandes directrices de localización:

- a).-Las nuevas actuaciones de tipo marginal quedan adscritas de forma casi general a la mitad norte del municipio.
- b).-El sector central ha absorbido las urbanizaciones suburbanas de baja densidad.
- c).-La forma de crecimiento en polígono se sitúa en la periferia más cercana a la ciudad.

10- A nivel de consumo de suelo, producción de viviendas y concentración demográfica:

- a).-Los núcleos agrícolas con crecimiento marginal son los asentamientos de mayor desarrollo dentro de esta corona periférica ya que más del 50% del total de viviendas contabilizadas son de este tipo y la población que vive en ellos supone también la mitad del total.
- b).-A continuación se situarían las nuevas urbanizaciones marginales, actuaciones con un menor consumo de suelo, un 19% del total, pero que concentran más del 30% de las viviendas y habitantes.
- c).-Los núcleos agrícolas tradicionales, aunque instalados desde antaño en esta orla periurbana, suponen el tipo de crecimiento con menos viviendas y habitantes de toda el área de estudio.
- d).-Finalmente las actuaciones de baja densidad absorben un 17% de los terrenos y agrupan en torno al 10% de las viviendas periféricas y habitantes de la zona.

SEGUNDA PARTE:

***LA FORMACIÓN DEL ÁREA SUBURBANA DE BAJA
DENSIDAD DEL MUNICIPIO DE LAS PALMAS DE
GRAN CANARIA.***



CAPÍTULO III. APROXIMACIÓN AL TERMINO SUBURBANIZACIÓN

El término suburbano, utilizado para definir las áreas residenciales creadas más allá de los límites del núcleo urbano consolidado, ha sido y es objeto de gran cantidad de estudios y definiciones al respecto.

Para JOHNSON (1974) este fenómeno constituye una nueva forma de crecimiento urbano cuyos rasgos más característicos serían: función residencial permanente, una cierta segregación de los restantes usos del suelo y ocupación de una clase media con un nivel de ingresos determinado.

EL LABORATORIO DE URBANISMO DE LA ESCUELA DE ARQUITECTURA DE BARCELONA (1980) lo define como un tipo de crecimiento caracterizado por la vivienda unifamiliar aislada con jardín, de tipología arquitectónica diversa en función de las preferencias de cada tipo de consumidor, y por un proceso de formación relacionado con la urbanización y parcelación de suelo rústico.

Asimismo, este término recibe otras definiciones según sea utilizado para definir núcleos de hábitat permanente o temporales, existiendo diferentes expresiones para definir este último proceso, como por ejemplo la de “suburbanización de temporada”, acuñada por CLOUT (1978), o la de “áreas suburbanas de esparcimiento”, definidas por BEAUJEAU GARNIER Y CHABOT (1970). En cualquiera de los casos, una de las cuestiones básicas que plantea esta forma de crecimiento residencial, tanto permanente como de segunda residencia, es si el resultado da lugar a zonas urbanas en sentido estricto o por el contrario significa una urbanización del campo.

Para unos autores, como MIRANDA REGOJO (1977), el fenómeno representa una ruralización de la ciudad que acontece en forma de vivienda aislada, tanto en parcela individual como colectiva. Dentro de esta misma línea se situaría RAMBAUD (1969) que define estas áreas como la dispersión de la ciudad por el campo.

Para otros, como ORTEGA VARGARCEL (1975), sería la manifestación de la urbanización del campo en tanto que supone una ocupación y modificación del espacio rural por funciones urbanas promovidas por los habitantes de la ciudad.

MIRANDA MONTERO (1985) se acerca más en su definición a lo que

entendemos por suburbanización, en tanto que proceso organizativo social por debajo de la urbanización. Esta autora lo delimita como conjuntos residenciales donde se mezcla lo urbano y lo rural, es decir, que gozan de características urbanas por su fisonomía y tipo de población, pero la ausencia de servicios y de funciones diferentes a las residenciales los descalifican como tales.

Ciertamente, en cuanto a su proceso de formación, este tipo de urbanizaciones, tanto de primera como de segunda residencia, se ordenan siguiendo pautas urbanas, es decir que sobre el suelo rústico que se acota se realiza un trazado a partir del cual se dispone un sistema de parcelación. Desde el punto de vista residencial cumplen también una función urbana al servir de hábitat a una población ligada indefectiblemente a la ciudad. Sin embargo, en cuanto a la parcela, densidad y tipología de la vivienda, presentan una morfología más cercana al ámbito rural que al urbano al igual que ocurre con las arterias de comunicación que, al concebirse como trazados cerrados, cumplen más un papel de acceso a la vivienda que de comunicación general. Asimismo, desde el punto de vista funcional, la práctica ausencia de servicios limitan la relación de tipo urbano de estos emplazamientos que cumplen un papel meramente residencial.

Desde muy antiguo los espacios periféricos han sido utilizados con fines residenciales: Villas romanas, Almunias árabes, etc. Sin embargo este fenómeno, no constituyó en sí mismo una forma de crecimiento residencial sino un tipo de hábitat suburbano individualizado y destinado a las clases altas. Serán los entornos obreros, creados a mediados del siglo XIX en Inglaterra y otras ciudades europeas por industriales filántropos, los antecedentes de este tipo de crecimiento residencial.

En estas colonias, que consistieron en poblados organizados en viviendas unifamiliares provistas de jardín y zonas verdes, el empresario se hacía cargo de la adquisición de terrenos, construcción de viviendas y gestión administrativa del complejo. Es decir, que al aunar un propósito social con una intención estética supusieron un mejor nivel de vida para los trabajadores, a la vez que posibilitaron la ligazón de una población estable y, por tanto, más productiva a la fábrica. Entre estas colonias destacan, por representar un paso adelante hacia la creación del *garden suburb*: *Bromborough Pool* (1853), cerca de Liverpool, *Mulhouse* (1835) y *Dolfus* (1867), en Alsacia, etc.

Ahora bien, si el desarrollo de estas colonias supuso un gran paso para mejorar el nivel de vida de las clases asalariadas, será la *ciudad jardín* de Howard y fundamentalmente los *garden suburbs* los precursores del fenómeno suburbano de baja densidad.

La *ciudad jardín* de Howard, planteada no tanto como estructura arquitectónica sino como núcleo independiente, autosuficiente y de carácter obrero,

constituye el primer modelo organizado de intervención urbana a escala territorial a partir de un esquema de crecimiento basado en la descentralización, contrapuesto al modelo urbano de agregación directa de nuevas edificaciones al perímetro de la ciudad (1).

Representaría un tipo de ciudad autosuficiente por estar organizada para el cumplimiento de todas las funciones económicas esenciales de una comunidad urbana, combinando para ello la agricultura y la industria. De carácter obrero y comunitario porque la tierra era propiedad de la ciudad y no de particulares. Y cuidadosamente planificada al estar sometida a un crecimiento demográfico y urbano limitado.

La gran innovación de Howard fue intentar paliar el conflicto entre agricultura e industria intentando aunar ambas concepciones económicas y modos de vida por medio de la ciudad jardín. Esta nueva concepción de ciudad permitiría atraer mano de obra para la industria y mantener la agricultura, evitando que los campos se despoblaran como efecto de las emigraciones. Con ello se pretendía la recuperación de las ciudades a una escala más humana, perdida tras el rápido proceso de urbanización que acompañó la aparición de la industria en las ciudades.

Sin embargo, en tanto que concepción social-filosófica, muy ligada al Reformismo Social y los escritos de la época, como por ejemplo los de Spence, James Silk Buckingham, Edward Wakefield, que abogaban por la nacionalización de la tierra, o los de Ruskin, William Morris, Edward Bellamy, J.R.Green, que reflejaban la situación social y económica de la Inglaterra de finales del siglo XIX., (BAYLEY, 1978, pág. 16, 17) la idea de la ciudad que preconizaba Howard fue muy difícil de llevar a la práctica. De hecho en las dos ciudades jardín más conocidas: *Letchworth* y *Welwyn Garden City*, los principios de Howard no pudieron ser aplicados en su totalidad(2).

1) Howard estableció su filosofía de "Ciudad Jardín" en el libro publicado en 1898 con el título: "Tomorrow: A Peaceful Path Towards Reform", mejor conocido por la edición de 1902 como *Garden Cities of Tomotow*: Este libro se encuentra traducido al castellano como "Las Ciudades Jardín del mañana" en: AYMÓNINO, C. (1972, pág. 131-211).

2) **Letchworth** no resultó ser una ciudad concéntrica sino un asentamiento extensivo de casas unifamiliares, con un aspecto ligeramente diseminado. En cuanto al anillo de terreno reservado para la agricultura, y que según las ideas de Howard debería ser cinco veces el área de la ciudad, tuvo una proporción mucho más reducida, ya que se utilizó tan sólo una tercera parte de la superficie total. **Welwin**, más que una ciudad jardín, fue una nueva ciudad satélite para resolver el problema de la vivienda de los trabajadores de las fábricas e industrias de Londres. SICA, P. (1981, pág. 22-23) PANNERAI et al. (1986, págs. 64-74).

Mucho más factibles fueron, sin embargo, los *garden suburbs*, zonas periféricas planeadas según algunos de los criterios de ciudad jardín. *Port Sunlight* (1890), y sobre todo *Bournville* (1878), *New Earswick* (1902) y *Bedford Park* (1896), precursoras de la ciudad jardín de Howard, y *Hampstead Garden* (1907), realizada posteriormente y que utiliza ciertos esquemas de desarrollo y planificación urbana relacionados con su filosofía, no constituyeron verdaderas ciudades jardín. No se concibieron como ciudades funcionalmente autónomas sino como parcelaciones suburbanas con trazados de características singulares acompañados de una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar, soluciones que incidirán en la sensación de pueblo-comunidad, característica importante de la ciudad jardín. Socialmente significaron el inicio de la evolución gradual de este tipo de tejido residencial hacia un destino burgués, dirigido no ya a la clase trabajadora sino a la burguesía media e incluso, en el caso de *Bedford Park* y *Hampstead Garden*, a las élites avanzadas de Londres.

Así, lo que en su origen fue una iniciativa destinada a las clases obreras mediante un modelo de planificación urbana y control productivo, se convierte en las primeras actuaciones suburbanas destinadas a las clases medias y ligadas a las nuevas tendencias urbanísticas que surgen como alternativa a la ciudad urbano industrial, caracterizadas por la búsqueda de una nueva estética e higiene del paisaje y mayor contacto con la naturaleza.

La idea general de urbanismo ajardinado influyó en el crecimiento suburbano de gran parte de las ciudades inglesas, europeas y de Estados Unidos durante el período de entreguerras. A finales de los años veinte se produce efectivamente un incremento de la edificación en los alrededores de estas ciudades como consecuencia de la demanda de vivienda por parte de la población. Las nuevas condiciones financieras propiciadas por el desarrollo de sociedades de ahorro y crédito, y por la aparición de compañías constructoras privadas y públicas que adquieren y parcelan terrenos para la construcción de viviendas, propician la expansión de la residencia suburbana (3).

Este modelo de asentamiento, constituido mayormente por edificaciones unifamiliares agregadas, toma una proporción considerable de cara a la demanda de la pequeña burguesía que es quien accede de forma mayoritaria a esta oferta

3) Mientras que en Francia este proceso de crecimiento suburbano fue realizado fundamentalmente con dinero proveniente de empresas privadas, en Inglaterra, con una fuerte tradición en materia de planificación urbana serán los organismos públicos los que controlan el mismo. El London County Council en los años 30 y 40 adquiere terrenos destinados a la creación de un sistema de cinturones verdes, a base de ciudades jardín o suburbios ajardinados. En 1943 el County of London Plan prevé un crecimiento en anillos concéntricos a partir de la expansión de las ciudades existentes más la creación de nuevos suburbios. BERRY, B. (1975, págs 202-218).

residencial. Para estas clases sociales el gran atractivo de este crecimiento no fue su criterio funcional, sino la morfología y tipología específica de la casa unifamiliar y su conformación como tejido más libre y diverso. El chalet aislado de la calle y el jardín como espacio que marca los límites de lo privado se convierte en el tipo edificatorio más ligado a la forma de pensar pequeño burguesa.

Con el desarrollo urbano experimentado a partir de los años sesenta y la carga ideológica antiurbana que lleva al rechazo del espacio convertido en mercancía de la ciudad industrial, las nuevas clases burguesas, nacidas de los cambios estructurales del aparato productivo, vuelven a sentir el deseo de vivir en densidades bajas. Se mueven hacia la zona exterior suburbana en busca de su propia identificación, donde vuelve a cobrar importancia la residencia autónoma descentrada, las bajas densidades y la casa unifamiliar aislada y dotada de jardín.

En España, aunque la ordenación urbanística caracterizada por la vivienda unifamiliar se inicia a finales del siglo pasado de forma puntual, será en los años sesenta cuando esta forma de hábitat residencial surge de forma masiva en las periferias de las principales ciudades españolas, ligadas fundamentalmente a la condición de vivienda principal aunque también como urbanizaciones de segunda residencia (4).

Este modelo de crecimiento periférico aparece relacionado con el desarrollo de las comunicaciones, el uso indiscriminado del transporte individual y el deseo comercializado y estándar de una mayor aproximación a la naturaleza, definido por GAVIRIA (1969) con el término de "ideología clorofila". Económicamente hablando es el resultado de una expansión y prosperidad, que permitió la acumulación de ingresos y la emersión de ciertos grupos de profesionales con notable solvencia y capacidad de ahorro. El modelo propuesto de casa unifamiliar, localizada en una parcela de dimensiones suficientes para disponer de

4) A este respecto es en Madrid donde se ha estudiado de forma más intensiva este fenómeno. Así en la periferia norte se construyen las primeras colonias de hotelitos a finales del siglo pasado, para el veraneo de las clases pudientes, aunque será en los años cuarenta y cincuenta cuando el fenómeno adquiere mayor importancia con la aparición de nuevas urbanizaciones (El Viso, La Fuente del Berro, Ciudad Jardín, Puerta de Hierro, La Florida, Somosagua...) VALENZUELA RUBIO, M. (1977), BRANDIS, D. (1983).

En cuanto a la segunda residencia, en el área metropolitana de Barcelona y según datos de 1972 existían en torno a unas 19.276 Ha (con las expectativas la cifra se eleva a 30.000). En Gerona 8.802 Ha y en Tarragona 4.250 Ha. HERCE VALLEJO, M. (1975, págs. 45-56).

En Madrid el fenómeno alcanzaba para estas mismas fechas unas 45.000 ha de suelo localizados en la Sierra de Madrid. VALENZUELA RUBIO, M. (1976, págs. 135-154).

En Valencia este fenómeno ocupaba a principio de los años ochenta un total de 13.000 Ha. MIRANDA MONTERO, M.J. (1985, pág. 61).

jardín, y con valores arquitectónicos y estéticos individualizados y no compartidos, como ocurre con la vivienda plurifamiliar, encuentra en esta individualidad y diversidad formal un signo y consagración del derecho a la propiedad.

La incidencia de las urbanizaciones de baja densidad dentro del tejido residencial periférico, la antigüedad del proceso y su intensidad en relación a otras formas de asentamientos depende del dinamismo urbano y económico de la ciudad donde se inserta.

En el caso del municipio de Las Palmas, la presencia de la ciudad, centro indiscutible de empleos y servicios, ha propiciado profundas mutaciones demográficas y funcionales en su espacio periférico municipal que se ha convertido en un área de expansión urbana, con una clara funcionalidad residencial caracterizada por su diversidad tipológica.

El crecimiento de baja densidad no supone frente a otras formas de producción residencial periféricas una ocupación mayoritaria ya que significa el 17% del total de suelo destinado a este uso. Sin embargo, tal como veremos a lo largo de esta segunda parte, se puede afirmar que constituye un tipo residencial específico, con un proceso de formación derivado del desenvolvimiento urbano y económico de la ciudad donde se inscribe, y con unas características morfológicas y funcionales propias.

CAPÍTULO IV. LOS ANTECEDENTES

1.-LA PRESENCIA DE LA COLONIA INGLESA Y LA FUNCIÓN TURÍSTICO RESIDENCIAL DE TAFIRA.

Aunque históricamente los ingleses, al igual que otros europeos, se afincaron en las islas desde el siglo XVI atraídos por el comercio de la caña de azúcar, no será hasta el siglo XIX cuando su presencia se hace notar de forma decisiva en la isla de Gran Canaria, al convertirse en motor y desarrollo de la economía isleña. Su campo de acción fue enorme ya que acapararon prácticamente todos los sectores productivos, desde el comercio de exportación de la cochinilla hasta el total monopolio de las actividades portuarias.

Cuando en 1852 se declaran Puertos Francos los puertos de las islas, comienzan a importarse los productos canarios entrando los ingleses a formar parte de este negocio y afincándose en las islas comerciantes, importadores y exportadores. Sin embargo, cuando el capital inglés adquiere un papel más importante es a partir de la construcción del Puerto de La Luz, organismo oceánico que despierta el interés de las empresas inglesas para establecer sus negocios mercantiles y navieros, dada la importancia que cobra el nuevo puerto en las comunicaciones marítimas.

El suministro de carbón, iniciado por algunas firmas inglesas en el antiguo muelle de Las Palmas, fue la primera actividad que atrajo capital británico (1). Junto a las estaciones de carbón se van instalando también otros servicios portuarios como astilleros, varaderos, almacenes, consignatarias de buques, ampliándose su campo de acción hacia sectores financieros como banca, seguros, comunicaciones, etc. El monopolio de las actividades portuarias les permite controlar también la comercialización de los nuevos cultivos introducidos por ellos: el plátano, cuyo promotor Alfred L. Jones inicia también su exportación, y el tomate, cuyo comercio queda en manos de la compañía frutera Fyffes.

1) Las primeras firmas que se instalan en el Puerto fueron La Grand Canary Coaling, de Mr Doorling, La Blandy Brothers, a las que se conceden licencia desde el momento de iniciarse las obras y Alfredo Miller, firma inglesa con destacada participación también en el comercio de exportación de la cochinilla y en la Banca. Para una mayor información sobre el tema de la colonia inglesa en Canarias ver, entre otros: HERRERA PIQUÉ, A. (1977 y 1978) y MORALES LEZCANO, V. (1986).

Aparte del mundo mercantil y de empresa, la presencia inglesa tiene también un papel destacado en la propiedad urbana, siendo frecuente ver sus nombres asociados a la posesión de solares en diferentes partes de la ciudad. Así, por ejemplo cuando en 1858 tiene lugar el nacimiento del barrio de Arenales, los primeros solares que reparte el Ayuntamiento, con la condición de que se construya en ellos, pasan a manos de la burguesía urbana y mercantil, sobresaliendo los nombres de Pedro Swanston, Tomas Miller, Diego Wood etc. (MARTÍN GALÁN, 1984, pág. 197).

Los ingleses, introductores de una visión mercantil y portuaria, moderna y tecnológica, promotores de la primera fuente de riqueza agrícola de la isla y dueños de los medios de comunicación, se convierten también en iniciadores del turismo en la isla (2).

De forma prematura, las islas ya formaban parte del circuito de naturalistas y viajeros, admiradores del paisaje y clima del archipiélago, al que se consideraba “el más sano y agradable del mundo”. Ello contribuyó a que a mediados del siglo XIX fueran bastantes los europeos que visitaban Canarias para curarse de enfermedades del pulmón y los nervios, ya que el clima estimulante y moderadamente seco de las islas era idóneo para este tipo de males. Sin embargo, en el caso de la isla de Gran Canaria, será a finales del siglo XIX cuando el turismo se desarrolla como nueva fuente de riqueza, siendo la colonia inglesa la que contribuye al desenvolvimiento de este nuevo sector.

La admiración y valoración de los ingleses por el paisaje y clima de nuestra isla los hace entusiastas propagandistas de las excelencias de la misma. Cooperan con sus líneas marítimas, estaciones portuarias y hoteles, patrocinan viajes desde Inglaterra, publican folletos turísticos, organizan excursiones al interior; en definitiva, encauzan una opción turística ligada a la salud, disfrute y descubrimiento del territorio y de la ciudad, que se convierte en una estación invernal para el turismo británico (3).

El influjo económico y social de esta colonia, unido a su idiosincrasia anglosajona, los hace partícipes de las nuevas tendencias paisajísticas y antiur-

2) Con respecto al poder económico de los ingleses en Canarias, es muy ilustrativo el siguiente texto de BROWN (1892, pág. 26):

“(...)que hace de la isla Canarias un puerto donde los barcos ingleses se abastecen de carbón, una huerta donde son cultivados vegetales para las mesas inglesas y un campo de recreo y sanatorio construido y sostenido por gente inglesa”.

3) La infraestructura hotelera localizada en la ciudad era bastante notable destacando, aparte de los hoteles de Santa Catalina, el Continental, Cuatro Estaciones, Monopol, localizados en las zonas de Triana y Santa Catalina. HERRERA PIQUÉ (1978, pág. 236).

banas, muy en boga entre las clases pudientes inglesas del siglo XIX, caracterizadas por el rechazo del espacio urbano y la valoración de áreas diferenciadas de la ciudad. Las imágenes residenciales de la clase alta inglesa, constituídas por atractivas mansiones individuales con espacios libres ajardinados, eran diametralmente opuestas a las de la ciudad tradicional, siendo la distancia y el tipo de arquitectura los factores determinantes de la propia identificación y del status socioeconómico.

Este paisaje ideal, rico en valores estéticos y ambientes protegidos y seguros (ya plasmado en los barrios del oeste de Londres como *Bloomsbury*, *Mayfair*, *Regents Park*, así como en algunos de los garden suburbs destinados a las élites avanzadas de Londres, como *Bedford Park* y *Hampstead*) venía definido por la baja densidad, por la vivienda unifamiliar con el jardín como elemento de salud e higiene, y por un trazado de calles variado y con abundante vegetación.

Esta forma de pensar es puesta en práctica por la colonia inglesa afincada en Las Palmas, que elige como lugar de asentamiento un área periférica a la ciudad. En ella crea un barrio totalmente diferenciado de la misma, con una tipología residencial a base de viviendas ajardinadas y chalets, acompañados de una serie de equipamientos lúdicos y sociales propios.

La zona de Santa Catalina, situada a unos 5 Km. de la ciudad tradicional de Vegueta-Triana, se constituye, a finales del siglo XIX, como zona residencial, hotelera y de esparcimiento de la colonia inglesa. La benignidad del clima, belleza y tranquilidad del lugar propician la creación de este sector destinado única y exclusivamente al grupo social que allí se asienta y a los viajeros ingleses que llegaban a la isla de vacaciones o de paso hacia el continente africano. Se construyen para tal fin los Hoteles Metropole, Bellavista, Santa Catalina, cuyas obras finalizan en 1890, El Atlántico, Swiss Cotage, Casa Noruega, situados en los terrenos pertenecientes a Elder Dempster, y una serie de equipamientos, como el Juego de la Pelota, el Beach Club, Baños Minerales de Santa Catalina, etc.

Paralelamente al nuevo tejido residencial-hotelero que surge en este sector diferenciado de la ciudad, los ingleses, conocedores de rutas y recorridos de la isla, comienzan a descubrir también el área más cercana del municipio con fines turísticos y de ocio. Ya a mediados del siglo XIX y anteriormente a la creación del Puerto de La Luz y desarrollo turístico de Las Palmas, Santa Brígida, municipio de medianías limítrofe a la capital, constituía el núcleo principal de turismo en la isla de Gran Canaria, siendo visitado principalmente por ingleses durante el invierno como lugar de reposo y salud.

Pues bien, dentro de una nueva línea, la de buscar sectores apartados donde el paisaje saliera del anonimato y se revistiera de determinados valores únicos y pintorescos, con abundancia de espacios verdes y donde la salubridad y el valor higienista del paisaje se convirtiera en un motivo más de utilización de la naturaleza, eligen la zona de Tafira y Monte Lentiscal.

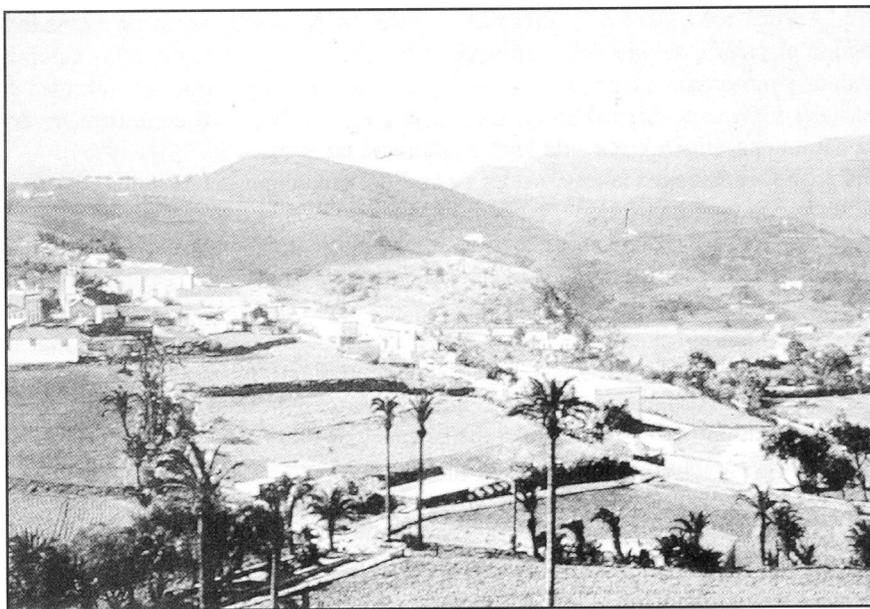
Este área, situada en el sector central del municipio, a una latitud de 300-500 m., con un clima fresco y húmedo, una vegetación rica y variada, un paisaje hermoso y singular de amplios contrastes panorámicos (por un lado, el Barranco de Guiniguada flanqueando por el margen derecho la zona de Tafira, por otro aparatos volcánicos como Pico de Bandama, Montaña de Tafira, Monte Lentiscal), con importantes extensiones plantadas de vides, cereales y árboles frutales, presentaba todos los ingredientes para constituirse en una zona especialmente idónea para cubrir una demanda, fundamentalmente inglesa, destinada no sólo al reposo de enfermos sino también al disfrute del paisaje.

Surgen entonces una serie de pequeños hoteles, como Monte Lentiscal, Los Frailes, Quinney, Quilmes, Victoria y el Santa Brígida, considerado como el de más lujo de toda la provincia por sus magníficos jardines. Con ello Tafira se convierte, junto a la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, en uno de los lugares de estancia preferido por los ingleses en Gran Canaria.

A la par, la burguesía oriunda y algunos nombres conocidos ingleses, como Diego Miller, Francisco Wood, Eusebio Pavillard, etc, ya utilizaban esta zona para veranear. Estas familias se trasladaban a las Quintas y Villas de Tafira y Monte Lentiscal durante los meses estivales, siguiendo la costumbre de pasar las vacaciones en una segunda residencia. Asimismo, muchos ingleses, llegados como viajeros a la isla y establecidos en ella, se construyeron sus casas de campo en la zona del Monte.

Lo que en su origen fue una iniciativa introducida por los ingleses, descubridores del disfrute del paisaje como elemento de contemplación y salud y de la que también participaba la élite con una utilización estacional de la vivienda, da lugar a una paulatina evolución hacia un destino burgués. Ello propicia una transformación del paisaje a partir de la puesta en marcha de proyectos de urbanización de fincas agrícolas, cuyos solares se ofertan a este grupo social que intenta emular con ello las formas de vida de los estratos más pudientes.

Aunque este proceso urbano no fue protagonizado por los ingleses sino por la burguesía canaria, poseedora de los terrenos agrícolas que se reconvierten en este área del municipio, en cuanto a la elección del emplazamiento, valor del paisaje como recurso estético, tejido y tipología edificatoria a base de vivienda unifamiliar con jardín, y funcionalidad estacional, está claro que la influencia inglesa fue decisiva.



Vista parcial de Tafira a finales del siglo pasado (según Miller, B. 1994).

Posteriormente este esquema, ligado a una precisa selección de clases que aseguraba la homogeneidad social y un nivel cualificado de la demanda, derivará a una transformación más sustancial con la entrada en el medio natural de una cultura urbana protagonizada por cuadros sociales medios. El resultado será un proceso de urbanización a mayor escala en nuevas áreas del municipio y una evolución de la vivienda hacia el hábitat permanente suburbano.

2.- EL BARRIO DE CIUDAD JARDÍN DE LAS PALMAS

Aunque al hablar del fenómeno de crecimiento suburbano de baja densidad vamos a hacer referencia únicamente a aquellas urbanizaciones localizadas actualmente en la periferia del municipio, fuera del continuo urbano, también es cierto que paralelamente a la formación de este tejido suburbano surge, en lo que es hoy la ciudad consolidada, un barrio de características tipológicas muy similares: el barrio de Ciudad Jardín, hoy inserto dentro de la trama urbana, pero que en el momento de su formación constituía también un área periférica a la ciudad principal de Vegueta-Triana.

A) *La aparición del barrio.*

La Vega de Santa Catalina, situada sobre grandes arenas en la zona media de la ciudad, entre Arenales y Alcaravaneras, constituía a finales del siglo pasado un sector prácticamente desierto y periférico a la ciudad central. Esta zona fue elegida como lugar de asentamiento de la colonia inglesa puesto que reunía una serie de requisitos idóneos. Constituía un lugar diferenciado e independiente del resto de la ciudad a la vez que relativamente cerca del Puerto de la Luz, donde desarrollaban sus actividades profesionales.

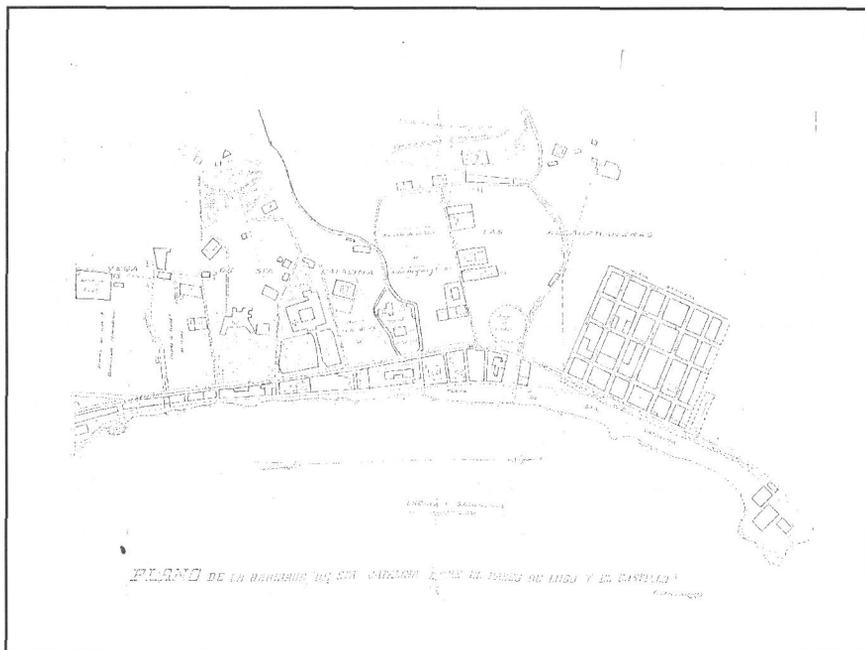
A finales del siglo XIX este sector se encontraba en manos de destacados nombres ingleses residentes en la isla. La compañía Elder y Empster que poseía amplios terrenos desde la carretera del Puerto hasta Altavista; Peri Blandy que figuraba con una amplia finca su a nombre; los terrenos del Colegio Sagrado Corazón; los del hotel Santa Catalina; la huerta de los herederos de Diego Wood y la de D. Francisco Betancourt Montesdeoca (°).

Entre finales del siglo XIX y 1910 empiezan a producirse sensibles transformaciones al iniciarse la reconversión del área en zona residencial de los ingleses. Se conceden los primeros permisos de edificación sin la existencia de planos de urbanización previo: a Alfred Rimmer en 1887, a Robert Miller en 1888, a James Pinoock en 1889, a Alejandro Doorly en 1890, a Peri Blandy en 1901, etc. A la vez que sucede esto se procede a la urbanización y venta de solares de algunas fincas. Así, Alejandro Doorly presenta el proyecto de una pequeña colonia de hotelitos adosados en 1888; en 1897 lo hace la sociedad Elder y Dempster; D. Zoilo Padrón de la Torre urbaniza la finca de Baños de Santa Catalina en 1904 y Edmundo Wood procede a hacer lo mismo en la zona marítimo terrestre de la playa de Santa Catalina en 1905 (MARTÍN GALÁN, 1984, pág. 234).

Según el plano adjunto de Fernando Navarro de 1911, el barrio de Santa Catalina estaba constituido en estos momentos por villas de influencia centroeuropeas así como por el equipamiento hotelero y social ligado al grupo que allí se asentaba. Existía únicamente un vial periférico, situado al este, que unía el casco

5) De la desarmotización que tiene lugar entre 1836 y 1975 sólo se tienen noticias de la venta de un terreno en esta zona. En 1844 aparece como comprador del cercado de Santa Catalina, Diego Wood. Esta finca con una extensión de 7 fanegadas, 5 celemines y 13 brazas y que se extendían desde el mar a la montaña lindando por el norte con las Alcaravaneras y por el sur con las propiedades de Cayetano Lugo, fue adquirida por un precio de 750.015 R.V. OJEDA QUINTANA, J.J. (1977, pág. 49).

de la ciudad con el Puerto de La Luz y que posteriormente se convirtió en el eje generador de la ciudad. No aparece aún una infraestructura de acceso definida, tan sólo caminos particulares que servían a las fincas de recreo y otras propiedades que se habían instalado en la zona.

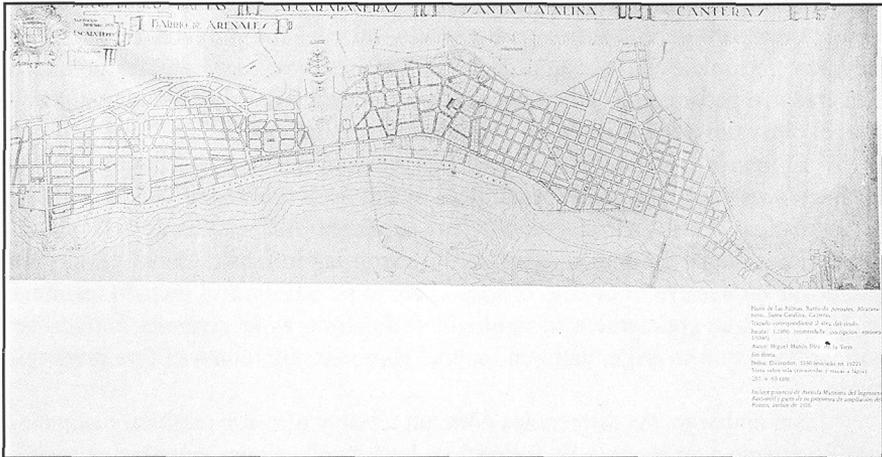


B) *La consolidación de Ciudad Jardín como barrio de la ciudad*

La relevancia social que va adquiriendo este sector trae como consecuencia una demanda de suelo en el mismo, lo que lleva a los propietarios de los terrenos a plantearse su urbanización para con ello obtener mejores condiciones de venta.

En 1922 se aprueba el plano de urbanización de la Vega de Santa Catalina presentado por Miguel Martín Fernández de La Torre que incluía, con tratamiento urbanístico de “ciudad-jardín”, toda esta zona. En este sector de la ciudad, donde alternaban los chalets de la colonia británica e instalaciones hoteleras junto con grandes áreas de terrenos vírgenes, fue donde Miguel Martín pudo desarrollar sus ideas con amplia libertad, concibiendo una urbanización de tipo

residencial de acuerdo con el tejido urbano preexistente. Su planteamiento, de claras coincidencias con la tradición británica, respetó la tipología de casa unifamiliar y chalet ajardinado de acuerdo con los intereses de los propietarios de la zona.



Como instrumento urbanístico el autor del proyecto utilizó la apertura y trazado de infraestructuras. Ello fue lo que impulsó el proceso de crecimiento y revalorización del suelo, al dar entrada a nuevos lotes de terreno en el mercado urbano organizados a base de grandes manzanas divididas en solares edificables.

Esta base, la del trazado geométrico y apertura de calles, fue la que permitió dar forma a una organización espacial jerarquizable a la vez que buscar soluciones en tridente, plazaletas circulares, cul de sac, etc, elementos típicos de los *garden suburbs ingleses*, que constituyen hitos o ámbitos urbanos de carácter formal, no funcional. (GONZÁLEZ GARCÍA, 1987, pág. 110).

Este esquema circulatorio bastante cerrado, sin continuidad con las zonas próximas, con sólo dos vías de acceso exteriores (Paseo de Chil y León y Castillo), y un trazado interior con miras exclusivas de acceso y servicio, fue lo que mantuvo el carácter privado y recoleto de este barrio, enmarcado todavía hoy en unos límites precisos y fácilmente reconocibles.

En cuanto a la morfología parcelaria, la heterogeneidad de los solares potenció una relación entre parcela y tipología de vivienda menos determinante que en otros sectores de la ciudad lo cual no hizo sino corroborar el carácter único y diferente de este barrio. Así, mientras que en otras zonas de la ciudad, el

proceso y tamaño de la parcelación llega a definir un tipo de parcela que a su vez implica una tipología muy determinada de vivienda: la vivienda entre medianeras; en Ciudad Jardín, la mayor heterogeneidad parcelaria permitió adecuar la edificación al tamaño de la misma, siempre que se respetara el carácter ajardinado de la urbanización.

Por tanto esta operación de “ciudad-jardín”, de notables dimensiones y que se incorpora de una sola vez al espacio, tal cual fue proyectada, permitió, mediante la rápida construcción de las infraestructuras, dar carácter urbano a esta área y, a partir de una construcción de baja densidad y alto estanding, garantizar el plusvalor de la zona en un corto período de tiempo.

El interés que tiene incluir aquí este ejemplo radica en que su proceso de formación es cronológicamente paralelo al del área suburbana periférica y de características morfológicas y tipológicas similares. Así, en cuanto a la instrumentación urbana, en ambos casos se utilizaron las infraestructuras, tanto para garantizar un desarrollo urbano ordenado como para definir el trazado resultante. Y, en lo que concierne a la tipología edificatoria es la vivienda unifamiliar con jardín la que se erige, tanto en un área como en otra, como el tipo predominante.

Sin embargo, las diferencias entre un tejido y otro son también sustanciales. En cuanto a su proceso de formación, las urbanizaciones suburbanas periféricas se han ido conformando a partir de propiedades agrícolas incorporadas al suelo urbano en distintas épocas, mediante diferentes proyectos de urbanización.

El barrio de Ciudad Jardín, ligado a grandes propiedades inglesas a finales del siglo pasado, será planificado en conjunto a partir de 1922 lo cual le dará un valor de barrio urbanizado en su totalidad y no a trozos. En cuanto a su plasmación territorial, éste, situado originariamente en medio de los dos polos activos: Las Palmas y el Puerto, constituye hoy un sector incorporado dentro de la ciudad y a la vez claramente diferenciado del casco urbano por su tipología edificatoria.

Por el contrario, las urbanizaciones que surgen en la periferia, aunque constituyen también emplazamientos diferenciados del resto de los núcleos residenciales, aparecen a modo de paquetes más discontinuos dentro del conglomerado periférico.

CAPÍTULO V. LOS FACTORES GEOGRÁFICOS DE LOCALIZACIÓN

Las actuaciones suburbanas de baja densidad, en tanto que paquetes periféricos de suelo residencial diferenciados social y morfológicamente, presentan una localización ligada en la mayor parte de los casos a espacios residuales ventajosos. No obstante, los factores geográficos que inciden en su aparición y desarrollo son diferentes, según el momento en que tiene lugar el proceso de formación y emplazamiento del mismo (1).

En cuanto que hábitat destinado a las clases medias para el veraneo y disfrute de la naturaleza, los atractivos paisajísticos y el clima jugaron un papel decisivo en la estimulación del primer núcleo turístico-residencial que surge en el sector central del municipio, en Tafira Alta.

Estos condicionantes de tipo natural, aunque no han dejado de valorarse en la localización del tejido residencial suburbano que surge más tarde, han adoptado otras formas. El clima, por ejemplo, ha dejado de constituir un factor importante desde el momento en que la vivienda se reconvierte de estacional a permanente.

Por otra parte, la mayor o menor estimación de unas zonas u otras viene dada, más por el ámbito urbano-ambiental donde se asientan las nuevas urbanizaciones, que por el propio entorno paisajístico, valorándose sobre todo aquellos emplazamientos ligados a zonas urbanizadas de alto standing.

No obstante, independiente o conjuntamente a los condicionantes de tipo natural, otro de los factores que más se ha valorado es el de la accesibilidad. En todos los casos se muestra como uno de los elementos más decisivos en la localización de estas actuaciones, sobre todo a partir de la utilización masiva del automóvil, convirtiéndose las carreteras en los ejes estructuradores de este tipo de poblamiento.

1) Estos factores cambian según la importancia y ubicación del fenómeno. Así en la provincia de Madrid son los valores paisajísticos, el agua, la accesibilidad y la dotación de servicios, los elementos de mayor atracción en la localización del fenómeno de segunda residencia. VALENZUELA RUBIO, M. (1977, pág. 141-148).

En Barcelona han sido las superficies boscosas los emplazamientos más buscados para las urbanizaciones de segunda residencia, y la cercanía a la capital. HERCE VALLEJO, M. (1975, pág. 45-56).

1. LAS CONDICIONES PAISAJÍSTICAS

La valoración de la naturaleza, la búsqueda de paisajes pintorescos, la abundancia de vegetación, un clima fresco y húmedo, fueron determinantes en la localización de la inicial función hotelero-residencial que se produce en Tafira, ligada al turismo británico y a las clases pudientes locales. No es de extrañar, por tanto, que fueran también esos atractivos, quizás por mimetismo, los que se valoraran cuando se inician las primeras urbanizaciones suburbanas de baja densidad en esta área del municipio de Las Palmas, destinadas especialmente a la burguesía local.

A este respecto, es indudable que la mayor concentración de factores paisajísticos atractivos se encuentra en el sector central del municipio.

En cuanto a la fisiografía de esta zona destacan una serie de elementos que contribuyen a su singularidad:

- Los campos de volcanes o alineaciones eruptivas pleistocenas constituidos por los dos conos efusivos de Tafira, de la serie Basáltica III, y el conjunto formado por El Pico-Caldera de Bandama y el cono del Monte Lentiscal, pertenecientes a la serie Basáltica IV.

- Los extensos campos de lapilli que cubren toda esta zona procedentes de las erupciones de estos aparatos volcánicos.

- El barranco de Guinguada, unidad topográfica de notables proporciones espaciales, invadido, en esta parte, por las lavas procedentes del Monte Lentiscal y del malpaís de La Calzada, lo que le confiere una gran riqueza agrícola.

La extensa lomada de Tafira, sector en el que se inicia el proceso de urbanización mediante la parcelación de terrenos rústicos, gozaba de una espléndida panorámica. Dominaba, por el margen derecho, la gran hondonada que abre el barranco de Guinguada; por el flanco sur, divisaba los campos de lapilli, cubiertos de vid, el Pico de Bandama erigiéndose majestuoso, y el mar al fondo.

En este sentido se manifiestan toda una serie de textos decimonónicos de viaje a las islas (BERTHELOT, VERNEAU, STONE) en cuyas descripciones quedan reflejadas las excelencias paisajísticas de este entorno. De los mismos, hemos seleccionado aquellos de mayor significación en el tema que nos ocupa. En primer lugar, el francés VERNEAU (1981, págs. 179-181) que ofrece una visión romántica- y hasta provista de cierto misterio- de la comarca:

“ (...) es difícil dar una idea del cuadro que se muestra ante los ojos del viajero(...) Por todas partes se ven cadenas montañosas sombrías de un aspecto salvaje, que le dan al paisaje un escenario que hace resaltar su riqueza(...). De vez en cuando un volcán eleva su cima más arriba de las crestas de las montañas, o en medio de los valles, contrastando su desnudo

dez con el paisaje que lo rodea(...). Barrancos y valles ondulados se extienden entre las montañas(...)”.

Y en segundo lugar, otro francés, SABINO BERTHELOT (1980, pág. 135) sorprendido por las características volcánicas y panorámicas del Pico-Caldera de Bandama, describe la majestuosidad del mismo:

“En el centro se levanta una montaña cónica, el Pico de Bandama, formidable volcán que en tiempos pasados cubrió de lava todos los contornos(...). Al llegar a la cima de la montaña uno se queda impresionado a la vista de este inmenso circo. Hay que imaginarse una caldera de media legua de diámetro y más de mil pies de profundidad bordeada por un cerco de rocas negras y quemadas(...)”.

A esta configuración geomorfológica se une el Clima, otro de los factores que favorecen la función turístico-residencial. La zona de Tafira y Monte Lentiscal considerada la estación climática más adecuada y sana de la isla, se encuentra situada dentro del dominio climático de las medianías orientadas a barlovento. Su accidentada orografía, unido a la presencia de los alisios y al choque de estos con las pendientes del relieve obligándolos a elevarse bruscamente, es lo que provoca una mayor enfriamiento de las temperaturas.

Estas condiciones climáticas hacían especialmente idónea esta zona durante todo el año. El aire fresco y húmedo de los meses de invierno era valorado por los viajeros y convalecientes ingleses que se hospedaban en los hoteles del sector. En el verano, por el contrario, eran las temperaturas ligeras y agradables lo que buscaban las clases pudientes locales para sus vacaciones estivales, siendo esto último lo que quedará posteriormente asimilado por el habitat residencial suburbano que surge en el sector, ligado también a una utilización estival de la vivienda.

La riqueza y variedad geobotánica y agrícola de la zona, hoy en día simple vestigio del pasado, fue otro de los aspectos paisajísticos que contribuyeron a estimular el habitat turístico residencial, ligado a la importancia de las masas verdes en la localización de este tipo de hábitat. A una flora y vegetación propia de estas latitudes se unía una gran riqueza agrícola. La fertilidad de la tierra, cubierta en gran parte por una capa de arena volcánica, unido a la humedad ambiental, permitía una gran variedad de cultivos, destacando la vid, los cereales, las papas y una gran cantidad de frutales.

De nuevo vuelve a ser VERNEAU (1981, pág. 183) quien mejor describe la vegetación, realizando un análisis exhaustivo de las distintas especies y productos agrícolas existentes dentro de este ámbito.

“(...) la vid prospera de una forma admirable y por todas partes los viñedos se extienden hasta perderse de vista (...) aparte de la vid se ven otros

cultivos: tabaco, cereales (...), judías, lentejas, papas, batatas (...).

*Entre los árboles frutales se encuentra el naranjo, el mango, la chirimo-
ya, el aguacate, el guayabo, la pomarrosa, el olivo, la granada, el níspe-
ro (...).*

*Antiguamente todo este lugar estaba cubierto por un bosque espeso en el
que predominaba la Lentisca (Pistacia Lentiscus) de la que todavía se
encuentran numerosos ejemplares (...). Pero al lado de esta especie abun-
dan el almácigo (Pistacia Atlántica), el mocan (Visnea mocanera), el
viñático (Persea índica), el madroño (Arbutus canariensis, el drago
(Dracaena draco) y los Laureles (Laurus nobilis) que también forman
grandes bosquecillos en los barrancos(...)."*

Todos estos factores paisajísticos, unidos a la existencia de fincas agríco-
las de tamaño medio que en un momento determinado se reconvierten en suelo
urbano, fueron los que propiciaron la aparición de este primer tejido suburbano
de baja densidad en Tafira Alta, utilizándose esta privilegiada situación de cara a
justificar las distintas intervenciones, tal como se repite en muchos de los expe-
dientes de urbanización, como el que citamos a continuación, perteneciente a la
finca El Pino, que se urbaniza en 1928:

*"El barrio de Tafira, a pocos kilómetros de la capital y con una altitud
de 300-400 mts sobre el nivel del mar, con un clima suave y paisaje pin-
toresco, por su agricultura y vegetación natural, lugar predilecto de
veraneo para los habitantes de la ciudad (...) ha ido convirtiendo en zona
edificada las fincas antes dedicadas al cultivo de la vid(...)."*

Concluido el proceso urbano en Tafira Alta por el adosamiento de distin-
tas urbanizaciones, este sector se impone como núcleo residencial de alto stan-
ding, surgiendo a partir de los años sesenta urbanizaciones puntuales y parcela-
ciones en suelo rústico en sus inmediaciones, siendo la cercanía a Tafira lo que
revaloriza, en gran medida, la situación del emplazamiento.

La panorámica como factor de atracción del hábitat jugó un papel impor-
tante en esta segunda etapa. Las actuaciones puntuales en promontorios o mon-
tañetas, con una riqueza perspectiva y contacto visual con la naturaleza, fueron
localizaciones apetecidas para la ubicación de este tipo de asentamientos, alu-
diéndose en algunas de ellas a esta situación de mirador, como en el caso de la
urbanización Monteluz, que se tramita en 1965:

*"El conjunto constituirá un anfiteatro natural con marcadas gradas
desde el que se disfruta del magnífico espectáculo del valle con la ciudad
y su puerto al fondo".*

También en la urbanización Santa Margarita, localizada en el sector sur
del municipio, aunque el entorno paisajístico no ofreciera la singularidad de la

zona de Tafira, se insiste, sin embargo, en la condición de mirador natural y por tanto de emplazamiento privilegiado:

“Por su situación dominante de amplios horizontes, situada en el centro del valle y rodeada de campos destinados a la agricultura, esta urbanización tiene un valor añadido por la belleza del enclave donde se encuentra”.

Con todo ello, y aun sin menospreciar el valor que el paisaje y el clima han tenido en el desarrollo de gran parte del tejido residencial suburbano, las comunicaciones han sido igual de determinantes en la localización de estas urbanizaciones. En algunos casos, incluso, ha cobrado mayor importancia la accesibilidad que el propio emplazamiento, sobre todo a partir de esta segunda etapa de urbanización, en donde la motorización masiva de la población propicia la puesta en el mercado de terrenos rurales en áreas de poco interés paisajístico, pero próximos a alguna carretera.

Así vemos que tal como ha ocurrido en la localización de las distintas funciones urbanas que se han ido implantando en el espacio periférico municipal, también en la producción de suelo suburbano de baja densidad las carreteras se han convertido en los ejes en los que se apoyan las distintas intervenciones que aparecen en el mismo, siendo una de las exigencias más demandadas por estas urbanizaciones.

2.- LAS COMUNICACIONES COMO FACTOR DE ACCESIBILIDAD

Desde el mismo momento en que se inicia el proceso suburbano, la carretera adquiere un papel poblador prioritario utilizándose la accesibilidad con respecto a la ciudad como un factor más de atractivo para la localización de las distintas intervenciones (PLANO 4).

La carretera que comunicaba Las Palmas a San Mateo, que comienza a construirse en 1860 y quedó terminada en 1870, se constituye en el elemento generador del primer desarrollo suburbano que tiene lugar en el municipio, a la par que su accesibilidad se presenta como uno de los principales ingredientes para su expansión, a tenor de lo que al respecto manifiestan nuevamente los expedientes de urbanización, como el ejemplo que citamos a continuación, perteneciente a la urbanización Rodríguez Quegles que se tramita en 1926:

“La frecuencia y rapidez de las comunicaciones, aumentando las facilidades para residir fuera de la ciudad, contribuyen poderosamente al desarrollo de las edificaciones en Tafira, localizadas en la carretera general del centro”.

El tejido que surge en el sector de Tafira Alta (Sector 1) queda dispuesto a modo de franja en ambos márgenes de la misma a partir de una serie de intervenciones cuyos trazados interiores se apoyan directamente en esta arteria principal.

En los años sucesivos, y a medida que las apetencias de la población se inclinaban por el hábitat suburbano, este fenómeno fue extendiéndose en localizaciones puntuales ligadas a esa carretera, que se va colmatando con pequeñas parcelaciones, chalets aislados y distintas urbanizaciones, que surgen como ramificaciones autónomas en ambos márgenes de la misma: Monteluz, Zurbarán, El Piquillo, El Palmeral, Casa del Gallo (Sector 2). A ello contribuyó de nuevo la gran accesibilidad de esta vía de primer orden, reconvertida en autovía a mediados de los años setenta, y la utilización masiva del automóvil como medio de transporte generalizado.

El corredor de Tafira Alta-Tafira Baja organizado sobre la carretera General del Centro, arteria rápida y directa con la ciudad, es donde el tejido suburbano de baja densidad alcanza una mayor proporción lo que ha generado una franja de continuo urbano amplia y definida .

La fuerte valoración de esta zona favorece el desbordamiento de este fenómeno hacia otros sectores más o menos cercanos al mismo y servidos por carreteras secundarias pero con acceso directo a la autovía del centro. Tal es el caso de las carreteras de Marzagán, Los Hoyos y La Calzada, en cuyos tramos más cercanos a Tafira han ido surgiendo emplazamientos con un crecimiento en espina: S. Francisco de Paula, Lomo Enmedio, Los Hoyos, El Cañón (Sector 3).

En una localización más meridional, aunque ligada también a la carretera de Marzagán, se encuentra Santa Margarita. Esta urbanización, bastante más alejada de Tafira y con unas condiciones paisajísticas no tan sobresalientes, es uno de los casos en donde se pretende compensar el déficit del entorno con las ventajas derivadas precisamente de la accesibilidad de su emplazamiento. En este sentido la memoria de urbanización del año 1965 es muy elocuente:

" (...) se encuentra situada a diez Km del aeropuerto internacional de Gando, dirección que conduce a las bellas playas del sur; a unos once kilómetros del mismo centro de nuestra capital de Las Palmas y a unos 1.600 mts de la autopista general que va también al sur, lo que la sitúa a unos cien mts escasos del cruce de vías que conduce a Tafira.

Finalmente, como fenómeno más reciente se asiste por primera vez a la aparición de pequeños emplazamientos con tipología de ciudad jardín en el área norte del municipio. La proximidad a Las Palmas, la oferta de suelo con valores bajos deducidos del carácter de marginalidad urbanística del sector y la existencia de infraestructuras de acceso, ha permitido optimizar el aprovechamiento del

terreno y revalorizar la venta de parcelas, haciendo de este sector un foco de atracción asequible para una población de tipo medio-bajo.

En este caso la localización no responde a factores de tipo paisajístico ni ambiental, dado el deterioro y la poca calidad urbanística que presenta este entorno debido a la presencia de las urbanizaciones limítrofes, en todos los casos de tipo marginal, sino a una oferta de suelo más barato y a unas buenas condiciones de accesibilidad.

También en este tipo de actuaciones son las carreteras las que se erigen en elementos de sostén y apoyo del hábitat, aunque no en todos los casos su localización tiene lugar sobre vías de comunicación directa con la ciudad. A este último respecto existen tres tipos de situaciones (Sector 4).

- Ciudad del Campo, urbanización ligada a una apertura de vías, aparece situada sobre un promontorio en el margen izquierdo de la carretera de segundo orden que une Las Palmas-Teror, a una distancia de 8.500 mts del casco urbano de la ciudad y a 1 Km de Tamaraceite.

- El Zardo y El Pedregal, pequeñas actuaciones apoyadas en la vía de tercer orden que une S. Lorenzo con La Calzada-Almatriche, presentan una menor accesibilidad en tanto que por su situación interior se ven obligadas a realizar un mayor rodeo, bien pasando por Almatriche, bien por Tafira, para acceder a la ciudad.

- Las Mesas, emplazamiento situado a unos 13 Km de la ciudad, es el más alejado de todos los estudiados y el único que no se encuentra ligado directamente a una carretera comarcal sino a un ramal de la carretera que comunica Las Palmas-Arucas.

A estos elementos geográficos, calidad ambiental y accesibilidad de los emplazamientos, habría que añadirles otros factores de tipo socio-económico y urbanísticos, como por ejemplo, la oferta de suelo, los precios del terreno, apertencias de la población urbana a residir fuera de la ciudad, déficits de vivienda etc, dado que su participación en la localización y diferenciación espacial y económica de este tejido ha sido también muy importante, tal como veremos en el capítulo referente a la evolución y características de la oferta de suelo.

CAPÍTULO VI. EVOLUCIÓN, LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE SUELO

La formación del área suburbana de baja densidad del municipio de Las Palmas se ha caracterizado por un desarrollo fragmentado, tanto en el espacio como en el tiempo. Desde un punto de vista cronológico porque se trata de un fenómeno conformado a lo largo de un dilatado período transcurrido desde 1911, año en que tiene lugar la urbanización de las dos primeras fincas en Tafira Alta, hasta prácticamente la actualidad, pudiéndose incluso afirmar que se trata de un proceso todavía inconcluso. Especialmente porque la oferta, ligada a actuaciones individuales derivadas de la propia estructura de la propiedad, ha ido produciéndose a partir de la urbanización y parcelación de fincas agrícolas localizadas en el territorio de forma discontinua. En unos casos, la yuxtaposición de las mismas ha dado lugar a un tejido continuo y cohesionado, como ha ocurrido en el eje Tafira Baja-Alta. En otros, por el contrario, la discontinuidad física en la localización de las diferentes actuaciones ha favorecido la formación de paquetes independientes de suelo residencial, desencadenando este proceso de dispersión la formación de áreas que, sin llegar a formar núcleos de población claramente definidos, van adquiriendo carácter de zonas semiurbanizadas.

Desde el punto de vista de la promoción, la oferta no ha respondido tampoco a un único proceso generador de suelo, sino a diferentes mecanismos de producción: proyectos de urbanización y actuaciones sin proyecto de la primera etapa; proyectos de urbanización que surgen a partir de planes parciales, y apertura de vías, como nuevas figuras de planeamiento amparadas en la ley del suelo de 1956; y actuaciones marginales a partir de los años setenta.

Los proyectos de urbanización, mecanismos tendentes a ordenar el espacio, han consistido en un deslinde de suelo para uso público (calles) y uso privado (manzanas y parcelas), a partir de un trazado organizador. Su plasmación territorial queda ligada a paquetes de suelo que se incorporan a la oferta en un mismo momento, tras su aprobación por parte del Ayuntamiento.

Las actuaciones sin proyecto de urbanización, proceso bastante frecuente en la primera etapa de formación de este espacio suburbano, constituyen un mecanismo de producción distinto del anterior, en tanto que el suelo se incorpora de forma sucesiva al espacio urbanizado sin ningún tipo de ordenación previo, a partir de la paulatina aparición de parcelas procedentes de una finca rústica que se incorporan al espacio urbano aprovechando las infraestructuras existentes.

Finalmente, las intervenciones al margen del planeamiento son formas de crecimiento que se localizan en el territorio, de forma dispersa, a partir de los años setenta. En este caso, el proceso viene relacionado con la lotificación de un terreno a partir de una gestión unitaria en suelo calificado como rústico, que se acondiciona mediante un sistema muy elemental: bien aprovechando los espacios públicos de acceso, o bien creando una infraestructura elemental de comunicación.

A lo largo de este proceso de formación se pueden establecer cinco etapas diferentes en función del momento en que tiene lugar la aparición de estas urbanizaciones, de su localización y de los mecanismos que intervienen en la producción de suelo.

1. 1911-1920. INICIO DE LA OFERTA DE SUELO URBANO EN TAFIRA ALTA.

En los años anteriores a la primera guerra europea tiene lugar la puesta en marcha de las primeras urbanizaciones residenciales destinadas a la producción de viviendas unifamiliares con jardín en la periferia del municipio de Las Palmas. Esta primera oferta de suelo urbano coincide con un momento económico alcista en el que, en el panorama insular y sobre todo capitalino, concurrían una serie de circunstancias favorables al aumento de rentas y consecuentemente de inversión: Los nuevos cultivos de exportación, el plátano y tomate; la construcción del Puerto de La Luz elemento impulsor de la economía de la ciudad y la incipiente explotación turística.

Este ambiente de optimismo social y económico que se produce como consecuencia de los excedentes procedentes de las nuevas actividades que se instalan en la ciudad, va a reflejarse tanto en el ámbito urbano, donde la burguesía terrateniente y mercantil acapara por medio de sus propias sociedades constructoras la edificación de la ciudad, como en la periferia, donde en 1912 se inicia la urbanización de Tafira Alta, zona revalorizada por los ingleses y burguesía local, su riqueza paisajística y promoción turística.

A) Localización de las primeras fincas que se urbanizan.

Tafira Alta era antes de 1911 una zona eminentemente rural compuesta por importantes propiedades agrícolas. Como asentamientos residenciales destacaban el núcleo original, desarrollado como un poblamiento lineal apoyado en la carretera en torno a la Iglesia, y pequeños nódulos, situados también al borde de la vía principal y que en su día, con toda probabilidad, constituirían alojamiento

de la población que trabajaba en las fincas aledañas. Aparte de estos asentamientos de características rurales se localizaban también en medio de esta extensa área rural algunas villas que conformaban las viviendas matrices de propiedades agrícolas y que posteriormente se reconvertirían en urbana (Villa Rosa, Villa de los Wood, Las Magnolias etc).

La primera oferta de suelo surge a partir de la urbanización de dos fincas agrícolas, la de Sánchez Torres y El Tanque, localizadas en torno al núcleo tradicional de Tafira Alta, a lo que se suma un pequeño lote de parcelas en la propiedad que queda entre ambas. Asimismo el tramo septentrional de la carretera principal comienza a experimentar por estos años una incipiente transformación originada a partir de un proceso puntual de parcelación (PLANO 5).

B) *Distribución de la superficie que se urbaniza.*

Este nuevo suelo que se promueve surge ligado a proyectos de urbanización, principal mecanismo de producción de todos estos años aunque no único. También van a ir originándose actuaciones sin proyecto, proceso que va generando suelo de forma progresiva, aprovechando el trazado de las urbanizaciones o las infraestructuras generales.

Los más de 30.000 m² resultantes quedaron absorbidos en su casi totalidad por los dos proyectos de urbanización. Su trazado, dirigido a obtener un mayor aprovechamiento de suelo, originó mayor cantidad de solares que las segregaciones parcelarias sin proyecto de urbanización, cuya superficie y número fue mucho menor.

Este proceso será el punto de partida de un posterior crecimiento que afectará de forma puntual a todo el municipio, en especial al eje Tafira Baja-Tafira Alta. Aquí irá surgiendo de forma paulatina este nuevo tejido residencial con una morfología diferente al resto del espacio periférico, de características rurales.

2.- 1920-1939. EL DESPEGUE URBANO DE TAFIRA ALTA

Tras esta primera oferta de suelo el proceso quedará paralizado hasta entrados los años veinte. Las repercusiones económicas desfavorables, terminada la Primera Guerra Mundial, producirán un lapsus entre la aprobación de las dos primeras urbanizaciones y las que tendrán lugar 10 años después.

En efecto, el comienzo de la Primera Guerra Mundial supuso un fuerte golpe para la economía canaria, y en concreto para la ciudad, dado que el bloqueo marítimo alemán provocó el cese de las exportaciones agrícolas, la parali-

zación del puerto y el estancamiento de los distintos sectores productivos: el inmobiliario, debido a la falta de materiales de construcción, y el turismo, que ante la situación bélica desaparece de la ciudad.

Ahora bien, tras el período de interrupción provocado por las negativas repercusiones económicas que supuso la Gran Guerra se inicia una nueva etapa de fuerte expansión económica y demográfica en donde la economía de la isla vuelve a recuperar su antigua prosperidad perdida entre 1914 y 1918. El comercio de productos de exportación se reactiva, el tráfico de buques se repone, alcanzando una época de gran actividad, y el sector turístico vuelve a hacer acto de presencia en la ciudad. A ello se une la división provincial en 1927 que supuso para Las Palmas una nueva función de capital provincial y generó en consecuencia nuevos puestos de trabajo en la administración.

Este crecimiento económico se refleja en la expansión urbana, que al manifestar síntomas de reactivación exige una mayor oferta de suelo urbanizable. La demanda de parcelas edificables es aprovechada por la burguesía, dueña de gran parte de los terrenos agrícolas disponibles, tanto en la ciudad, como en el resto del municipio, para ponerlos en venta como suelo urbanizable. Se consolida, tal como señala MARTÍN GALÁN (1984, pág. 282) un sistema presente en la etapa anterior, consistente en transformar, por cuenta de la iniciativa privada, fincas rústicas en suelo urbanizado, lo que convierte el mercado de compraventa de suelo en uno de los sectores económicos más rentables.

A) Nuevos proyectos de urbanización.

Tafira Alta no escapa a este fenómeno de especulación urbana siendo en estos años cuando tiene lugar la consolidación de su tejido residencial, iniciando el proceso de puesta en venta de solares mediante la presentación de nuevos proyectos de urbanización.

Ahora bien, en cuanto al tipo de necesidades que origina una actuación y otra, la reconversión de fincas rurales en urbanas tuvo en Tafira connotaciones diferentes a las que se producen en la ciudad. En aquella, la oferta no estuvo tan relacionada con necesidades reales de vivienda exigidas por el crecimiento de la población, cómo de un deseo de la burguesía, enriquecida por la nueva coyuntura económica, de poseer una segunda residencia en esta zona del municipio.

Por tanto, si en la ciudad se trataba de hacer frente a una expansión edificatoria lógica, derivada de un incremento demográfico, en el caso de Tafira Alta no fue el déficit de vivienda lo que motivó su aparición sino un proceso de tipo más especulativo, de la que se derivaba una oferta de suelo destinada al ocio y la vacación.

Con esta expansión y consiguiente disponibilidad de nuevos solares, Tafira, ejemplo de valoración temprana como lugar de reposo y residencia para el turismo inglés y sectores representativos de la burguesía local durante el siglo XIX, se convertirá en un enclave, también vacacional, para las clases medias urbanas.

El suelo que se urbaniza entre 1920 y 1939, fraccionado en 374 parcelas, supuso, en efecto, un desarrollo, tanto en superficie como en solares, mucho mayor que en la etapa anterior. Este nuevo espacio que surge, quedó sujeto a dos factores:

- Uno natural que viene dado por la presencia del barranco de Guinguada en el margen izquierdo de este territorio, frenando en parte el crecimiento urbano.
- Otro artificial, la carretera general del centro que se convierte en el eje generador del desarrollo de Tafira.

Estos dos elementos: la carretera, por una parte, y la topografía del sector occidental, por otra, propician que la trama se localice de forma mayoritaria en el sector topográficamente más apto para la edificación, el borde derecho de la carretera que queda urbanizado a modo de franja comprendida entre el camino de la Data y la carretera general del centro, punto común de enlace entre todas ellas. La margen occidental de la carretera quedó también urbanizada, aunque dada la topografía de esta área, el proceso se realiza de modo diferente al sector oriental, como veremos más adelante (PLANO 6).

Casi todos estos terrenos surgen ligados a un proyecto de urbanización que generan en conjunto más del 87,7% del total ofertado, quedando el resto circunscrito a actuaciones sin proyecto, que al igual que en el periodo anterior se constituyen como formas de producción de suelo significativas.

Entre 1921 y 1932 se inician las urbanizaciones de Wood-Caballero, Rodríguez Quegles y del Pino, que rellenan el espacio centro-meridional, y las de Sotomayor (1) y Van de Walle, que se sitúan en el extremo occidental. Entre 1930 y 1939 el suelo y número de solares que se oferta es, sin embargo, mucho menos importante al de los años inmediatamente anteriores.

El desastre económico que supuso para Europa la gran depresión del 29 repercutió negativamente en el comercio de las exportaciones canarias, que ven reducir también su mercado debido al proteccionismo con el que las potencias

1) De la urbanización Sotomayor no se encontró ni el Expediente ni el Proyecto de Urbanización, a pesar de las pesquisas efectuadas en el Ayuntamiento y Archivo Histórico Provincial. Sin embargo, el emplazamiento y características de la misma se han podido reconstruir a través de los expedientes de las urbanizaciones vecinas de Van de Walle y González de la Coba, donde aparecía reflejado el parcelario de dicha urbanización.

europas aseguran las importaciones de sus colonias. Si a ello añadimos la situación bélica que producen a partir de 1936, la guerra civil española y la segunda Guerra Mundial, tendremos algunos de los factores que pueden explicar una situación económica delicada, y en consecuencia, una reducción en la oferta de suelo de estos años, que se hará mucho más patente en el periodo siguiente.

Así, frente a los años 1920-1932 con solares procedentes en su mayor parte de proyectos de urbanización se opone este segundo decenio donde la mayor parte del suelo surge a partir de parcelaciones puntuales. En consecuencia, la superficie y el número de parcelas resultantes fue bastante inferior.

La carretera general del centro, con un proceso de formación tímidamente iniciado en los años 1911-1920, es uno de los sectores que conoce una importante expansión en estos años posteriores, relacionada con el desarrollo de las nuevos proyectos limítrofes a ella. Aparte de la carretera, también se parcelan algunas fincas y pequeños trozos agrícolas situados en los bordes del perímetro ya urbanizado.

La puesta en marcha de estos proyectos y parcelaciones dejarán trazado la práctica totalidad de este nuevo espacio suburbano, a excepción de algunas propiedades que se mantienen como agrícolas, bien porque no se urbanizan o bien porque el proyecto que presentan no se ejecuta.

B) *Proyectos no ejecutados*

Si contabilizáramos junto a la oferta que realmente tuvo lugar en estos años aquélla procedente de los proyectos que se presentaron, pero que debido, bien a problemas con el Ayuntamiento, bien a la falta de demanda, no llegaron a ejecutarse (ver apartado referente a Conflictos), la superficie que pudo quedar susceptible de venderse como solares hubiera ascendido a 481.531 m².

De los 5 proyectos que se presentan entre 1930 y 1936, dos de ellos, el de González de la Coba, y el de la finca de La Data, localizados dentro del núcleo de Tafira Alta, urbanizan posteriormente sus terrenos aunque sin ninguna relación con el proyecto original. Los tres restantes, por el contrario, situados en Tafira Baja, ni se ejecutan ni sus terrenos quedan posteriormente parcelados.

El intento de Tafira Baja de incorporarse también con esta nueva oferta al mercado de suelo, cuando ya el tejido de Tafira Alta está prácticamente trazado, viene a demostrar la importancia que tuvo el proceso urbanizador de estos años, que absorbió no sólo el área de Tafira Alta sino que intentó alcanzar también a este nuevo sector. Ahora bien, estos proyectos, localizados en Tafira Baja y que al final no llegaron a ejecutarse, hubieran tenido unas connotaciones, tanto sociales, como urbanas, bastante diferentes a los hasta ahora realizados en Tafira Alta.

Al coincidir estos nuevos trazados con la popularización de la Ciudad Jardín, a partir de la Ley de Casas Baratas de 1921 ⁽²⁾, que propiciaba la edificación de alojamientos unifamiliares para obreros y clases medias, el tipo y tamaño de la parcelación se enfocó a una construcción más humilde que el de chalet o villa, propio de las nuevas zonas urbanizadas de Tafira Alta.

Si hasta ese momento la oferta de suelo se había dirigido a la burguesía para la construcción de su vivienda de vacaciones, esta nueva demanda se destina a las clases medias y modestas que podrían acceder a la propiedad de una vivienda con poco costo. En consecuencia el trazado urbano entre un tipo de urbanización y otro era netamente diferente. En el primer caso la propia concepción de las urbanizaciones obligaba a un parcelario con dimensiones adecuadas para la ubicación de vivienda unifamiliar y jardín. En el segundo supuesto, el parcelario era más reducido, de acuerdo con la tipología edificatoria que, aunque destinada también a vivienda unifamiliar, sería modesta y con un jardín muy pequeño.

3.- 1940-1959. CONGELACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO.

Esta nueva etapa que se inicia con el final de la guerra civil y el comienzo de la Segunda Guerra Mundial, supuso, en lo referente a la producción de nuevo suelo periférico para uso residencial, un período de recesión. En efecto, durante los años bélicos que se extienden de 1939 a 1945 el tráfico portuario se paraliza, tal como había sucedido en la primera guerra mundial, y con ello la exportación de productos agrarios a Europa, provocando una fuerte contracción económica en la ciudad y en toda la isla ⁽³⁾.

Esta desfavorable coyuntura incide también de forma negativa en el dinamismo urbano de la ciudad. Frente a la anterior etapa caracterizada por la puesta

2) Esta ley establecía para el fomento de la edificación, entre otras cosas:

- Exenciones tributarias y préstamos del Estado,
- Garantías de renta a los propietarios para alquilar.

El resultado de la legislación sobre casas baratas no tuvo en el territorio nacional el éxito esperado lo cual dio paso a la iniciativa privada en la construcción de este tipo de casas, que aprovechó las facilidades otorgadas por la ley y no siempre cumplió lo estipulado en cuanto a infraestructuras, precios de las viviendas, etc. BRANDIS, D. (1983 pág. 151-157).

3) No obstante ello, la segunda Gerra Mundial tuvo repercusiones económicas menos graves que la contienda de 1914-1918 porque, a pesar de la reducción de las exportaciones a Europa, comienza una orientación hacia el mercado nacional favorecida desde el propio Régimen, El Mando Económico, creado en 1941, reconvierte los mercados nacionales dirigiendo las exportaciones a la Península que hasta 1945 recibe la mayor parte de las exportaciones canarias.

en circulación de nuevo suelo urbano promovido por particulares se opone este período, donde la inversión inmobiliaria tomará un giro diferente al ser asumida, en gran parte, por los organismos públicos. A este respecto, lo más sobresaliente de estos años, desde el punto de vista urbano, es la intervención del Estado en la construcción de viviendas, rompiendo con ello la relativa autonomía que hasta ese momento había tenido el desarrollo de la ciudad, protagonizado en su casi totalidad por particulares.

Esta menor participación de promotores particulares en la inversión urbana incide también en el espacio municipal, donde la oferta de suelo para uso residencial de ciudad jardín experimenta un importantísimo descenso con respecto al período anterior.

La falta de promoción en estos años queda patente no sólo en la reducción de la oferta sino en la ausencia de proyectos de urbanización, mecanismo ligado a la presencia de un promotor privado y a la puesta en marcha de paquetes importantes de suelo. De hecho, todos los solares que se incorporan al tejido urbano en este período proceden de segregaciones parcelarias.

La localización de este suelo se centró de nuevo en Tafira Alta, donde se completan los procesos de parcelación sin proyecto de urbanización iniciados en los años anteriores, situados la mayor parte de ellos en los bordes del tejido urbano y en la carretera general del centro, que continúa generando nuevos solares (PLANO 7).

4.- 1960-1980. AMPLIACIÓN DE LAS ESPECTATIVAS DE SUELO URBANO.

En este intervalo de tiempo que se inicia con los años sesenta, punto de partida de una nueva etapa caracterizada por cambios económicos muy importantes que contribuirán a la gran expansión urbana y demográfica de Las Palmas, va a tener lugar la mayor oferta de suelo de todo este período de estudio. El turismo, como sector económico que se desarrolla en la propia capital, fomenta la demanda de puestos de trabajo en el sector de la construcción y de los servicios. Por su parte el Puerto de La Luz, tras el cierre del Canal de Suez, aumentó el tráfico portuario y sector pesquero.

La ciudad, principal centro de concentración de empleos y servicios y en consecuencia con muy buenas expectativas de ingresos, se convierte en el primer núcleo receptor del éxodo rural procedente del interior de la isla, y en menor medida de las islas menores y península.

La llegada de población favorece la demanda de nuevo suelo para hacer frente a las necesidades en materia de vivienda, convirtiéndose el suelo urbano,

tal como había ocurrido en el período comprendido entre los años 1920-1940, en el principal bien de cambio. Ello determina la movilización de propietarios del suelo, grandes y pequeñas empresas inmobiliarias, así como el Estado. Y es en estos años de fuerte desarrollo urbano y demográfico cuando la oferta de suelo periférico destinado a este uso residencial se incrementa de forma notable.

Esta disponibilidad de suelo, a todas luces la más importante de todo el período de estudio, se debió, en parte, a las nuevas necesidades en materia de vivienda derivadas del crecimiento de la población. También a la existencia de una demanda solvente, ligada a una clase social en ascenso enriquecida con la nueva coyuntura económica. Pero, sobre todo al planeamiento vigente, propició el crecimiento urbano y a favorecer las nuevas inversiones en suelo.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1962, amparado en la ley del suelo de 1956, supuso una nueva base legal para ampliar las expectativas de suelo urbano a nivel municipal. A este respecto se pasa de 700 Ha de suelo edificado en 1960 a que se propongan 1.200 Ha de suelo edificable en todo el municipio (CÁCERES MORALES, 1981, pág. 480). Aún con todo, las necesidades reales de suelo superaron estas previsiones lo cual provoca la ocupación de terrenos calificados como rústicos, dando lugar al ya citado fenómeno de la urbanización marginal. El crecimiento de baja densidad no escapa a este proceso, constatándose también actuaciones al margen del planeamiento con tipología de ciudad jardín.

A) Unos mecanismos de gestión de suelo más variados: nuevas figuras de planeamiento y actuaciones marginales

La oferta de suelo de estos años, a todas luces la mayor de todo el período de estudio ya que supuso 80 Ha de suelo compartimentados en más de 1.000 nuevas parcelas, presenta grandes diferencias con respecto a toda la producida anteriormente, tanto en lo que se refiere a su localización como a su instrumentación urbanística.

Los mecanismos de producción de suelo se vieron enriquecidos con nuevas formas de planeamiento basadas en la ley del suelo de 1956 y adoptadas por el Plan General de 1962: proyectos de urbanización, que surgen a partir de planes parciales y apertura de vías. Estas nuevas formas de promoción, dirigidas a obtener el máximo aprovechamiento del suelo, generan más de la mitad del suelo se reconvierte en estos años e introducen en el mercado inmobiliario 649 parcelas.

Junto a estas intervenciones ortodoxas siguen produciéndose parcelaciones individuales sin proyecto dentro de los espacios ya urbanizados, que suponen unas 128 parcelas.

A ello se unirá a mediados de los años setenta nuevas actuaciones de ciudad jardín al margen del planeamiento. Este proceso de urbanización encubierto, que dió lugar a un número de parcelas, 299, nada desdeñable, fue fruto de la etapa de tolerancia administrativa que caracterizó estos años y de la estrategia de algunos propietarios para incrementar la rentabilidad del suelo a partir de la venta de parcelas en terrenos calificados como rústicos.

B) *Localización de las nuevas actuaciones*

A una oferta centrada hasta ese momento casi exclusivamente en Tafira Alta va a suceder otra más amplia y dispersa, en que totalmente trazado el mencionado sector se dirige en busca de nuevos espacios.

En Tafira Alta, el suelo que se incorpora en este período tiene una representación bastante escasa, limitándose a la anexión de nuevas parcelas en terrenos afectos por anteriores segregaciones, o en localizaciones “ex novo” en los bordes del perímetro urbanizado (PLANO 8).

En Tafira Baja, aparte de la propia carretera y el Piquillo, terrenos que habían iniciado años antes su transformación a base de nuevas construcciones de recreo insertas dentro de las propiedades rústicas, surgen dos nuevas urbanizaciones de bastante entidad: Monteluz, localizada sobre una montañeta en la margen derecha de la carretera general del centro, a la altura del Km 7, y Zurbarán, ubicada en el camino que une el barrio de S. Roque con Tafira Baja, en el Km 6.

Asimismo hay que señalar dos urbanizaciones de pequeñas dimensiones, El Palmeral y Casa del Gallo, situadas en el lado izquierdo de la carretera. Esta oferta, al quedar relacionada, al igual que sucedió en Tafira Alta, con la carretera general del centro, dió lugar a una especie de “continuum suburbano”, en torno a este eje (PLANO 9).

Las zonas de Marzagán, Los Hoyos, S. Francisco de Paula y El Dragónal quedan incorporadas a este tejido residencial a partir de una superficie localizada de forma dispersa en torno a vías de segundo orden. Algunas de estas actuaciones, como la carretera Tafira-S. Francisco de Paula, Lomo de Enmedio y El Cañón, originadas a partir de procesos al margen del planeamiento, presentan una situación muy ventajosa al ocupar terrenos próximos a Tafira Alta, aprovechando las directrices de este crecimiento urbano ya consolidado. Por el contrario, la urbanización de Santa Margarita, situada en la zona sur del municipio, ligada a la carretera de Marzagán-Tafira, se constituye como un emplazamiento más independiente (PLANO 10).

Por último, el sector norte del municipio, que hasta ese momento se había mantenido al margen de estas actuaciones, se introduce en el mercado de suelo

con una oferta bastante significativa, relacionada en su mayor parte con procesos también clandestinos. Estos nuevos enclaves se distribuyen en el territorio de forma dispersa, relacionados con vías de comunicación. En unos casos emergen “ex novo”, como por ejemplo El Pedregal. En otros, como El Zardo y Las Mesas, aparecen ligados a urbanizaciones marginales ya existentes de las cuáles se diferencian por la tipología parcelaria y edificatoria (PLANO 11).

Si a esta oferta de suelo le añadiéramos la que realmente hubiera tenido lugar de haberse realizado los dos proyectos que se presentan en estos años, la superficie total destinada a viviendas unifamiliares se hubiera incrementado de forma sobresaliente, tal como veremos a continuación.

El Plan parcial Ciudad del Campo, ubicado en torno al área de Tamara-ceite, entre las carreteras C-817, C-813 y Carretera de S. Lorenzo, quedó aprobado por silencio administrativo aunque nunca llegó a ejecutarse en su totalidad puesto que sólo se realizó la apertura de tres vías y la parcelación de los terrenos correspondientes, destinados a viviendas unifamiliares con jardín.

Este proyecto, que en su totalidad preveía ofertar nada menos que 1.031.191 m², se destinaba, en su mayor parte, a la edificación, aunque se zonificaban grandes áreas para servicios y equipamientos: educativo, deportivo, administrativo, industrial y hotelero. Para viviendas unifamiliares con tipología de ciudad jardín se reservaba 542.699 m², divididos en 974 parcelas.

Esta nueva superficie, algo inferior a toda la dispuesta en el período de 1960-1980, hubiera supuesto una oferta, localizada en el sector norte del municipio, muy similar a la del eje Tafira Baja-Tafira Alta.

El otro proyecto que se presenta en estos años fue el denominado “Extensión del casco urbano de Tafira” (Las Magnolias), promovido por Tucán (Turismo y Urbanismo canario) y que contemplaba urbanizar en suelo rústico de protección agrícola y de paisaje, 129.195 mts². La propuesta concreta era la urbanización y construcción de 250 viviendas unifamiliares además de un jardín de infancia, instalaciones deportivas, Correos, Telégrafos, equipamiento comercial, etc.

La justificación a la que se alude en el expediente de urbanización para realizar dicho proyecto es, ni más ni menos, la clara vocación urbana de dichos terrenos ya que *“constituyen una extensa isla agrícola, pero poco rentable y abocada al abandono, en un sector claramente urbanizable, comprendido entre Tafira y S. Francisco de Paula”*. Se añade además que *“La zona considerada, salvo una escasa área arbolada, no constituye en sí ningún valor paisajístico digno de ser considerado, siendo en apariencia una larga loma terrosa sin otro atractivo que un camino de escasos pinos”*.

Este plan de urbanización, que se declara inviable por realizarse en terrenos calificados como rústicos y de protección agrícola y de paisaje, constituye un ejemplo del tipo de procesos que se efectúan en estos años marcados por el intento de ampliar a cualquier precio las expectativas de suelo urbano, justificándolo, como en este caso, “*por la coherencia que había que dar al tratamiento urbano de este sector, sin que existieran vacíos rústicos*”.

5.- 1980-1989. PARALIZACIÓN DE LA OFERTA TRAS LA CRISIS DE 1974.

La crisis económica que sacude a los países del occidente europeo entre 1974 y 1978 tras la subida de los precios del crudo repercutió también en la economía canaria, tanto en lo que se refiere a las exportaciones e importaciones como a la actividad comercial, y transportes. Sin embargo, será el turismo el sector más perjudicado por la crisis ya que en su caída arrastró a los servicios y a la construcción, sectores que sufrieron una importante merma en su actividad al registrar fuertes índices de desempleo, elevándose en la provincia el número de parados a 26.000 (BERGASA PERDOMO, 1976, pág. 13).

Este período de incertidumbre económica, que se tradujo en el descenso del consumo y de la capacidad de ahorro, no favorece la puesta en circulación de nuevo suelo, al menos del que se destina en concreto al uso residencial que estamos estudiando, asistiéndose sólo a la consolidación de la oferta existente, aún muy importante.

La paralización de nuevo suelo periférico para uso residencial en el municipio de Las Palmas coincide, además de con la crisis económica, con un cambio de trayectoria de la demanda que se dirige en estos años hacia el municipio de Santa Brígida.

Este municipio, limítrofe al de Las Palmas, fue utilizado, al igual que Tafira, como zona de reposo y veraneo desde finales del siglo pasado. Sin embargo, no será hasta los años sesenta cuando tenga lugar la aparición de urbanizaciones estándar que ponen en el mercado de suelo unas 100 Ha.

A partir de 1978 se inaugura una segunda fase que coincide con la aprobación de nuevas actuaciones, en torno a 30 Ha, y con la consolidación de la oferta existente. Así, durante los años 1966-1970 la producción de viviendas alcanzó un total de 91 construcciones, y tras el descenso de la fase de crisis, la actividad constructiva se dispara y el número de viviendas entre 1978 y 1986 ascendió a 636 (NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA BRIGIDA, 1987).

Este nuevo giro de la demanda residencial hacia el municipio de Santa Brígida, que ha adquirido un nuevo rol territorial con una tendencia clara a transformarse casi en un barrio suburbial del área central, puede ser uno de los

factores que expliquen la congelación de suelo reservado a este uso residencial en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria.

6.-PROPUESTA DE SUELO DESTINADO A CIUDAD JARDÍN SEGUN EL ACTUAL P.G.O.U

La paralización de la oferta de suelo en los primeros años de los ochenta va a quedar compensada con creces con la nueva superficie que el P.G.O.U. de Las Palmas, aprobado definitivamente en 1990, preve para nuevas áreas de ciudad jardín dentro del Suelo Urbanizable Programado.

Esta superficie prevista asciende a 775.745 m² destinadas a la construcción de 805 viviendas que se realizarán a partir de Planes Parciales ejecutados en uno o varios polígonos. Las áreas elegidas para este tipo de crecimiento son: Las Mesas (125 viviendas), S. Francisco de Paula (300) y San Lorenzo 1 (70 viviendas) cuyo desarrollo tendrá lugar en el primer cuatrienio, y El Zardo (70) y S. Lorenzo 2 (240 viviendas) que se reservan para el segundo cuatrienio.

Para los próximos 8 años se pretende, por tanto, incorporar una importante superficie de suelo repartida entre el sector central y norte del municipio. En este último sector, la realización conjunta de los respectivos paquetes de suelo contribuirá a extender el tejido suburbano de baja densidad hacia esta área del municipio, caracterizada por la escasa incidencia de enclaves de este tipo.

Para finalizar este capítulo nos ha parecido muy interesante globalizar la oferta que ha tenido lugar a lo largo de todos estos años tomando en consideración los diferentes tipos de promoción de suelo que han originado este tejido urbano (PLANOS 12, 13, 14, 15).

- Los proyectos de la primera época, 1911-1939, que suponen en conjunto 33,3 Ha, se localizan en su totalidad en Tafira Alta.

- Los proyectos originados en el segundo período, entre 1960-1975, concentran 37,6 Ha y se reparten por la zona de Tafira Baja y el sector de Marzagan-Los Hoyos.

- Las Actuaciones sin proyecto absorben en su totalidad unas 26,4 Ha y se localizan dentro del perímetro urbanizado de Tafira Alta y a lo largo de la carretera general del centro.

- Las urbanizaciones marginales, que se emplazan en el sector de Los Hoyos-Marzagan y norte del municipio, centralizan unas 23,1 Ha.

- Finalmente, la apertura de vías con algo más de 6 Ha constituyen el tipo de gestión urbanística menos frecuente.

CAPÍTULO VII.

LOS ANTECEDENTES AGRÍCOLAS. CARACTERÍSTICAS DE LAS PROPIEDADES QUE SE RECONVIERTEN EN URBANAS

Este apartado pretende analizar la incidencia que desde el punto de vista agrícola ha tenido la aparición de este tejido residencial en el municipio de Las Palmas y de qué forma, este proceso urbano, realizado a partir de la reconversión de terrenos rurales, ha repercutido en la pérdida de un espacio agrícola de mayor o menor calidad.

Para aquellas propiedades cuyo proceso de urbanización se realizó antes de 1956 tuvimos que recurrir a los Expedientes de Urbanización. Esta fuente resultó ser bastante adecuada para este fin ya que junto a la información de tipo urbanístico propiamente dicha venía también una referencia a los usos agrícolas de la finca. Con ello pudimos rehacer, grosso modo, las características agrícolas de las mismas.

Para analizar el proceso de formación de las urbanizaciones y actuaciones puntuales, surgidas después de los años sesenta, se utilizó la información proporcionada por el Catastro de Rústica de 1956, documento imprescindible para el conocimiento de la naturaleza y utilización de los espacios rurales, ya que constituye el único inventario de la propiedad agraria a partir del cual se puede reconstruir la mejor y más cualificada retrospectiva sobre un territorio.

Los datos catastrales procedentes de los boletines de características, unido a la información gráfica dada por la fotografía aérea, nos permitieron analizar la situación agrícola de cada una de las fincas que se urbanizan después de 1956. Para ello se procedió en primer lugar a localizar las actuaciones suburbanas de baja densidad del área de estudio y detectar sobre los polígonos catastrales la finca a la que pertenecía dicha urbanización. Una vez localizadas sobre los polígonos catastrales todas las actuaciones suburbanas surgidas en estos años pudimos conocer la extensión y cultivos de las fincas transformadas en urbana.

Para la zona comprendida entre Tafira Baja y Tafira Alta, sector donde mayor incidencia han tenido las urbanizaciones de baja densidad, se hizo un estudio más pormenorizado del aprovechamiento, cultivos y superficies correspondientes a cada uno de los nueve polígonos que comprende este sector (55, 58, 64, 65, 66, 67, 68, 69 y 70). De esta manera pudo reconstruirse a nivel de conjunto la organización y distribución de los cultivos de esta importante área municipal en 1956, los cambios registrados en lo que respecta a la reconversión

de terreno rural en urbano y estimar la incidencia que este proceso ha tenido en relación a todo este espacio agrícola.

1.- LAS FINCAS DE TAFIRA ALTA

Las propiedades que desde 1911 hasta 1939 se fueron transformando en suelo urbano, y cuya localización se circunscribía de forma concreta a Tafira Alta, formaban parte de una de las mejores vegas agrícolas de la isla, con dedicación, en lo fundamental, a cereales y vid (1).

- El sector cerealista se localizaba en el área más septentrional de Tafira, en torno a la Iglesia.

- En el sector central y meridional el uso del suelo correspondía de forma casi exclusiva a la vid.

- El sector occidental presentaba una ocupación agrícola más diversificada, donde se entremezclaban los cultivos de cereales, vid.

Aunque a partir de los datos procedentes de los Expedientes de Urbanización sólo se sabe la superficie agrícola de cada una de las propiedades que se urbanizan en estos años, podemos afirmar, sin temor a equivocarnos, que los más de 300.000 m² que ocupaban estas fincas presentaban un uso agrícola intensivo y que su reconversión en urbana supuso la pérdida de unos de los terrenos de mayor calidad de todo el municipio.

Ahora bien, evaluar de forma exacta la extensión destinada a cada uno de los cultivos y cuantificar en consecuencia la superficie real que pierden en su traspaso a urbana es imposible puesto que la referencia al uso agrícola que aparece en los Expedientes de Urbanización se limita únicamente a especificar la ocupación principal de la finca, sin entrar en otras posibles superficies destinadas a erial o improductivo. En función de ello, y a modo de aproximación, podríamos decir que la viña fue el cultivo que traspasó mayor superficie a urbana, en torno a las 20 Ha, quedando las 10 ha restantes para el cereal.

En cuanto a la estructura de la propiedad de estas fincas existe una cierta heterogeneidad, encontrándonos desde pequeños trozos de menos de 5.000 m²,

1) A este respecto son muchos los escritos que han dejado constancia de la riqueza agrícola de la zona. Aparte de las descripciones de los viajeros ingleses (de las que hemos dejado constancia en el apartado correspondiente a las características paisajísticas), podríamos citar la reciente publicación de MILLER (1994, pág. 28) donde en el capítulo dedicado a Tafira escribe lo siguiente: *“Acercándonos al distrito de Tafira, a unos mil pies sobre el nivel del mar la escena cambia en placenteros campos verdes de maíz y árboles frutales... Las viñas están por todas partes, señalando la entrada a las encaladas casa campestres”*.

como es el caso del proyecto presentado por Faustino Márquez, a grandes propiedades como la de la familia Van de Walle, que superan las 14 Ha. Ahora bien, dejando de lado estos casos extremos, las propiedades agrícolas que se reconvierten en urbanas son fincas de tipo medio, oscilando su tamaño entre 1 y 5 Ha.

2.- EL ESPACIO AGRÍCOLA DEL EJE TAFIRA BAJA-TAFIRA ALTA

Este sector, situado en la zona de medianías, comprende el área que se extiende desde Tafira Baja al norte y el término municipal de Santa Brígida, al sur, siendo sus límites este y oeste la zona de Los Hoyos y el barranco de Guinguada.

Este eje que se organizaba en torno a la carretera general del centro, presentaba en 1956 una superficie cultivada de algo más de 487 Ha, repartida entre los cultivos tradicionales de secano: cereales, vid y frutales. A principios de este siglo se introduce la platanera en Canarias, aunque en el área que nos ocupa, con mayor arraigo de la agricultura tradicional, no prosperó demasiado este frutal de regadío, que, no obstante aparece representado con una pequeña superficie (PLANO 16).

- El cereal, que constituía el cultivo más importante por su extensión (182,5 Ha), absorbía un tercio de la superficie agrícola útil y se esparcía por toda esta área, aunque de forma más concreta en los terrenos sitos a ambos márgenes de la carretera general del centro.

- La vid, segunda producción en importancia después del cereal (52,2 Ha), se disponía de forma casi exclusiva por el sector meridional, limítrofe a la zona de Los Hoyos donde tradicionalmente se ha concentrado la producción vinícola del municipio.

- En cuanto a los frutales, entre los que destacaba la platanera, presentaban una extensión mucho menos significativa que los dos cultivos precedentes (27,7 Ha). Su distribución tenía lugar por toda el área en cantidades muy pequeñas, a excepción de la platanera, que aparecía circunscrita casi exclusivamente a los márgenes del Barranco de Guinguada.

- El erial, terreno sin cultivar, acaparaba prácticamente el otro tercio de la superficie total (118,1 Ha) extendiéndose a modo de grandes manchas por todo el sector.

- Finalmente el improductivo, que presentaba una extensión nada desdeñable (106,6 Ha) se localizaba, al igual que el erial, por todo el sector, aunque fundamentalmente por el Barranco de Guinguada y Montañas del Socorro y Tafira. A este terreno habría que sumarle también los caseríos y núcleos de la

zona, así como las casas y dependencias de las fincas agrícolas, para explicar su fuerte incidencia.

A.- Los cambios registrados desde 1956 hasta la actualidad

Este sector, que constituía uno de los principales graneros agrícolas del municipio, no ha permanecido, sin embargo, estático durante los más de 40 años transcurridos desde 1956 hasta la actualidad. Por el contrario, se ha visto sometido a importantes transformaciones relacionadas con la disminución de la superficie útil dedicada a cultivos. En unos casos, debido al abandono de estos, y en otros, como consecuencia de la reconversión de los mismos en urbana.

Tomando en consideración únicamente estos últimos cambios, que son los que nos interesan para nuestro estudio, la superficie que se transformó en urbana en este sector a partir de 1956, según los datos registrados por el Catastro, afectó a algo más de 52 Ha.

Ahora bien, aparte de estas 52 Ha, registradas oficialmente como urbanas deberíamos sumar aquellas propiedades y parcelas sobre las que aparece alguna actuación de baja densidad, y de lo cual el catastro no ha hecho referencia alguna (algo más de 21 Ha). Tal es el caso de las edificaciones de El Piquillo-El Palmeral y Casa del Gallo, pequeñas urbanizaciones localizadas en la margen izquierda de la carretera general del centro, El Cañón, situada en la carretera de La Calzada y Lomo de Enmedio y Los Hoyos en las inmediaciones de Tafira Alta.

Y si a todo ello, le agregáramos también las propiedades que adquiere el Cabildo para el proyecto del Campus Universitario (algo más de 80 Ha), la superficie agrícola real que ha desaparecido, ascendería a más de 153 Ha, lo que significa en torno a un 31% de la superficie total del sector.

B.- Características de las fincas que se reconvierten en urbana

Dado que lo que nos interesa para nuestro estudio es la superficie real que se destinó a la construcción de nuevas urbanizaciones de ciudad jardín analizamos aquellas propiedades que sirvieron de base para la localización de las mismas. Para evaluar la superficie real que se destinó a ello consideramos todas aquellas propiedades que sirvieron de base para la ubicación de alguna de estas actuaciones suburbanas, especificando su superficie y los cultivos que se pierden con esta reconversión. Dentro de este recuento contabilizamos también aquellas propiedades sobre las que se asienta alguna intervención de baja densidad pero que no aparece registrada como urbana por el Catastro de Rústica.

Ahora bien, también debemos aclarar que alguna de las urbanizaciones localizadas en este sector destinó menos superficie para su construcción final que la que figura en el Catastro.

Este es el caso de la urbanización Zurbarán, promovida por el Caja de Ahorros de Canarias, organismo que compra cinco propiedades, cuya superficie total asciende a 17,1 Ha en el polígono 58, aunque la superficie real que se destinó para la construcción de esta urbanización fue de tan sólo 8,8 Ha, correspondiente a una sola de las propiedades adquiridas. Sin embargo en los datos hemos incluido, aparte de la superficie de la urbanización, el total que se traspasa en urbana.

Algo similar ocurre con la urbanización de Monteluz, que según consta en el Catastro transfiere a urbana una superficie que ascendía a algo más de 12 Ha, sin embargo la actual urbanización, ocupa una superficie bastante menor.

CUADRO VII.1.

SUPERFICIE Y USO DE LAS PROPIEDADES QUE SE URBANIZAN. 1960-1975

URBANIZACION	SUPERFICIE DEDICADA A CULTIVOS (Ha)					
	CEREAL	VIÑA	FRUTAL	ERIAL	IMPROD.	TOTAL
Zurbarán	12,2	—	—	3,3	1,7	17,2
Monteluz	2,4	—	—	5,3	4,6	12,3
T.Baja	6,1	—	—	1,9	2,5	10,5
Piquillo Palmeral	2,1	—	0,9	—	—	3,0
Casa Gallo	2,0	—	—	—	0,6	2,6
T. Alta	3,8	5,7	4,8	1,9	2,3	18,5
Carretera Tafira-S.Fco. Paula	—	—	—	—	2,6	2,6
L. Enmedio	0,8	1,1	—	0,9	—	2,8
El Cañón	0,5	—	—	0,8	0,3	1,6
Carretera Tafira-Los Hoyos	0,5	3,0	—	—	—	3,5
TOTAL	30,4	9,8	5,7	14,1	14,6	74,6

Fuente: Catastro de Rústica 1956
Elaboración propia

Tomando como referencia los datos del cuadro se constata cómo este proceso de suburbanización supuso la pérdida de más de 74 Ha, de terrenos agrícolas y consiguiente desaparición de importantes cultivos.

- De todos estos cultivos, el cereal, producción mayoritaria en este sector, fue el que traspasó también mayor superficie para la reconversión en urbana ya que la extensión que pierde fue superior a las 30 Ha. Esta cantidad supuso con respecto al total que se destina a enclaves de “ciudad jardín” un 40,7%, y con relación a la superficie dedicada a cereal en todo el sector un 16,6%.

La ubicación de estas urbanizaciones sobre fincas dedicadas al cultivo de cereales se debió a un factor locacional al hallarse estos terrenos ligados a la carretera general del centro, lugar apetecible por su accesibilidad para la ubicación de estos enclaves suburbanos, aunque también a un factor económico puesto que el cereal de secano era ya por estos años un cultivo poco rentable, lo cual justificaba su reconversión en urbana.

- La viña, otro de los cultivos importantes de la zona aportó, sin embargo, una superficie mucho menor para la construcción de estas urbanizaciones. Ello pudo deberse a que la vid, al contrario que el cereal secano, constituía todavía por estas fechas un cultivo productivo lo cual no hacía necesario su transformación a urbana. El suelo dispuesto para este fin alcanzó únicamente a algo más de 9 Ha, lo que significó la pérdida de un 18,4% de toda la superficie destinada al cultivo de vid.

- Los frutales, con una producción minoritaria, sacrificaron en este traspase de rural a urbana una extensión muy pequeña. Su superficie quedó menoscabada en tan sólo 5,7 Ha, lo que trasladado a porcentaje se traduce en un 20,5% del total frutícola del sector.

- El erial cedió, con más de 14 Ha, un 19% al fenómeno urbano, superficie equivalente al 12% de todo el erial de la zona.

- Finalmente los terrenos improductivos aportaron una extensión nada desdeñable para la construcción de estas nuevas urbanizaciones, 18,1%. En números reales significó algo más de 14 Ha, un 13,7% de todo el improductivo contabilizado, aunque dada la calidad de estos suelos su incidencia agrícola fue poco importante.

Relacionando la superficie general de los cultivos en el sector con la extensión que se transfiere a urbana, y la localización de las urbanizaciones, situadas de forma preferente en torno a la carretera general del centro, tenemos que son precisamente los terrenos dedicados a cereal, erial e improductivo, los más abundantes en esta zona, los que traspasan mayor superficie para este nuevo uso. La vid, cultivo menos importante, sacrifica una extensión poco significativa en función de la menor incidencia de urbanizaciones en el sector de Los Hoyos.

C.- La estructura de la propiedad

La determinación de los criterios para establecer la estructura de la propiedad en el archipiélago canario es muy compleja y totalmente diferente a los adoptados para el territorio peninsular, debido a la fragmentación que la orografía impone y al reducido tamaño de los espacios insulares. Teniendo en cuenta esta aclaración se consideran pequeñas propiedades a las fincas menores de 1 Ha, propiedades de tipo medio a las comprendidas entre 1 y 5 Ha, y grandes propiedades a las mayores de 5 Ha.

El rasgo más llamativo y a la vez significativo del reparto de la tierra en el archipiélago es la permanencia de una estructura de la propiedad, establecida desde antiguo y caracterizada por el predominio de la pequeña explotación de carácter familiar, frente a una minoría de grandes propietarios que controlan la mayor parte de la superficie cultivada.

En la zona de estudio se repite fielmente este tipo de distribución, ya que lo más característico de la estructura de la propiedad es la presencia masiva de fincas de pequeña dimensión, una escasa representación de la explotación de tipo medio y un número muy pequeño de grandes propiedades, es decir que una parte muy reducida de los terrenos agrícolas está muy repartida entre una gran cantidad de propietarios mientras que un porcentaje muy grande de la superficie está controlada por pocas manos.

CUADRO VII.2

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. SECTOR TAFIRA BAJA-TAFIRA ALTA. 1956

DIMENSIÓN	NUMERO	SUPERFICIE	% SUPERFICIE
PARCELAS (Ha)	PROPIEDADES	(Ha)	TOTAL
0-1	269	87,36	17,9
1-5	54	126,96	26,0
Más de 5	22	272,85	56,0
Total	345	487,17	100

Fuente: Catastro de rústica. 1956

Elaboración propia

A la vista del cuadro se constata efectivamente un predominio neto del minifundio, ya que las parcelas de menos de 1 Ha suponen el 60% de las explotaciones. Ahora bien si en cuanto al número son dominantes, no ocurre igual con la superficie de suelo que acaparan, que significa tan sólo un 17,9% de la exten-

sión total, de lo cual se deduce que la superficie media por propietario es de tan sólo 0,32 Ha. El peso numérico de la propiedad minúscula en esta zona y el predominio de los cultivos de secano permite deducir la baja productividad de estas tierras.

La propiedad media está mucho menos representada. Las parcelas cuya dimensión oscila entre 1 y 5 Ha suponen tan sólo un 14,5% del total y absorben el 26% de la superficie del sector.

En cuanto a la gran propiedad es escasa en número pero importante por la superficie que controlan y por su valor económico puesto que el total de las 22 propiedades mayores de 5 Ha absorben una gran parte de la superficie catastral, 234,65 Ha, lo que supone un 56% de la superficie total. Estas grandes parcelas cuyo tamaño medio oscila en torno a las 10 Has, se encuentran en manos de apellidos conocidos como los Manrique de Lara (2), Bravo de Laguna, Naranjo Suarez, López López, etc, siendo frecuente la posesión de más de una propiedad en el sector.

La localización preferente de estas fincas tiene lugar entre el barranco de Guinguada y el margen izquierdo de la carretera general del centro, mientras que en el otro margen, más urbanizado, la presencia de este tipo de predios es sensiblemente menor. Casi todas ellas tienen la mayor parte de su superficie productiva destinada a cultivos, sobre todo cereal secano, frutal y algo de platanera, a excepción de algunas de ellas, situadas sobre el mismo barranco de Guinguada, que presentan una porción de la misma calificada como improductiva.

El tamaño de las propiedades que han intervenido en el proceso de suburbanización de este sector después de los años sesenta es un reflejo bastante claro de la estructura general de la propiedad.

Las fincas que han contribuido con mayor significación en este proceso de reconversión rural-urbana han sido las pequeñas explotaciones de menos de 1 Ha, cuyo número ha alcanzado 92 propiedades, pero la superficie que han acaparado asciende tan sólo a 29,6 Ha. La propiedad media, mucho menos representativa en número (19) destaca, sin embargo, por la superficie que ha traspasado, 34,6 Ha. Finalmente la gran propiedad ha estado, curiosamente ausente de este fenómeno económico, ya que ha colaborado tan sólo con una propiedad de las 22 existentes en el sector y con una superficie de 8,8 Ha.

2) Los Manrique de Lara fueron uno de los nombres más exponentes de la terratenencia local y del control agrícola en Gran Canaria, desde el siglo XVIII. Contaban con tierras en todos los municipios de la isla cuya extensión total ascendía a 898 Ha es decir casi un 60% de la superficie total insular. MILLARES CANTERO (1981).

La explicación de este último fenómeno pensamos que se debió a varios factores. Uno de ellos pudo ser que el desarrollo urbano no interesara a los propietarios de algunas fincas que prefieren mantener su propiedad como rústica. Otro pudo deberse a que la situación de algunas de estas grandes propiedades no era la idónea para este tipo de proceso urbano, sobre todo las que se encontraban junto al barranco de Guinguada, con una posición interior, alejadas de la carretera y con unas condiciones topográficas desfavorables. Y un tercer y último factor ha sido que varias de estas grandes propiedades, localizadas en el margen izquierdo de la carretera, fueron vendidas al Cabildo Insular de Gran Canaria, que las reservó para ubicar sobre ellas las instalaciones del actual “Campus Universitario” cuya superficie total alcanza algo más de 80 Ha.

Aunque una gran parte de este proceso de suburbanización se ha producido de forma individual, existen también actuaciones que se han ido construyendo de forma conjunta, a partir de la concentración de varias propiedades, pudiendo establecerse cinco tipologías diferentes de urbanizaciones, en función del número y tamaño de las propiedades que intervienen en su proceso de formación (PLANO 17).

a) Urbanizaciones que proceden de una única propiedad que se reconvierte en su totalidad en urbana. Ejemplo de este tipo es Zurbarán. Originariamente era una finca agrícola, con una superficie superior a las 8 Ha, que fue adquirida, junto con otras de menor dimensión por la Caja Insular de Ahorros para la realización de dicha urbanización.

b) Urbanizaciones que surgen de la concentración de varias propiedades diferentes. Monteluz, construida a partir de 5 propiedades contiguas, de superficies comprendidas entre 2 y 4 Ha, es el único caso constatado de este tipo.

c) Urbanizaciones originadas a partir de la parcelación de pequeñas propiedades contiguas, de superficies comprendidas entre los 2.500 y 7.500 m² como media, que se convierten individualmente en urbana. Como ejemplo de este tipo tenemos la carretera general del centro en su tramo de Tafira Baja.

d) Urbanizaciones constituidas de forma similar al caso anterior, es decir pequeñas propiedades contiguas, pero que se promocionan conjuntamente en urbana. Este es el caso de las urbanizaciones de El Cañón, Los Hoyos, El Palmeral y El Piquillo.

e) Urbanizaciones que proceden del traspaso a urbana de parte de una propiedad. Así por ejemplo, la actuación localisada entre la carretera de Tafira y San Francisco de Paula procede en su mayor parte de la parcelación de los terrenos correspondientes a las dependencias y arbolado de la finca Las Magnolias, propiedad de superficie total superior a 15 Ha. La urbanización Casa del Gallo se

conformó a partir del paso a urbana de 2 parcelas procedentes de una finca con una superficie total de más de 5 Ha.

3.-LAS FINCAS DEL SECTOR NORTE DEL MUNICIPIO.

La dedicación de este importante sector agrícola, perteneciente hasta 1939 al antiguo municipio de S. Lorenzo, se centraba en las producciones tradicionales de cereales, papas y vid, a las que se sumaba el cultivo del plátano desde principios de siglo.

Las actuaciones de ciudad jardín del norte del municipio, mucho menos considerables en número y superficie que las del área de Tafira, han incidido de forma menos decisiva en la pérdida de terrenos de cultivos. La superficie agrícola afectada por este fenómeno, algo más de 19 Ha, estaba ocupada, en su mayor parte, por terrenos improductivos.

CUADRO VII.3.

SUPERFICIE Y USO DE LAS PROPIEDADES QUE SE URBANIZAN. 1970-1980.

URBANIZACIÓN	SUPERFICIE DEDICADA A CULTIVOS (Ha)			
	CEREAL	ERIAL	IMPRODUCT.	TOTAL
C. del Campo	—	2,1	—	2,1
El Zardo	0,6	0,2	0,3	1,1
El Pedregal	0,9	0,1	0,3	1,3
Las Mesas	—	—	14,5	14,5
TOTAL	1,4	2,4	15,1	19,0

Fuente: Catastro de Rústica.1956. Plan de Barrios de Las Mesas
Elaboración propia

De toda la extensión agrícola, el improductivo fue el que contribuyó con mayor superficie a la formación de este tejido urbano. El traspaso de más de 15 Ha, situadas la mayor parte de ellas en la urbanización de Las Mesas, significó una aportación de un 76,6% del total.

- El Erial le sigue en importancia. La pérdida de superficie en aras de estas urbanizaciones, fue mucho menor, ya que tan sólo transfirió en torno a 2,4 Ha a urbana.

- Del resto de los terrenos de cultivos señalar el cereal, que traspasó a urbana una superficie equivalente al 8,5% del total.

En este sector, al igual que sucedía en el área de Tafira Baja-Tafira Alta, no siempre una actuación urbana coincide con una única propiedad, pudiéndose también establecer aquí tres tipos de urbanización, en función del número y tamaño de las propiedades que intervienen en la formación de las mismas.

a) Urbanizaciones constituidas a partir de un proceso muy típico de las actuaciones marginales y que consiste en la subdivisión de una o varias propiedades de escasa dimensión para su posterior parcelación en pequeñas unidades. El Zardo y El Pedregal se podrían encuadrar dentro de esta clase.

b) Urbanizaciones que proceden del traspaso a urbana de parte de una propiedad. La actual urbanización de Ciudad del Campo sería un ejemplo de este tipo. En su origen pertenecía a una gran propiedad que superaba, según el Catastro de Rústica las 38 Ha. Esta superficie quedó transferida en su casi totalidad, para la realización del Plan Parcial del mismo nombre, pero del que sólo se ejecutó la parte perteneciente a esta urbanización.

c) Urbanizaciones construidas a partir de la compra de varias propiedades. El sector de Las Mesas, según su Plan de Barrios pertenecía a varios propietarios, cuyas fincas fueron adquiridas por un nuevo propietario para parcelarlas y urbanizarlas.

Para finalizar este capítulo podríamos añadir que en el proceso de suburbanización a nivel de todo el municipio, la coincidencia entre fincas productivas con sectores apetecidos para uso residencial provocó que fuera precisamente la mejor área agrícola del municipio, el eje Tafira Baja-Tafira Alta, la que perdiese mayor cantidad de tierras útiles en esta reconversión. Ahora bien, también es verdad que este sector agrícola estaba devaluado por la presencia de cultivos de secano poco rentables, que ante la fuerte demanda de suelo para uso residencial, cede parte de los mismos.

Este proceso indiscriminado y poco planificado ya que se reconvierten los terrenos en función no de su productividad sino de su localización, ha sido contrario al que ocurre con otros procesos de urbanización donde se intenta preservar en general las tierras más productivas prescindiendo de las de menos calidad.

Esto último ha sucedido, tal como explica PÉREZ GONZÁLEZ (1990) en Bajamar (Tenerife), donde la demanda de suelo residencial para el turismo ha transferido las propiedades menos rentables, quedándose al margen las tierras dedicadas a plataneras, o en Arucas (PARREÑO CASTELLANO, 1995) donde las nuevas urbanizaciones de baja densidad localizadas en las zonas de Visvique, Los Castillos y Los Portales han surgido a partir de terrenos eriales o improductivos, dejando también al margen del proceso urbanizador la platanera.

CAPÍTULO VIII. EL TEJIDO URBANO

Se denomina Tejido Urbano a la morfología que presenta un área a partir de la manera en que están dispuestos entre sí los espacios públicos y los espacios parcelados o edificados (ESTEBAN I NOGUERA, 1984 págs. 13-14). En el caso que nos ocupa, y tal como explicábamos en páginas anteriores, la formación de este espacio suburbano procede de diferentes mecanismos de gestión. Así, unas veces viene respaldado por una instrumentación ortodoxa, mientras que otras se dispone de forma más espontánea, dando lugar cada uno de ellos a tejidos diferentes.

1.- LOS PROYECTOS DEL PERÍODO 1911-1939

Tal como sucedió en los conjuntos residenciales de baja densidad levantados en los alrededores de las ciudades europeas, parte del crecimiento suburbano del municipio de Las Palmas se produce también a partir de proyectos de urbanización que utilizan determinados presupuestos de la Ciudad Jardín.

En la mayor parte de las urbanizaciones que se realizaron en Tafira Alta, el proyecto consistió en un trazado que configura manzanas divididas en parcelas, cuyo número y superficie aparecen claramente especificados. En otras, éste se limitó a un plano de vialidad y distribución de calles sin determinación de número ni superficie de parcelas. En ambos casos, es el trazado el que se erige en articulador de este tejido, estableciendo la relación entre el nuevo espacio urbano que surge y el territorio que lo rodea. Aparte de ello constituye la referencia permanente de la parcelación, al ser el elemento que proporciona acceso y servicios a la parcela.

Este tipo de desarrollo proyectual, muy similar al experimentado por la ciudad en estos mismos años, estuvo relacionado con la filosofía urbanística imperante en este momento y de la que el Plan General de Ordenación Urbana de Miguel Martín (1922-1930) fue su más claro exponente. Defendía el trazado como el instrumento básico para garantizar el desarrollo urbano, orientar el crecimiento y revalorizar los nuevos lotes de suelo en el mercado urbano. De hecho, las transformaciones urbanas que tuvieron lugar en la ciudad durante la década de los veinte y treinta se apoyaron en las infraestructuras, planteadas

como el motor de expansión, que al garantizar las relaciones de accesibilidad se convirtieran en generadoras del crecimiento urbano (CASARIEGO RAMÍREZ, 1987b, pág. 84).

La discontinuidad, tanto espacial como temporal, que caracterizó la conformación urbana de Tafira Alta no fue óbice, sin embargo, para que la estructura resultante fuera bastante homogénea. Ello se debió al intento de coherencia y continuidad que caracterizó el esquema de ordenación de las distintas urbanizaciones, muchas de las cuales quedaron perfectamente integradas entre sí. Ahora bien, esta voluntad de relacionar y dar continuidad a los diferentes trozos que se urbanizan a partir de un trazado unificador, no se cumplió en todos los casos. En algunos puntos se produce la ruptura de este tejido, bien porque no se respetó el plano original, bien por la existencia de espacios intermedios que en su momento quedaron como agrícolas, interrumpiendo la conexión entre dos urbanizaciones.

La promoción de estos primeros proyectos de urbanización estuvo protagonizado, en todos los casos, por los propietarios de las fincas agrícolas que fueron los agentes de cambio de los usos del suelo y los promotores de los mismos.

A) *El tejido original*

La mayor parte de los proyectos de este periodo presentan un trazado bastante completo, delimitándose el número y superficie destinada tanto a parcelas como a calles.

No obstante, en dos de las mayores urbanizaciones, la de Rodríguez Quegles y la de Van de Walle, únicamente aparece el trazado viario sin especificación alguna del parcelario. Ello pudo deberse, bien a que éste no se realizó, bien a que los planos pertinentes no se adjuntaron al expediente en el momento de entregar la documentación .

En la primera de las urbanizaciones, la de Rodríguez Quegles, nos inclinamos más a pensar en el primero de los supuestos. Cuando se entregó dicho proyecto, el arquitecto municipal, Antonio Cardona, emite un informe negativo sobre el mismo estimando inaceptables los planos, firmados por el ingeniero militar Luis de Monteverde. La Comisión de Ornato, no obstante, procedió a su aprobación defendiendo:

“que no se trataba de una construcción civil sino de un plano, y no de una obra, sino de un servicio de vialidad y distribución de calles y caminos”. Además, añade que: “la planeación de urbanizaciones no era exclusiva de los arquitectos sino también de los ingenieros, que podían ejercer libremente su profesión en trabajos particulares”.

En el segundo de los casos, urbanización Van de Walle, el proyecto, firmado por el arquitecto Rafael Massanet, consistió en un plano viario. En lo que se refiere al parcelario se especifica tan sólo la superficie total destinada a parcelas edificables, sin que se adjuntase ninguna planimetría. De ello puede deducirse, o bien que el tamaño de las parcelas no se definió a priori, para ir adecuando las mismas a la demanda de los propietarios, o bien que éste se ejecutó más tarde y no se adjuntó al expediente.

CUADRO VIII.1.

CARACTERÍSTICAS DE LOS PROYECTOS. 1911-1939.

URBANIZACIÓN	SUPERF. TOTAL PARCELAS (M ²)	NÚMERO PARCELAS	SUPERF. MEDIA PARCELAS (M ²)	SUPERF. TOTAL CALLES (M ²)	NÚMERO CALLES
Sánchez Torres	13.277	24	553,2	2.364	3
El Tanque	10.921	19	574,7	2.580	4
Wood Caballero	51.717	72	740	—	12
R. Quegles	44.940	—	—	4.344	3
Van de Walle	126.220	—	—	19.964	9
El Pino	18.107	30	603	10.298	8
F. Márquez	3.752	5	750,4	1.050	1

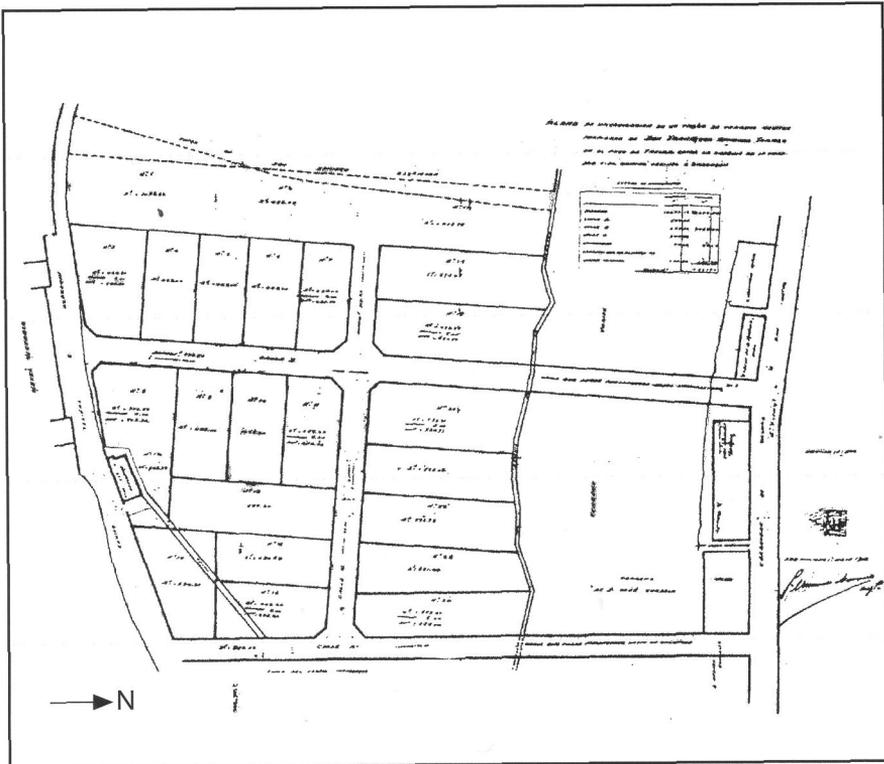
Fuente: Expedientes de urbanización
Elaboración propia

Los primeros proyectos de Tafira Alta tuvieron como referencia para ordenarse aquellos elementos que le ofrecía el territorio: la carretera general del centro, como eje generador del proceso de urbanización y elemento de enlace del esquema viario; la estructura de la propiedad, condicionante de la forma y tamaño del parcelario de cada una de las actuaciones; y las condiciones topográficas del terreno, determinantes del tipo de trazado.

Urbanización Sánchez Torres: El proyecto original

La propiedad a urbanizar estaba situada entre el camino de la Data al sur y la acequia de Tafira al norte.

Este primer proyecto, presentado en 1911 por el propietario y promotor, Sr. Sánchez Torres, y firmado por el arquitecto Fernando Navarro, consistía en la delimitación del terreno en cuatro manzanas, de formas bastante irregulares, y en el trazado de tres calles: dos de ellas que arrancaban del camino de la Data y preveían su enlace con la carretera general del centro, tras su paso por los terrenos que el mismo propietario dejaba sin urbanizar, y una tercera, transversal a las dos anteriores, que formaría una plazoleta en su encuentro. En cuanto al parcelario se preveía la creación de 24 parcelas, casi todas rectangulares, con poca fachada y mucho fondo, y de superficies bastante similares, en torno a los 550 m².

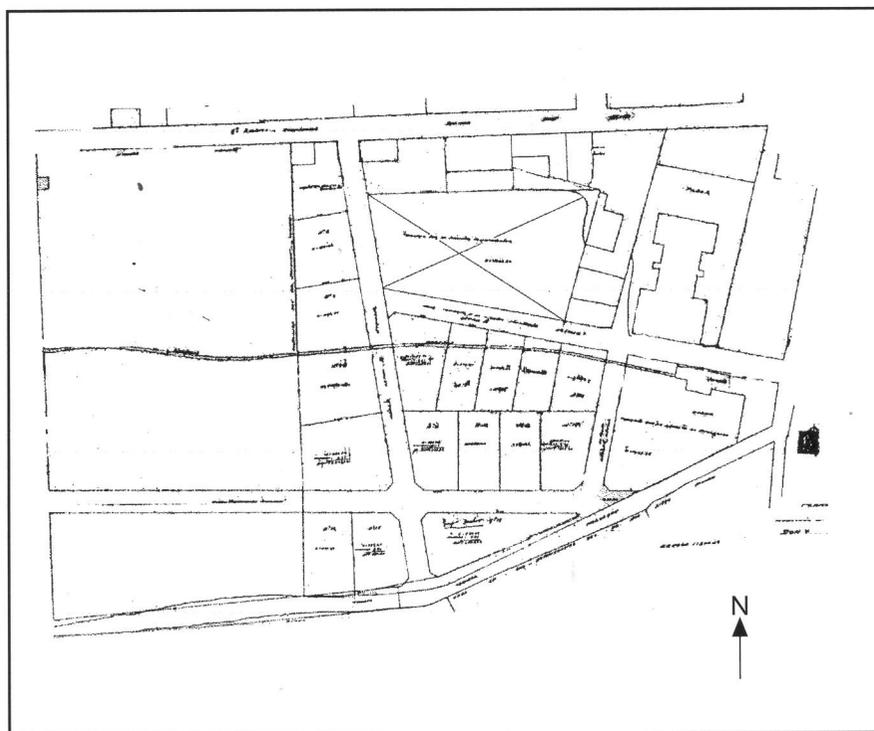


Urbanización El Tanque: El Proyecto original

Esta finca, propiedad de D.Wenceslao Moreno y situada a levante de la anterior, tenía como límites el camino de la Data al sur, la carretera general, al norte, el núcleo antiguo de Tafira Alta, al este y los terrenos rústicos del señor Sánchez Torrez, al oeste.

El proyecto, firmado también por Fernando Navarro y presentado en 1912, se basaba en el deslinde de 6 manzanas irregulares, tanto en su forma, como en su dimensión debido a la morfología impuesta por la propiedad.

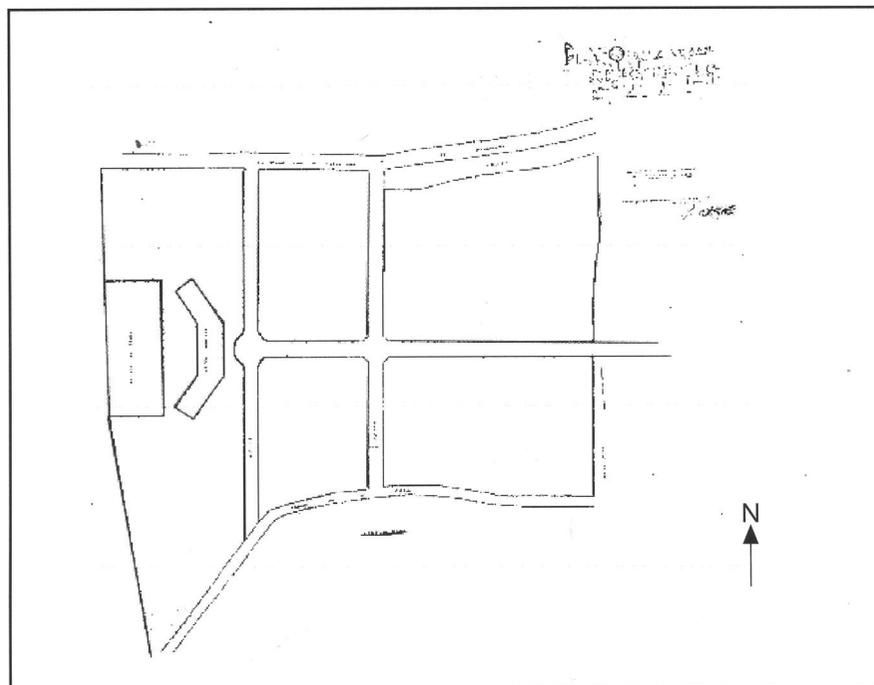
El trazado, menos diáfano que el de la anterior urbanización por la forma del parcelario y la presencia de las construcciones existentes, preveía la realización de cuatro calles, una de las cuales permitía a través de la finca rústica limítrofe unir ambas urbanizaciones. El parcelario, compuesto por 19 parcelas presentaba en su mayor parte formas alargadas y estrechas y una dimensión media de 574 m².



Urbanización Rodríguez Quegles: El Proyecto Original

El señor Rodríguez Quegles presenta la memoria y el plano de urbanización de su propiedad, situada en el Km 10 de la carretera del centro y limítrofe a la urbanización Sánchez Torres, en 1926. El proyecto de urbanización firmado por un ingeniero militar, Luis Monteverde, consistía en un plano de vialidad y distribución de calles que delimitaba a grosso modo cuatro manzanas de tipo rectangular y de diferentes dimensiones, y un gran solar de 4.000 m² destinados a la construcción de un gran Casino y pistas de tenis. No se especificaba ni el número ni la superficie de las parcelas que contendrían.

Este trazado, en principio menos cuidado que los anteriores, respetó la continuidad con la urbanización limítrofe. Se definió con tres calles: dos transversales a la carretera principal y paralelas a las de la urbanización vecina, y una tercera que enlazaría con una de las arterias de la mencionada urbanización, quedando en su sector oriental totalmente unidas ya que no se trazó ninguna vía de separación entre ambas.

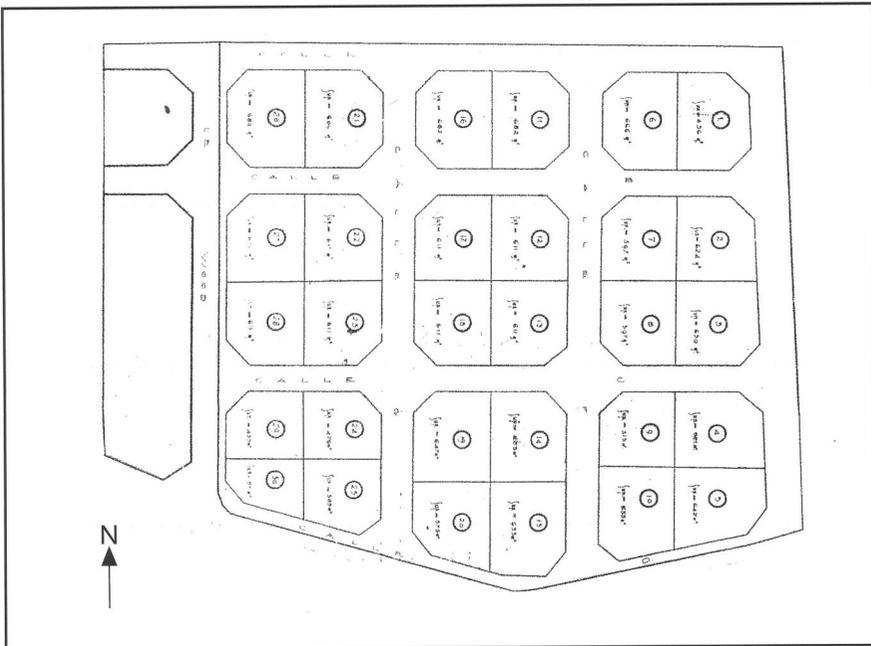


Urbanización El Pino: El Proyecto Original

La finca propiedad del señor Manrique de Lara, presenta por primera vez su proyecto de urbanización en 1928. Tras una serie de problemas con el Ayuntamiento, (de lo cual haremos referencia en el apartado relativo a Conflictos) solicita en 1932 la anulación de dicha urbanización, presentándose un nuevo proyecto de la finca cuyo promotor fue D. Antonio Bonny.

La parte de la propiedad que se urbaniza estaba situada entre el camino de la Data al sur, la urbanización Wood-Caballero al oeste, la de Rodríguez Quegles, al este, quedando al norte una finca agrícola limítrofe a la carretera general del centro que no se urbaniza.

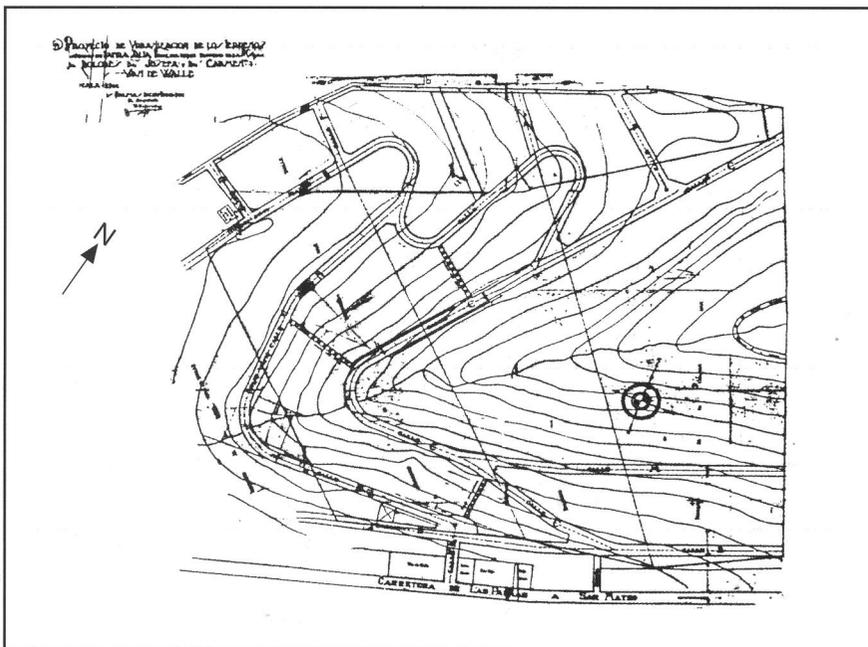
El proyecto consistía en la delimitación de 9 manzanas cuadradas, subdivididas en treinta parcelas de características y dimensiones medias de 603 m², muy similares a las de la urbanización limítrofe de Wood-Caballero. También la infraestructura base, constituida por un trazado reticular compuesto por ocho calles, participaba del anterior. Esta complexamentariedad en el trazado de las calles deja traslucir una clara intencionalidad: la de que ambas urbanizaciones formaran un todo armonioso y continuo.



Urbanización Van de Walle: El Proyecto original

En 1928 doña Dolores, doña Josefa y doña Carmen Van de Walle presentan un proyecto de urbanización, firmado por el arquitecto Rafael Massanet. Esta actuación localizada en el margen derecho de la carretera general del centro, entre los Km 8 y 9, supuso la primera intervención en este sector, menos apto para la construcción debido a la presencia del barranco de Guiniguada y a la propia topografía del terreno. En función de estos factores el trazado tuvo que adaptarse a las condiciones impuestas por el terreno y adquirir una disposición curva, contrastando con el trazado geométrico del margen contrario.

El proyecto definía un viario simple, sin especificación de manzanas ni parcelas, formado por nueve calles, más esbozadas que definidas, que discurrirían zigzagueando el terreno. Ello obligaba a la urbanización a adoptar una forma escalonada ya que dado el desnivel del terreno, *“no se pudo estudiar otras calles que formarían manzanas más regulares”*. De hecho en algunos tramos las calles principales quedaban unidas entre sí por medio de escalinatas peatonales, lo que según el informe conferiría a la urbanización un carácter *“pintoresco y agradable”*.



Todos estos proyectos configuraron un tejido localizado a ambos lados de la carretera general del centro. En el lado izquierdo, con una topografía llana y una estructura de la propiedad formada por fincas de tipo medio, comprendidas entre 1 y 5 ha, la trama resultante, contenida entre dicha carretera y el camino de La Data, fue de tipo reticular.

Las cinco urbanizaciones localizadas en dicho borde, la de Sánchez Torres, El Tanque, Wood Caballero, Rodríguez Quegles y El Pino, a pesar de haber sido concebidas en distintos momentos, presentaron proyectos más o menos similares, formados en general por trazados geométricos: calles transversales y paralelas que van cortándose en sus encuentros y manzanas de forma cuadrada o rectangular subdivididas en parcelas bastante regulares.

Este nuevo esquema, que dio lugar a treinta y una calles repartidas de forma proporcional al tamaño de las distintas actuaciones, no configuró, sin embargo ninguna de las típicas soluciones propias de las “garden suburbs” inglesas, como por ejemplo, calles en tridente, plazoletas circulares, “cul de sac”, etc, hitos urbanos muy concurrentes en este tipo de crecimiento suburbano.

En el lado derecho, por el contrario, el trazado de la única urbanización localizada en la misma, con una superficie muy importante ya que superó las 14 Has, fue sensiblemente diferente al anterior. La accidentada topografía de este sector obligó a soluciones de tipo curvo, de mayor similitud con las actuaciones inglesas en lo concerniente a la forma de las calles y a los “cul de sac”. Soluciones que contribuyeron a dar un efecto más agradable e íntimo a la urbanización pero que, en este caso, pensamos que fueron impuestas más por las condiciones del terreno que por preocupaciones de tipo estético.

El esquema circulatorio de Tafira Alta, planteado con miras exclusivas de acceso y servicio, y concebido con la libertad que permitió la ausencia de alineaciones anteriores, se resolvió morfológicamente de forma bastante simplista aunque no por ello desprovisto de cierta variedad en su lenguaje, dada la combinación de trama ortogonal-trama curva con que se revistió cada uno de sus márgenes. Funcionalmente resultó bastante cerrado debido a la existencia de una única vía de comunicación exterior, la carretera general del centro.

Esta organización viaria fue a todas luces diferente a la concebida en el barrio de Ciudad Jardín de Las Palmas, donde la planificación a gran escala permitió un trazado conjunto y de respuestas más ricas y variadas que la de este núcleo, proyectado a nivel individual.

En efecto; en Ciudad Jardín, operación de gran dimensión que se incorpora de una sola vez tal como fue proyectada, el trazado pudo evitar en gran parte las soluciones monótonas en escuadra propias de actuaciones singulares, resolviéndose con calles en tridente, plazoletas circulares, utilización de “cul de

sac”, etc, hitos de carácter formal más que funcional, aplicados también a los planos de algunas ciudades jardín, como por ejemplo *Letchworth* y *Hampstead Garden*.

En cuanto al parcelario, constituido por el espacio privado compartimentado para dar cabida al tipo edificatorio, en este caso el propio de las actuaciones de ciudad jardín, resultó bastante variado.

En los dos primeros proyectos, la dimensión y morfología de las fincas que se urbanizan obligan a una distribución del espacio en solares de formas y superficies variadas. El resultado fue un parcelario poco homogéneo y, en consecuencia, menos ordenado que el del resto de las urbanizaciones para conformar esta tipología residencial.

En los proyectos presentados entre 1920-1939, la superficie y forma de las fincas que se urbanizan permitió la realización de esquemas geométricos con un tipo de solar más idóneo, tanto por su disposición como por su tamaño, para albergar la vivienda unifamiliar.

B) *El espacio resultante*

Estos proyectos no quedaron plasmados en el territorio de forma exacta a como fueron concebidos, pues tanto sus trazados viarios como fundamentalmente los parcelarios presentan bastantes modificaciones con respecto a los originales.

El trazado sufrió pocos cambios con respecto al original en el margen izquierdo de la carretera, que quedó construido de forma bastante similar al proyectado. Con ello pasa a cumplir el papel de trama, entendida como “continuum” con capacidad para garantizar la yuxtaposición entre unas urbanizaciones y otras. Sin embargo, no siempre ocurrió así ya que la presencia de las propiedades agrícolas que no se urbanizan en su momento interrumpió en algunos tramos este trazado aglutinador, obstaculizando la relación entre las diferentes urbanizaciones, impidiendo en consecuencia, la diafanidad e interrelación del tejido.

En el margen derecho, el trazado, con una trama más complicada, quedó algo alterado con respecto al original ya que la urbanización Van de Walle, al no haber ejecutado el proyecto tal como había sido concebido, recortó el trazado inicial. A pesar de ello, quedó constituido por una trama curva característica, totalmente diferenciada del resto.

Los parcelarios, en tanto que espacios privados, se vieron más sometidos a las exigencias propias del mercado, sufriendo en consecuencia reajustes que afectaron tanto al número como a la superficie de las parcelas. A este respecto predominaron tanto los procesos de reparcelación como los de concentración

parcelaria. Las modificaciones experimentadas en uno u otro sentido fueron, en general, igual de importantes ya que ambos fenómenos se producen conjuntamente, aunque a nivel global fueron más sobresalientes las últimas.

CUADRO VIII.2

RELACIÓN ENTRE EL PARCELARIO ORIGINAL Y EL ACTUAL

URBANIZACIÓN	100-300 m ²		300-600		600-1000		>1000 M ²	
	ORIGINAL	ACTUAL	ORIGINAL	ACTUAL	ORIGINAL	ACTUAL	ORIGINAL	ACTUAL
Sánchez Torres	1	5	15	6	7	4	1	3
El Tanque	1	10	15	1	1	2	2	3
Wood-Caballero	—	12	10	33	56	18	6	14
EL Pino	—	—	8	4	22	4	—	7
F. Márquez	—	—	1	1	2	2	2	2
TOTAL	2	27	49	45	88	30	11	29

Fuente: Expedientes de Urbanización. Catastro de urbana
Elaboración propia

Lo primero que llama la atención es que frente al parcelario original, compuesto de forma mayoritaria por parcelas de 600 a 1.000 m², se opone el resultante, mucho más variado en lo que se refiere a la superficie de los solares. Entre éstos dominan, por una parte, los comprendidos entre 100-300 m², casi inexistentes en el parcelario original y que han surgido a costa de la reparcelación de los de 600-1000 m², que han reducido su número considerablemente. Y por otra, los de superficie superior a los 1.000 m², producto de la absorción de dos o más parcelas, o debido a que algunas manzanas se quedaron sin subdividir, dando lugar a parcelas-manzanas.

En la **urbanización de Sánchez Torres** el parcelario original, más homogéneo y con un claro predominio de parcelas de 300 a 600 m², da paso al actual que se presenta mucho más variado como consecuencia de los reajustes parcelarios. Entre éstos sobresale el de la concentración, siendo a este respecto muy llamativa la experimentada por una de las manzanas que absorbe cuatro de las parcelas primitivas. Como consecuencia de esta nueva reorganización, los 24 solares primitivos se reconvirtieron en 18, con formas más variadas y con una superficie media de 737,6 m² (PLANO 18).

En la **urbanización El Tanque**, también se constata un importante cambio parcelario. El primitivo, compuesto por solares de dimensiones entre los 300

y 600 m², fue sustituido por otro con una parcela tipo menor de 300 m². Asimismo se asiste a un aumento de los solares mayores de 600 m²; en concreto, ocho de las parcelas iniciales quedaron absorbidas en una sola (PLANO 19).

En la **urbanización Wood-Caballero** al parcelario propuesto, más regular y homogéneo y compuesto por parcelas de 600 a 1.000 m², se opone el resultante, mucho más variado en lo que se refiere a la superficie de los solares. Entre éstos dominan, por una parte, los menores de 600 m², originados a partir de la partición de parcelas mayores, y por otra, los de superficie superior a los 1.000 m², producto de la absorción de dos o más parcelas. Esta mayor diversidad de tamaños se tradujo en un aumento del parcelario aunque no de la parcela media que se mantiene más o menos similar a la original, 671 m². (PLANO 20).

En la **urbanización Rodríguez-Quegles**, dado que el proyecto consistió en un plano de vialidad, sin especificación alguna acerca de la superficie, disposición o número de parcelas, no podemos contrastar el parcelario actual con el original. Por tanto, las posibles modificaciones del proyecto estarán referidas sólo al viario que, a la vista del trazado actual, puede decirse que se realizó tal como se especificaba en el plano original.

No ocurre lo mismo con el gran solar que según el proyecto quedaba reservado para la construcción de un gran casino y pistas de tenis. Estas instalaciones no llegaron a realizarse configurándose en su lugar 4 pequeñas manzanas destinadas a uso residencial. Esta nueva demarcación de suelo obliga a que la única vía paralela a la carretera general del centro no pudiera continuar su trazado recto, teniendo que bifurcarse en tres pequeñas calles.

El espacio actual de esta urbanización aparece formado por ocho manzanas de diferentes formas y superficies que se subdividen en 77 parcelas cuya dimensión media es de 400 m². (PLANO 21).

La **urbanización El Pino**, al igual que la de Wood Caballero, es una de las más fáciles de reconocer por su forma cuadrada y su tejido reticular en forma de damero. Ha experimentado algunos cambios en su parcelario relacionados con procesos de concentración, pero que no han afectado la disposición parcelaria y por tanto la morfología de la urbanización. Así, el parcelario original, compuesto por parcelas de 600 a 1.000 m² e insertas dentro de manzanas regulares y cuadradas, ha dejado paso a otro constituido por solares de gran dimensión debido a la gran cantidad de manzanas que se han quedado sin reparcelar (PLANO 22).

La **urbanización Van de Walle** que presentó como proyecto un plano de vialidad y trazado de calles, sin especificación alguna del parcelario, sufrió algunas modificaciones a la hora de ejecutarse. Al no realizarse parte de la urbanización, algunas de las calles previstas no se trazaron. En efecto, los terrenos

correspondientes a Carmen y Josefa Van de Walle, situados en el sector más oriental, no se urbanizaron, con lo que una de las principales arterias de dicho proyecto, que delimitaba precisamente esta parte de la finca, no se ejecutó. Con ello la urbanización perdió casi la mitad de la superficie inicial, quedando reducida a algo más de 8 Ha. El trazado de la parte que se urbaniza coincide a grandes rasgos con el del proyecto original. Sin embargo, en compensación por la parte que no se realiza, algunas de las calles que aparecían inconclusas en el plano primitivo se rematan de forma más completa y definida.

El parcelario actual aparece compuesto por 112 solares de formas y dimensiones mucho más variopintas que las del resto de las urbanizaciones debido a su disposición dentro de manzanas atípicas o con formas curvilíneas (PLANO 23).

Estos reajustes parcelarios que han originado un número menor de solares que los concebidos (las 150 parcelas originales quedaron transformadas en 131), han producido cambios en el trazado y, en consecuencia, en la morfología de las urbanizaciones. Así, de un parcelario concebido por solares de formas más o menos regulares y de superficies medias bastantes homogéneas, se pasó a otro formado por parcelas más desiguales que han modificado, en muchos casos, la organización interna de las manzanas y desdibujado su esquema original.

2.- LOS PROYECTOS DE 1960-1980

Las diferencias entre las urbanizaciones realizadas durante el primer periodo y éste vienen dadas por la localización del fenómeno, por el tipo de planeamiento y por el espacio resultante. En cuanto a la localización, al contrario de lo que sucedió en Tafira Alta, donde la plasmación de las urbanizaciones tuvo lugar en un espacio concreto y contiguo, en este periodo, la dispersión geográfica es lo que caracteriza la ubicación de estas nuevas actuaciones.

En efecto; estos emplazamientos ya no se ciñen a Tafira Alta. Aparecen localizados puntualmente por todo el municipio. En el área de Tafira Baja y zona de Marzagán-Los Hoyos, a partir de los sesenta; y por la zona norte del municipio, a mediados de los años setenta. Esta dispersión da lugar a una nueva organización territorial, formada por actuaciones independientes, sin conexiones internas entre ellas. Su único punto de relación viene dado por los sistemas generales de carreteras, con los que aparecen íntimamente relacionadas, al localizarse de forma indefectible en torno a alguna de estas grandes arterias.

En cuanto al tipo de trazados, el planeamiento encargado de ordenar y estructurar estas actuaciones a partir de proyectos, provistos también de trazado

viario y manzanas divididas en parcelas, dará lugar a enclaves suburbanos más autónomos y de características concretas.

Aparte de la localización y la morfología resultante, estas urbanizaciones presentan también otra diferencia con respecto a los proyectos anteriores. Además de la función residencial dominante, debían contar, tal como estipula la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1975, con espacios de carácter público destinados a mejorar la calidad de los emplazamientos (¹).

En lo referente a la promoción de suelo, el proceso de urbanización no respondió tampoco a un único agente como en el período anterior, caracterizado por la presencia del propietario-promotor, sino a distintos mecanismos. Los agentes encargados de dicha operación se diversificaron con respecto al período anterior. En el caso de Santa Margarita y Ciudad del Campo vuelve a ser la figura del propietario el que promueve los terrenos. Monteluz fue resultado de la iniciativa de un grupo de particulares que compran y se encargan de urbanizar. Y Zurbarán, que fue el único ejemplo donde se constata la presencia de una entidad financiera privada, la Caja Insular de Ahorros, que adquiere y pone en venta los terrenos.

A) *El tejido original*

Los proyectos de este período, de los que analizaremos los más representativos, son, en general, de mayor envergadura que los de la primera época, no sólo por la superficie, sino, sobre todo, por el mayor número de parcelas resultantes, debido al papel que se asigna al aprovechamiento del espacio.

La referencia de estos nuevos enclaves suburbanos con respecto al territorio depende de las características de la finca agrícola que se urbaniza: la forma, que acota la intervención, y la topografía del terreno, que decide el trazado. Los proyectos, más independientes y cerrados en sí mismos que los de Tafira Alta, dejan de lado el plano geométrico, constituido por trazados viarios reticulares y manzanas más o menos regulares, y lo sustituyen por otro más informal, de acuerdo al gusto del momento.

1) En el artículo 13 de la Ley sobre régimen de suelo y ordenación urbana de 1975 se establece lo siguiente:

-Señalamiento de reserva de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dicho uso sería como mínimo de 18 m²/vivienda, o no inferior al 10% de la superficie ordenada.

-Fijación de reserva de terrenos para centros culturales y docentes, públicos y privados, en la proporción mínima de 10 m²/vivienda.

-Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

CUADRO VIII.3
 CARACTERÍSTICAS DE LOS PROYECTOS REALIZADOS ENTRE 1960-1980

URBANIZACIÓN	SUPERF. TOTAL PARC. (M2)	NUMERO PARCELAS	SUPERF. MEDIA PARC. (M2)	SUPERF. TOTAL CALLES (M2)	NUMERO CALLES
Zurbarán	56.623	120	471	19.621	9
Monteluz	80.625	200	403	35.537	9
Sta. Margarita	96.289	204	472	54.211	8

Fuente: Expedientes de Urbanización.
 Elaboración propia

El trazado, con una función no tanto de paso sino de acceso a la vivienda y relación entre las distintas zonas, opta más por las formas curvilíneas que por las rectilíneas, para economizar espacio y permitir la accesibilidad. La infraestructura viaria aparece formada en general por una calle principal, ligada directamente a una arteria del sistema general que da acceso a la urbanización. A partir de ésta se organizan los viales secundarios, que únicamente sirven de comunicación interior. En función de las características topográficas de los emplazamientos, las calles que recorren la urbanización adquieren formas más o menos curvas, siguiendo las curvas de nivel.

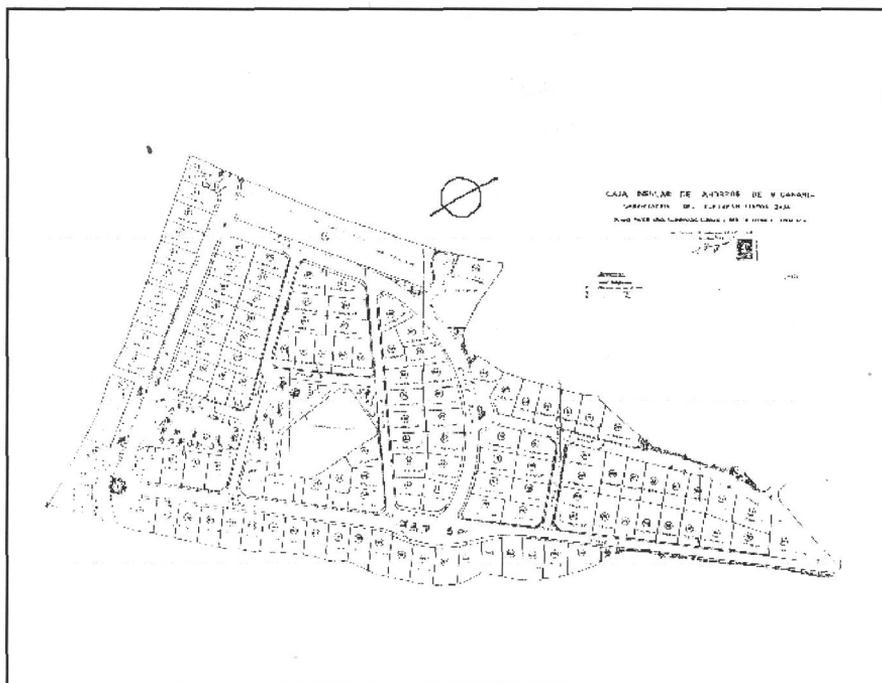
Este trazado suele dar lugar a manzanas en forma de longueros cuyo resultado son parcelarios más regulares y monótonos, constituidos por solares de superficies medias inferiores en todos los casos a los 500 m².

Urbanización Zurbarán: el proyecto original

Esta urbanización, situada en el camino de los Andenes, que une el barrio de San Roque con Tafira Baja, fue promovida por La Caja Insular de Ahorros en 1965.

El proyecto consistió en el trazado de 9 calles que configuran 11 manzanas de tamaños y formas diversas. El parcelario, formado por 125 parcelas, de las que se reservan 5 para la entidad promotora, presentaba, superficies homogéneas, siendo la media de 380 m².

En cuanto a la dotación de zonas verdes, servicios y equipamientos propios de un Plan Parcial, dicho proyecto no cumplió la normativa vigente. La zona verde prevista, constituida por dos trozos de terreno y jardines diseminados por el área, no alcanzaba la superficie exigida, un 10%, de la urbanización. Los servicios y equipamientos, como era un área escolar y de esparcimiento, no se delimitaron, constatándose únicamente un uso comercial en una de las parcelas.

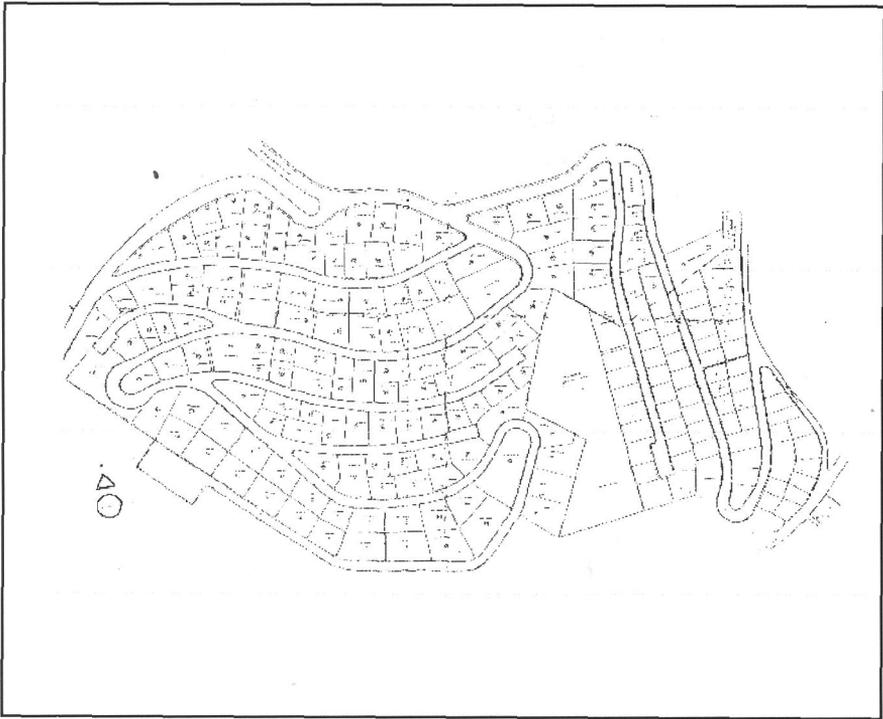


Urbanización Monteluz: el proyecto original

Esta urbanización, situada sobre la montaña de Tafira, entre las carreteras del centro y del Fondillo, inicia su proceso de urbanización en 1961, aunque el proyecto definitivo de los arquitectos Bordes y Juárez, es de 1971.

Dentro del área a urbanizar se distinguían dos sectores claramente diferenciados, tanto por la topografía como por la tipología. La vertiente norte de la montaña, más alta y con magníficas vistas, donde se preveía la creación de 120 solares para chalets de lujo con dimensiones medias en torno a los 500 m². Y la vertiente este, limítrofe a la zona del Fondillo y con terrenos más bajos donde se crearían 80 parcelas de superficies menores, 200 m², destinadas a viviendas más modestas.

Como dotación de zona verde se destinaba un área equivalente al 10% del total y para equipamiento escolar, una parcela de aproximadamente 1000 m².

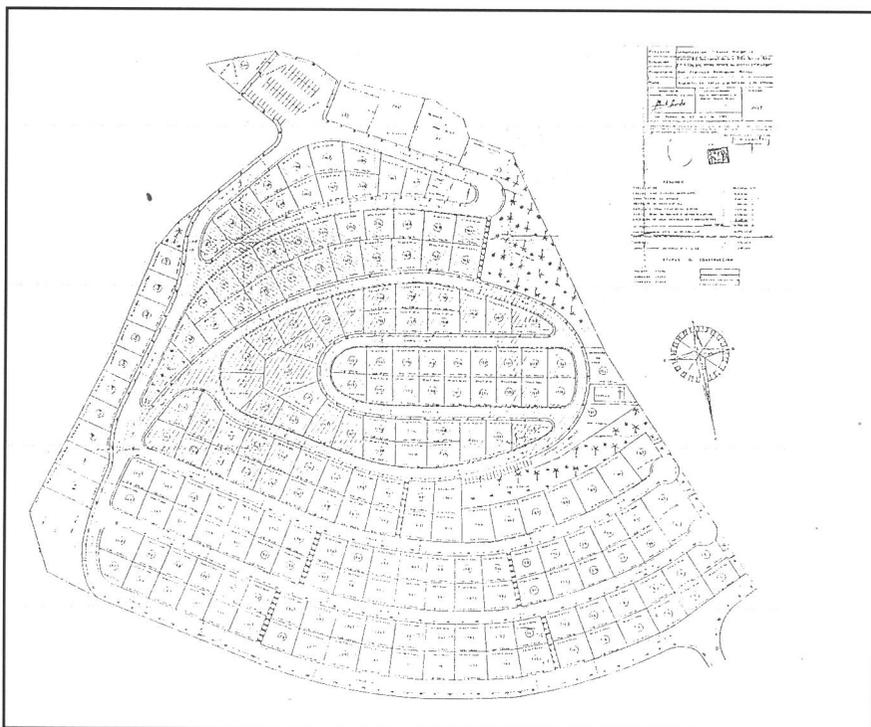


Urbanización Santa Margarita: el proyecto original

Esta urbanización, situada en el extremo meridional del municipio, ligada a la carretera de Marzagán, es promovida por el propietario de los terrenos, señor Rodríguez Ortega en 1965.

El proyecto, elaborado por el arquitecto Monche Escubos, resultó bastante similar al de Monteluz. El conjunto se organizó en una serie de manzanas alargadas apoyadas en la falda de la montaña. Las 211 parcelas resultantes, de las cuales se destinaron 204 a viviendas, presentaban una superficie media de 465 m² y formas, en su mayor parte cuadrada.

Esta actuación fue la única que cumplió con los requisitos propios de un Plan Parcial, en lo que respecta a las dotaciones de servicios y equipamientos. Como dotaciones contraría con un hotel, una zona escolar, un servicio comercial-religioso y un equipamiento deportivo, lo que unido a la zona verde prevista representaría una superficie de aproximadamente el 13% del total.



B) El espacio resultante

Estos proyectos, afectados por las irregularidades propias que conlleva la realización de un proceso de este tipo, conocieron, a medida que se fueron ejecutando, transformaciones en sus trazados originales, que de nuevo vuelven a quedar reflejadas de forma más clara en los parcelarios que en los viarios.

CUADRO VIII.4

RELACIÓN ENTRE EL PARCELARIO ORIGINAL Y EL ACTUAL

URBANIZACIÓN	100-300 m ²		300-600		600-1000		>1000 M ²	
	ORIGINAL	ACTUAL	ORIGINAL	ACTUAL	ORIGINAL	ACTUAL	ORIGINAL	ACTUAL
Zurbarán	—	31	20	61	—	45	—	6
Monteluz	77	62	101	114	20	19	2	5
Santa Margarita	—	39	193	168	11	14	—	2
TOTAL	77	104	414	343	31	78	2	13

Fuente: Expedientes de Urbanización. Catastro de Urbana
Elaboración propia

De forma general y al igual que en los proyectos localizados en Tafira Alta, ha habido tanto procesos de reparcelación como de concentración parcelaria, lo que ha dado lugar a un aumento de solares y cambios en su morfología. Las parcelas más representativas y numerosas de los proyectos originales, las comprendidas entre 300-600 m² han sido las que se han visto más afectadas por estos fenómenos, disminuyendo en consecuencia su número.

En unos casos, como en **Zurbarán** (PLANO 24) ha dominado la concentración, apareciendo en el parcelario actual solares de 600-100 m² inexistentes en el parcelario original y que proceden de la formación de parcelas dobles.

En otros casos como **Monteluz** (PLANO 25) el parcelario actual registra pocas modificaciones con respecto al original en cuanto a su dimensión, aunque también ha experimentado cambios en su distribución.

En **Santa Margarita** (PLANO 26) las parcelas tipo 300-600 m² se han subdividido originando en su lugar solares de más pequeña dimensión, comprendidos entre 100-300 m² y que no existían en el proyecto original. Asimismo se constata la aparición de parcelas superiores a los 1.000 m² que eran las reservadas a zonas verdes y equipamientos, que al no realizarse y ser vendidas a particulares, contribuyeron a ampliar el número de solares de este tamaño .

Ahora bien, más importantes que las modificaciones relativas al trazado y al parcelario fueron los incumplimientos detectados en la construcción de los servicios y equipamientos, así como en la realización de las infraestructuras viarias, infracciones que han repercutido en la morfología y calidad de las urbanizaciones. Así, en todos los casos, los servicios estipulados en los proyectos no se han ejecutado. En cuanto a las infraestructuras viarias, en la mayor parte de los casos, o bien aparecen en mal estado, o bien no han terminado de construirse.

En la urbanización Zurbarán el equipamiento comercial previsto en la zona y para el cual iba a destinarse una parcela, quedó suprimido, siendo sustituido dicho uso por un solar destinado a vivienda. Por su parte, la zona verde, que comprendía, según el plano original, dos pequeños espacios independientes entre sí, sólo quedó realizada en parte, respetándose sólo una de estas áreas, al quedar la otra integrada a un solar. En Monteluz, los espacios reservados a zona verde y equipamiento escolar también desaparecieron, contabilizándose en el parcelario actual como solares. Finalmente en Santa Margarita, los equipamientos de tipo hotelero y escolar, al igual el resto de las prestaciones con las que en un principio iba a contar la urbanización: los espacios verdes, el servicio religioso-comercial y el parque infantil no se ejecutaron, apareciendo todos ellos en el parcelario actual como solares vacíos.

A la vista de todo lo expuesto podemos constatar, cómo estos proyectos, más completos que los de la primera etapa, e incluso ambiciosos y pretenciosos, en cuanto a la calidad paisajística, ambiental y dotacional, presentan, sin embargo, unos resultados espaciales de signo bastante diferente a lo proyectado.

La etapa de tolerancia administrativa que guió la planificación urbanística de estos años, coincidió con el desarrollo de estas actuaciones. En consecuencia no se respetó lo reflejado en los proyectos, tanto en lo que se refiere al tamaño del parcelario, como a la realización de zonas verdes y espacios reservados a servicios y equipamientos. La figura del Plan Parcial, tal como señala CASA-RIEGO RAMÍREZ (1987a pág. 229) fue utilizada, también en este caso, como un documento legalizador, más que como un instrumento para garantizar un cierto nivel de urbanización.

A este respecto fueron tanto los promotores como la Administración los que incumplieron la ley. Los primeros porque no siempre respetaron el espacio estipulado, siendo su comportamiento habitual el de parcelar, vender, y trazar las infraestructuras, abandonando todo tipo de obligación con respecto al resto de las dotaciones. La segunda por no ejecutar los servicios públicos, obligación que recaía sobre la Administración. El resultado de todo ello ha sido la configuración de emplazamientos suburbanos de poca calidad, donde la irregularidad y variedad de los trazados son la nota dominante:

- a) Porque al haberse reajustado los parcelarios con el fin de obtener el mayor número posible de parcelas, algunas de estas resultaron de dimensión poco adecuada para viviendas unifamiliares aisladas.
- b) Porque la calidad resultante ha sido inferior a la prevista, dada la carencia de zonas verdes, la falta de servicios y equipamientos y el estado de las infraestructuras.

3.- EL RESTO DEL TEJIDO. ACTUACIONES SIN PROYECTO DE URBANIZACION E INTERVENCIONES AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO

Coexistiendo con las urbanizaciones fruto de un trazado preconcebido, aparecen otras originadas de forma más espontánea, bien a partir de actuaciones sin proyecto, bien de intervenciones al margen del planeamiento.

Tal como especificábamos en páginas anteriores, en las actuaciones sin proyecto, el suelo se modifica de forma sucesiva a partir de la segregación de parcelas procedentes de una finca rústica, que se incorporan al espacio urbano aprovechando las infraestructuras existentes. Dentro de ellas podemos distinguir tres tipos diferentes en función de la morfología resultante:

- a) Actuaciones ligadas a la existencia de una finca rústica que se va parcelando sin un esquema de organización interno, dando lugar a solares de diferentes dimensiones. Como ejemplos de este tipo pueden señalarse los trozos residuales que quedan en medio del tejido urbanizado de Tafira Alta, bien porque en su momento quedaron como rústicos, bien porque el proyecto que presentaron no se ejecutó: Las Fincas de Sánchez Torres, Wood, El Pino, y González de La Coba (PLANO 27).
- b) Actuación que en el intento de plegarse a la urbanización limítrofe, organiza el espacio dándole una cierta continuidad con el trazado existente. Los terrenos de La Nuez Caballero, ligados a la urbanización de Wood, son el ejemplo más claro de este tipo (PLANO 28).
- c) Actuaciones que se apoyan en una carretera principal o vía secundaria, originando un tejido lineal de diferentes dimensiones. Ejemplos de ello son: La carretera general del centro y pequeñas alineaciones en los bordes de Tafira Alta (PLANO 29).

En las intervenciones al margen del planeamiento, formas de crecimiento en suelo calificado como rústico, el espacio se organiza de forma más autónoma con relación al tejido preexistente, y el suelo se transforma en conjunto y no de forma progresiva, a partir de una lotificación apoyada en un trazado elemental.

El LABORATORIO DE URBANISMO DE BARCELONA (1972, pág. 87) define estos procesos como transformaciones basadas en ciertos criterios de parcelación y de ordenación, que en algunos casos pueden representar una imagen de prototipos establecidos como ortodoxos.

Dentro de este fenómeno, que se localiza de forma puntual en el sector de Marzagán-Los Hoyos y norte del municipio, aparecen a su vez dos tipologías diferenciadas:

a) Actuaciones de pequeña dimensión que bien aprovechan espacios públicos de acceso, o bien los crean, originando tejidos alineados con límites poco definidos. El Zardo, El Pedregal y la carretera de Tafira-S. Francisco de Paula constituyen los ejemplos más característicos del modelo apoyado en una vía o camino ya existente. El Cañón y Lomo Enmedio surgen a partir de la construcción de un eje longitudinal de circulación en fondo de saco, ligado a una vía principal, al que presentan fachadas las viviendas a uno y otro lado, dando lugar a dos manzanas separadas entre sí por esta calle de servicio (PLANO 30).

b) La urbanización de Las Mesas corresponde al segundo tipo (PLANO 31).

Dentro de esta urbanización nos encontramos con dos sectores claramente diferenciados localizados a ambos lados del barranco de Jacomar. En el margen derecho se encuentra el primer núcleo cuyo proceso de formación ha seguido una trayectoria similar al de otras urbanizaciones marginales. Ello consistió en la parcelación de terrenos rústicos a ambos lados de una vía ya trazada.

La segunda actuación, es bastante atípica dentro de las urbanizaciones marginales. Presenta una mayor envergadura y aparece ligada no ya a una relación parcela-individuo, sino a una propiedad acaparada por un propietario-promotor que compra los terrenos, traza las calles y los parcela. Este proceso aparece relacionado con una nueva visión del fenómeno marginal en cuanto que existe un promotor con capital para comprar suelo y con una estrategia de transformación que consiste en parcelarlo y urbanizarlo.

La morfología que presenta es más organizada, resultante de la existencia de un plano parcelario, que organiza la propiedad en manzanas longitudinales de dimensiones variables. Esta actuación provista de un proyecto, elaborado por personal técnico ajeno al Ayuntamiento, consistió en una serie de planos bajo la denominación de "Propuesta urbanística para el área de Las Mesas" que se corresponde con el plano adjunto.

La existencia de este proyecto fue parte de la estrategia del promotor, que a costa del carácter legal que pretendía conferir a esta urbanización clandestina, obtendría una revalorización del terreno y un plusvalor en la venta de parcelas.

Esta propuesta, sin embargo, no tuvo la entidad necesaria para cambiar la categoría de estos terrenos rústicos, ni para servir como instrumento de urbanización, legalización y ordenación. En función de todo ello el actual Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas calificó este sector como Suelo Urbanizable Programado, destinado a nuevas áreas de ciudad jardín. Su nueva ordenación debe realizarse mediante un Plan Parcial, que parece estar paralizado, dado que el sector no presenta en la actualidad ni trazado viario ni delimitación de parcelas.

CAPÍTULO IX. CORPUS LEGAL Y CONFLICTOS

1.- NORMATIVA.

Al igual que los distintos aspectos que han intervenido en la formación de este espacio suburbano, tampoco la normativa ha sido uniforme. La reglamentación que ha determinado las condiciones legales de este proceso ha ido cambiando a lo largo de los distintos períodos que constituyen el estudio.

- En el primer período, que se extiende desde principios de siglo hasta los años cincuenta, la inexistencia de un corpus unitario en materia de planificación obliga a suplir esta deficiencia por medio de Ordenanzas Municipales.

- A partir de los años sesenta se inicia una nueva etapa, caracterizada por la existencia de una normativa concreta apoyada en la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1956 y 1975, que regulará a través de nuevas figuras de planeamiento el crecimiento urbano.

A) Período 1911-1950. Normativa apoyada en ordenanzas municipales

Durante los años 1911-1950 la reglamentación que legaliza el crecimiento urbano del municipio emanaba de unas Ordenanzas Municipales totalmente desfasadas. Databan de finales del siglo pasado y servían para sistematizar los capítulos relacionados con política urbana y construcciones particulares⁽¹⁾.

Este desfase entre Ley y realidad obligaba a que las distintas corporaciones dictaran sucesivas normativas de carácter local que actualizaban diversos aspectos de la edificación y suplían en lo posible las lógicas deficiencias. Así, para el crecimiento residencial que nos ocupa, centrado en esos momentos en Tafira Alta, los acuerdos del Ayuntamiento se reducían casi siempre a regular la tipología de la edificación, superficie dedicada a jardines, y anchura de las calles.

Los Planes Generales de Ordenación Urbana que se realizan en estos años no contemplan el ámbito municipal, que queda obviado de forma manifies-

1) En 1879 se aprueba el Libro I de las Ordenanzas Municipales que se referían al orden y buen gobierno del municipio: jardines, alumbrado, organización administrativa, orden público, etc. En 1887 sale a la luz el Libro II de las Ordenanzas Municipales que puso en vigencia cuestiones relativas a policía urbana, construcción y ornato público. MARTÍN GALÁN, F (1984, pág. 200).

ta, sino que se centran en la ciudad. Una ciudad todavía en crecimiento, con terrenos disponibles en su periferia más próxima, y cuya expansión real se produce de forma desagregada, bien porque las propuestas de ordenación chocan con los intereses de los propietarios del suelo, bien porque esas propuestas se convierten en un instrumento al servicio de esos intereses.

Así por ejemplo, la dimensión que da Arroyo (1900) a la ciudad, que pasa de las 60 Ha a 235 Ha, estableciendo un Ensanche para el sector de Santa Catalina, tuvo unos resultados escasos ya que son los propios agentes económicos los que eliminan los elementos más significativos del plan, al ir en contra de sus intereses (CÁCERES MORALES, 1981 pág. 468-470).

El Plan de Miguel Martín (1922-1930) supuso, por el contrario, la expresión de los intereses dominantes al renunciar a la totalidad de la ciudad y hacer únicamente una delimitación burguesa de la misma que respondía a las exigencias de la propiedad privada del suelo. Ello significó, a nivel espacial, un retroceso con respecto a los planteamientos de Ensanche anteriores (JIMENEZ SAAVEDRA, 1976 pág. 2-5)

Sólo el Plan de Zuazo (1944), cuya virtualidad será prácticamente nula, acomete un nuevo ámbito de intervención al potenciar por primera vez las relaciones de la ciudad, que alcanzaba en esos momentos casi 120.000 habitantes, con su territorio municipal ampliado a raíz de la incorporación del municipio de S. Lorenzo. Para ello fortalece la comunicación de la ciudad con el municipio a través de nuevos accesos por el norte y centro y redacta unas ordenanzas que incluían la definición y delimitación del Casco, Ensanche y Extrarradio, con las que reglamenta el crecimiento del municipio que pasa a acogerse a los beneficios de las leyes de Ensanche y mejora. Plantea además el tratamiento de Tafira y Tamaraceite como poblados satélites con distintas concepciones tipológicas y morfológicas aunque ninguno de los dos se llegó a desarrollar (MIRALLAVE IZQUIERDO, 1989).

Cuando en 1912 se presentan los dos primeros proyectos de urbanización, y tal como se desprende de sus expedientes, no parece existir ninguna reglamentación en cuanto al tipo de viviendas para las que se reservan estos solares. El Ayuntamiento aprueba dichos proyectos sin especificar el uso de la edificación. Únicamente se dictan medidas para las calles, tanto en lo referente a su anchura que se establece en 12 m., como a su cesión gratuita, tal como dictaba la ley del 30 de enero de 1860 que ordenaba lo siguiente:

“ No podrá concederse autorización para abrir calle alguna en el interior de las propiedades particulares sin que los interesados se comprometan a ceder gratuitamente el terreno necesario para vía pública, ejecutar ésta, así como aceras y alcantarillado por su cuenta y riesgo ”.

A partir de 1921 el Ayuntamiento aprueba un Reglamento de Obras, Servicios y Bienes Municipales donde ya se establecen normas para edificaciones tipo villa o chalet, número de plantas etc, tendente a crear una cierta tipología de vivienda:

“hay que procurar que en el distrito de Tafira se proyecten viviendas en forma de chalet, con un pequeño jardín para embellecer el aspecto de las construcciones”.

1.-Para ello se especificaba la obligación de dejar entre la calle y la vivienda un jardín a todo lo largo del frontis, de 4 m. de ancho como mínimo, y 2 mts en las medianeras.

2.- En cuanto a las calles se mantenía el acuerdo anterior fijándose la anchura de las mismas en 8 m. “anchura que se vería doblemente incrementada por los 4 m. obligatorios de jardín que tendrían las construcciones a ambos lados de la calle.”

En 1925 el Ayuntamiento aprueba un nuevo reglamento, no demasiado diferente al anterior, compuesto por 27 artículos⁽²⁾. Estos nuevos estatutos inciden de forma concreta en el tema específico de las urbanizaciones, dada la avalancha de expedientes que llegan al Ayuntamiento en estos años. En cuanto a normas generales a las que había de ajustarse la edificación en Tafira Alta se sigue manteniendo el carácter de villas o chalets rodeados de jardín con los mismos retranqueos. Para las calles se ordena, tal como especifica la R.O del 14 de julio de 1924, que la anchura de las mismas vuelva a establecerse en 12 m.

En 1953, ante la necesidad de unas ordenanzas reguladoras de las construcciones particulares de las que carecía el Ayuntamiento, la Comisión municipal de Urbanismo redacta un Cuerpo Legal de doscientos veinte y tres artículos que se inspiran en las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Secundino de Zuazo y Ugalde que habían venido utilizándose hasta ese momento.

A efectos de edificación la ciudad y término municipal se dividen en ocho zonas, definiéndose como Zona Rural las urbanizaciones de Tafira y Monte. Para estos núcleos se autorizaba la edificación en forma de chalet sin que se pudiese exceder de dos plantas. La edificación debía ocupar el treinta y tres por ciento del solar como máximo, dedicando el resto a jardín, cuyos linderos se volvían a establecer en cuatro metros de anchura entre la calle y el frente principal y dos en las medianeras.

2) En estos años y tal como especificaban los Estatutos de Calvo Sotelo, aprobados en 1924, las actuaciones de orden urbanístico pasan a constituir una competencia exclusiva de los Ayuntamientos (artículos 150 y 180).

Asimismo se incluye por primera vez una sección concreta sobre parcelación, derechos y obligaciones del promotor. En cuanto a los proyectos de parcelación de terrenos se fija que éste comprenda no sólo la división del terreno en parcelas sino un estudio de la ordenación de la edificación, lo cual supone una aproximación al estudio general de la morfología urbana. Como derechos y obligaciones del parcelador particular se especifica la cesión de terrenos necesarios para vías públicas, cuyo ancho se establece en 12 m.

B) Período 1960-1980. Normativa emanada de la ley del suelo de 1956 y 1975

En este período, que coincide con el desarrollo de la ciudad y la aparición de nuevas urbanizaciones en todo el municipio, el crecimiento urbano va a quedar reglamentado por La Ley del Suelo de 1956, y posteriormente por la de 1975 que mediante sus nuevas ordenanzas controlará las formas y tipos de crecimiento.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1962 elaborado por el arquitecto Sánchez de León se realiza al amparo de esta ley. Dicho plan se inscribe, tal como señala CÁCERES MORALES (1981, pág. 480), dentro de la concepción que la Ley tenía de la ciudad: mezcla de ideas funcionalistas y urbanismo anglosajón, orientado al crecimiento urbano a partir de la calificación de nuevo suelo, siendo ésta la variable más significativa de este proceso y el éxito de la estrategia planteada.

La dimensión alcanzada por la ciudad, que alcanza casi los 200.000 habitantes, obliga a contemplar la totalidad del municipio en cuya banda periférica se califica suelo para uso industrial y residencial, en unos casos, para ser promocionado a través de polígonos localizados en los bordes de la ciudad y, en otros, a partir de actuaciones suburbanas dirigidas a una demanda más solvente.

Este crecimiento se controlará a partir de nuevos instrumentos de planeamiento. Aparte de los proyectos de urbanización, ya presentes en la primera etapa y que no constituían en sí mismos mecanismos de control sino ejecución de obras de urbanización, se contempla una nueva figura que se aplicará en casi todos los casos para estas nuevas actuaciones residenciales de ciudad jardín:

El Plan Parcial, previo al proyecto de urbanización, tenía como objeto la ordenación de un ámbito parcial de crecimiento urbano regulado por el planeamiento general. Es decir, que se aplicaba para la urbanización de espacios exteriores a la ciudad pero que podían quedar incorporados a la misma de acuerdo con la ordenación del planeamiento general.

Los objetivos de un Plan Parcial según el artículo 32 de la Ley del suelo de 1956 eran regular las condiciones de las actuaciones. A tal fin se obligaba a

definir la ordenación concreta de las áreas parcelables y los espacios públicos: ordenanzas de edificación, usos que se permitan en la zona y condiciones de ordenación, siendo necesario la presentación de un plan de etapas bien diferenciado.

En lo referente a las urbanizaciones de baja densidad, la ocupación de la edificación y los linderos de jardín no se modifican con respecto al documento de 1953. Sin embargo para el ancho de las calles se establecen 12 m. para las de enlace, 8 m. para las vías de penetración y 6 m. para las calles interiores, de acuerdo a la propia funcionalidad de la vía. Aparte de la superficie reservada a uso residencial debía asignarse un 10% del total para parques, jardines públicos, zonas deportivas, etc y una reserva de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción de 10 m²/ vivienda.

De las urbanizaciones que se presentan en este período únicamente se aprueban como plan parcial Zurbarán y Santa Margarita ya que ambas reunían las condiciones necesarias que apuntaba la ordenanza 36 del Plan General de Ordenación Urbana donde se especificaba que “para otros centros urbanos del municipio se debe realizar el correspondiente Plan Parcial que delimite las zonas de aprovechamiento y ordenanzas en su respectiva expectativa de crecimiento y desarrollo”. Sin embargo, ninguna de las dos, cumplió con los requisitos propios de esta figura de planeamiento en cuanto a dotación de servicios, equipamientos y plan de etapas.

Junto a los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización aparece una actuación que a pesar de no figurar en el planeamiento vigente se aprueba como tal:

La Apertura de vías que consistió única y exclusivamente en el trazado de una calle y parcelación de los terrenos que dan frente a la misma. Las dos urbanizaciones que se aprueban como tal fueron la de El Palmeral y La Casa del Gallo, situadas ambas en Tafira Baja en el margen izquierdo de la carretera.

Estos dos proyectos, de dudosa legalidad, fueron aprobados de forma anómala al no ajustarse ni a la ley del suelo ni a la ordenanza 36 del Plan General de Ordenación Urbana de 1962 que exigía la redacción de un Plan Parcial en la zona que regularía y ordenaría su futuro desarrollo. Esta aprobación, resultado de un planeamiento atípico, benefició a los promotores que, mediante la apertura de este vial, parcelan unos terrenos en una zona sin urbanizar y sin planeamiento.

En lo referente al Suelo Rústico la Ley propugna que, en tanto mantenga su carácter de tal, sólo se autoricen edificaciones aisladas y de bajo índice de utilización obligándose al mantenimiento de las unidades mínimas de cultivo. Según el Plan General la parcela mínima se establece en 1.000 m² en secano y 2.000 m² en regadío, aplicando a la edificación la misma ordenanza que para el

resto de las construcciones de ciudad jardín. A partir de 1970 las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la provincia de Las Palmas obligan a que en terreno rústico no se construyan más de 5 viviendas en un radio de 100 m. para evitar la formación de núcleos de población.

En la práctica, estos ordenamientos no impiden la puesta en marcha de lotificaciones en suelo calificado como rústico destinados también a emplazamientos con tipología de ciudad jardín. En este tipo de procesos, que se producen de forma puntual y en actuaciones generalmente de poca dimensión, la marginalidad urbana, relacionada con el cambio de uso del suelo, no implica marginalidad tipológica ya que se trata de intervenciones, que al igual que las ortodoxas, respetan el tamaño de la parcela y el tipo edificatorio en chalets propio del crecimiento en ciudad jardín.

C) Normativa actual. Plan General de Ordenación Urbana.

En 1982 se inicia el nuevo Plan de ordenación urbana redactado por el arquitecto CÁCERES MORALES con una propuesta de planeamiento dirigida a establecer una hipótesis de crecimiento poblacional y necesidades de ocupación de suelo.

El documento definitivo, que se presenta en 1986 aunque es rectificado por los técnicos del Ayuntamiento y aprobado finalmente en 1990, considera el territorio municipal como una unidad que debe ser tratada como tal. Para ello intenta romper con la tradicional estructura de una área central y un espacio municipal, indefinido espacialmente, y usar el planeamiento como instrumento de equilibrio territorial que limite la presión urbanizadora y preserve grandes zonas de suelo a proteger.

Dentro de la estrategia del plan está la de potenciar la periferia y concentrar todo el crecimiento en tres áreas: Tamaraceite, Las Torres y Tafira, que quedan dotadas de nuevo suelo residencial (unas 245 Ha) y equipamientos urbanos de carácter territorial, apoyado todo ello en una nueva red arterial, infraestructura base de este futuro desarrollo.

De las tres zonas es Tafira a la que por limitaciones de tipo paisajístico se la dota de menos suelo urbanizable y más espacios naturales de disfrute aunque, por contra, se le asigna una extensa zona destinada al Campus Universitario, lo cual supone una localización de fuerte impacto territorial.

En suelo urbanizable programado se proponen dos sectores de viviendas de baja densidad, completando el núcleo de Tafira y el de S. Fco. de Paula, con una superficie total de 45,8 Ha, lo que significa una extensión similar a la que presenta este sector actualmente. Como suelo urbanizable no programado se

consideran 13,25 Ha destinadas también a uso residencial y localizadas en S. Fco. de Paula. Se reservan 112.000 m² para un parque urbano y como áreas de protección y defensa medio ambiental se califica el barranco de Guinguada, la Caldera de Bandama y Barranco Seco (en el resto del municipio se elige El Lasso, S. Gregorio y Los Giles).

Con la rectificación llevada a cabo por los técnicos del Ayuntamiento se producen algunos cambios. En cuanto al suelo Urbanizable Programado para la zona de Tafira la superficie total se reduce a 33,7 Ha, localizadas sólo en S. Francisco de Paula. Por contra se intensifica el crecimiento de baja densidad por el norte del municipio: San Lorenzo (22,3 Ha), Las Mesas (13,3 Ha) y El Zardo (8,1 Ha).

Desde un punto de vista cuantitativo esta superficie propuesta puede resultar excesiva en tanto que supone el 60% del total ocupado actualmente por las urbanizaciones de baja densidad en el municipio; y si además tenemos en cuenta que las ya existentes no están del todo consolidadas, tal como veremos en el capítulo siguiente, las expectativas reales de la demanda podrían quedar sobrepasadas.

Desde un punto de vista locacional, frente al criterio inicial de agrupar este tipo de crecimiento en torno al área de Tafira se opone éste que lo desplaza también hacia el norte del municipio. Esta distribución, que parece responder a un criterio de mayor dispersión espacial, puede significar, sin embargo, mejorar la calidad de este sector caracterizado por la fuerte incidencia de marginalidad urbana.

En cuanto a las características de ocupación y edificación este crecimiento queda tipificado, según la ordenanza C del artículo 441 de la actual ley del suelo, en cuatro categorías:

CUADRO IX.1.

CATEGORÍA DE LAS URBANIZACIONES DE CIUDAD JARDÍN

URBANIZACIÓN	TAMAÑO PARCELAS(M ²)	SEPARACIÓN LINDEROS (M ²)	RETRAN- QUEO (M)	OCUPACIÓN %	ALTURA (PLANTAS)
CJ-1	400	2	4	40	2
CJ-2	1000	2	4	25	2
C-L	400	2	4	33	2
C-H	200	—	4	33	2

Fuente: P. G. O. U. Las Palmas 1990

Elaboración propia

En los tipos CJ-1, CJ-2 y CL (Ciudad jardín-1, Ciudad Jardín-2 y Ciudad jardín en Ladera) se permite las viviendas unifamiliares aisladas o pareadas con jardín a los cuatro lados. El tipo CH (Ciudad jardín en Hilera) admite las viviendas unifamiliares en hilera con jardín a fachada. De las urbanizaciones actuales, Monteluz y Ciudad del Campo quedaron reguladas dentro del tipo Ciudad Jardín en Ladera (CL); Zurbarán, El Zardo y Tafira Alta como Ciudad jardín 1; Tafira Baja, Casa del Gallo y El Palmeral, dentro de Ciudad jardín 2.

Esta clasificación de las actuaciones de ciudad jardín en cuatro tipos, a cada uno de los cuales corresponde un tamaño de parcela y una tipología edificatoria diferente, permitirá uniformizar su futuro desarrollo. Sin embargo, incluir las urbanizaciones existentes en alguna de estas categorías nos parece algo rígido ya que lo que las caracteriza es precisamente la variedad en lo que respecta a superficies y tipos edificatorios, tal como veremos en el capítulo relativo a los modos de ocupación parcelaria.

2.- LOS CONFLICTOS

El incumplimiento de alguno de los acuerdos estipulados en la aprobación de los proyectos de urbanización, o bien los problemas que van surgiendo a medida que estos se fueron consolidando, originaron abundantes conflictos a lo largo del proceso de formación de este tejido suburbano, sobre todo en la primera etapa. La falta de normativa, la diferente ideología de las corporaciones que se suceden en el poder, e incluso la influencia social del promotor, contribuyeron a favorecer las irregularidades a la hora de hacer cumplir la norma.

La índole de estos conflictos fue diversa. En unos casos se relacionan con la aplicación de alguno de los aspectos que establecía la Ley. En otros se derivan del incumplimiento de las responsabilidades adquiridas por el promotor ante el Ayuntamiento debido fundamentalmente a la falta de respuesta de la oferta de solares.

A) Aplicación de la Norma

La forma de entender la norma fue muy “sui generis”, sobre todo en lo relativo al Decreto que establecía la cesión gratuita de calles y la obligatoriedad a realizar las obras de infraestructura. De hecho, fue este apartado el que tuvo mayores dificultades a la hora de aplicarse, tanto por parte de los propietarios de la urbanización que intentaran eludirlo de varias formas, como por parte del propio Ayuntamiento que obliga de diferente manera según se trate de unos propietarios u otros. De ahí que más que conflictos propiamente dichos fueron más

bien respuestas enfrentadas entre los promotores y la Administración municipal. Por ejemplo, en la memoria adjunta de las dos primeras fincas que se urbanizan (Sánchez Torres y El Tanque) los promotores aclaran que:

“la cesión gratuita no tiene por qué implicar la apertura inmediata de calles sino que éstas se irían realizando paulatinamente en armonía con el curso de las edificaciones y venta de solares. Y que en caso de que no existiera edificación, aun a pesar de estar aprobado un trazado y cedido el terreno al municipio, no se les obligaría a abrir las calles”.

Ambos proyectos de urbanización se aprueban aceptando el Ayuntamiento que las calles fueran construyéndose a medida que avanzaran las ventas. Pero en el caso de existir una sola construcción se obligaba a abrir automáticamente el tránsito.

Años más tarde, en 1922, en la memoria justificativa del Plan de urbanización de la finca de los señores Wood y Caballero estos especifican, no sólo que dicha construcción se irá haciendo a medida que fueran vendiéndose los solares, sino que la dotación de servicios como agua, alumbrado, pavimentado etc., los realizara el propio Ayuntamiento.

La Corporación, cuando aprueba dicho proyecto, además de no obligar a los propietarios al cumplimiento de esta ley, los exime de cualquier obligación en cuanto a la construcción de infraestructuras. Es más, especifica que: *“fueran los dueños de los solares los que pusieran las aceras y contribuyeran al costo del pavimento en la proporción que les correspondiera”.*

En este primer período, tal como se desprende de los expedientes, la infraestructura no implicó una condición “sine qua non” para la puesta en marcha de una urbanización. Ello situaba al propietario en una situación económica muy favorable puesto que no se veía en la obligación de invertir dinero a priori para la realización de las mismas, pagando éstas a medida que fueran vendiéndose los solares.

Este tipo de convenio propietario-Ayuntamiento es fácil de entender si tenemos en cuenta que en todos estos casos los promotores-propietarios pertenecían a la burguesía local. En este sentido se daba la circunstancia de que incluso uno de ellos, el Sr. Sánchez Torres, ostentaba en el momento de presentar el proyecto de urbanización de su finca un cargo público, en concreto, concejal de la corporación. Esta influencia político económica les permitía dar curso a sus proyectos urbanos con unas condiciones claramente ventajosas para ellos.

A partir de 1925 la postura del Ayuntamiento con respecto a la obligatoriedad de los propietarios a hacerse cargo de la urbanización es radicalmente opuesta a la de años anteriores. En estos años, sobre todo de 1919 a 1929 en que se restablece la economía después de la Primera Guerra Mundial, la corporación,

compuesta por importantes miembros de la burguesía conservadora de la sociedad canaria, dedica todos sus esfuerzos a cubrir las necesidades más urgentes en materia de saneamiento, abastecimiento de agua, pavimentado de calles, alcantarillado de barrios, etc.

Estas prioridades, tanto dentro de la ciudad como en el resto del término municipal, pudieron ser los motivos por los que el municipio intentó eludir la carga que supondría para sus arcas hacerse cargo de las infraestructuras afectas a las urbanizaciones en Tafira obligando consecuentemente a los propietarios a acatar lo que dictaba la ley.

De esta forma, en los casos de las urbanizaciones que se presentan entre 1926 y 1929 (Rodríguez Quegles, El Pino, Van de Walle), la Comisión de Ornato aprueba todos estos proyectos con la condición de que el propietario se comprometiera a realizar las obras de infraestructura pertinentes, no permitiendo ninguna edificación mientras no se cumplieran dichos requisitos.

Este tipo de acuerdos se siguen manteniendo para los proyectos de urbanización que se presentan también en la etapa republicana. En este caso, la obligatoriedad a que fuera el propietario el que corriera con los gastos relativos a las obras de infraestructura pudo deberse a dos factores. Aparte del estricto cumplimiento de la ley, a los escasos recursos económicos con que contó la corporación en estos años frente a los problemas que afectaban a la ciudad en continuo aumento y con grandes necesidades en materia de infraestructuras y saneamiento.

B) Incumplimiento de la Norma

Este segundo tipo de conflictos surgen cuando el promotor, ante la poca acogida de la urbanización de la que se deriva la escasa demanda de solares, decide no hacerse cargo de la urbanización y suspender la misma. Es decir, que si la venta de parcelas no resultaba ser el negocio rápido y beneficioso que ellos esperaban, intentan volver a reconvertir la propiedad como finca rústica, dejar de responsabilizarse con lo estipulado por el Ayuntamiento, o bien modificar la normativa para hacer más asequible la venta de solares.

Estos problemas se producen en los años treinta, años que coinciden con la etapa republicana en el poder, por una parte, y con un período económico difícil por otra. Los principales mecanismos productivos del momento, que eran los cultivos de exportación, el Puerto de La Luz y el turismo, sufren un notable descenso debido a la crisis económica de 1929. A esto hay que sumar las políticas proteccionistas de Gran Bretaña, Francia e Italia para con los productos de sus colonias y las repercusiones de las dos guerras que tienen lugar en estos años.

Todos estos factores unidos pueden explicar el rigor del Ayuntamiento a la hora de aplicar la ley y defender a los posibles perjudicados frente a los abusos o arbitrariedades de los promotores. Asimismo, las dificultades con las que tuvo que enfrentarse la iniciativa privada para dar salida a todos los proyectos tramitados en este período, vender solares y cumplir con lo pactado con la administración municipal.

En función del tipo de conflictos que se originaron hemos agrupado estos en cuatro categorías, analizando en cada una de ellos las demandas de los promotores y las respuestas del Ayuntamiento. En unos casos, la corporación accede a estas peticiones mientras que en otros se mantiene firme en sus acuerdos dando lugar esta última postura a litigios que sobrepasaron la esfera local, llegando a tener que ser resueltos por la Administración Central.

a) Urbanizaciones que solicitan del Ayuntamiento la anulación del proyecto por la escasa respuesta de la demanda y volver a calificar la finca como rústica. Como ejemplos de este tipo tenemos: El Plan de Loreto y Rodríguez Quegles, urbanizaciones localizadas en Tafira Baja y Tafira Alta respectivamente.

En la primera no se había vendido ni un solo solar en el año 1932, dos años después de haber sido presentado el proyecto; se accede dejar sin efecto la mencionada urbanización quedando la propiedad como finca rústica.

El segundo caso que data de 1930, con un único solar vendido después de cuatro años de haber sido presentado el proyecto, tuvo una respuesta muy diferente por parte del Ayuntamiento:

“Si la corporación admitiera esta renuncia desaparecería la urbanización pero seguiría vigente la obligación del propietario a realizar las obras frente a los terrenos de terceros que hubiesen adquirido solares, ya que si no el Ayuntamiento se tendría que hacer responsable de los prejuicios que con ello se ocasionaría a estos compradores”.

Ante ello acuerda desestimar la renuncia y ordenar al interesado ejecutar las obras pertinentes.

El señor Rodríguez Quegles, aparte de propietario y promotor, abogado en la ciudad de Las Palmas, interpone un recurso de reposición por estimar que lo acordado no se ajustaba a derecho:

1.- Porque al existir un único comprador las relaciones que pudieran existir entre dicho señor como comprador y él como propietario debía ser un asunto privado a dirimir en los tribunales. El Ayuntamiento no debía inmiscuirse en el mismo ya que transcendía la esfera puramente administrativa.

2.- Porque por el hecho de haber solicitado permiso para urbanizar una finca en un momento determinado, el Ayuntamiento no podía obligar a seguir adelante

con tal propósito, pudiendo cada propietario desistir de su idea y renunciar a ella.

La Corporación no accede al recurso obligando al promotor a que procediera a la apertura de calles, al menos en aquella que conducía y daba acceso al solar que vendió. Ante esta decisión el Sr Rodríguez Quegles responde con otro recurso al Tribunal Provincial de lo Contencioso Administrativo en el año 1934.

Se falla que el Ayuntamiento carecía de facultades para ordenar la ejecución de las obras de urbanización o efectuarlas a costa de dicho señor. En consecuencia se declara no sujetar al arbitrio los solares a edificar puesto que al no obligar al propietario a realizar la urbanización, los terrenos continuaban con el mismo carácter que en 1926.

Todo ello retrasa la consolidación de esta urbanización que finalmente realiza las obras a finales del año treinta, casi diez años después de haber presentado el proyecto de urbanización.

b) Urbanizaciones que después de aprobado el proyecto y ante la mala acogida de la misma solicitan su anulación para ser vendidas en parte o en su totalidad. Dentro de este tipo nos encontramos con la finca Palenzuela, sita en Tafira Baja, y la urbanización González de la Coba localizada en Tafira Alta.

La primera de ellas presenta el proyecto de urbanización en 1933, y en 1946, presumiblemente sin haber vendido un solo solar, es adquirida por el Obispado de Canarias para construir un nuevo Seminario que ocuparía la totalidad de los terrenos. El Ayuntamiento accede a este nuevo proyecto aludiendo que como nunca llegó a recibir las calles señaladas en el plano original ni a instalar los servicios de infraestructura, dicha finca no estaba sujeta a ninguna alineación ni urbanización por lo que se accede a su anulación.

La urbanización González de la Coba, aprobada en 1932, es vendida un año después a dos propietarios que se dividen la finca en dos grandes parcelas. Con ello la urbanización como tal desaparece, hecho que es aceptado también.

c) Urbanizaciones que después de aprobadas se niegan a efectuar las obras de infraestructura. El único ejemplo de este tipo fue el protagonizado por la urbanización Van de Walle.

En 1933, cinco años después de haber sido aprobado dicho proyecto de urbanización, el comprador de uno de los solares presenta una reclamación contra las dueñas de la misma puesto que al solicitar el permiso para construir se le deniega por no estar ni las calles desmontadas ni las aceras construidas. Ante esto el Ayuntamiento obliga a que en un plazo de 30 días se proceda a la apertura y obras de calles al menos donde existan construcciones proyectadas.

Las propietarias presentan un recurso considerando: *“Este acuerdo lesivo para sus intereses, por no haber vendido gran parte de la urbanización, con res-*

pecto a la cual sólo se obligaron y comprometieron a ceder gratuitamente las calles del proyecto, no aceptando en ningún momento las otras condiciones”.

Para ello se acogen a la sentencia dictada con motivo del recurso interpuesto por D. Domingo Rodríguez Quegles, que eximía a dicho propietario de la obligación legal de realizar tales obras.

La Comisión de Ornato se ratifica en los acuerdos tomados cuando se aprobó el plan en 1928, aludiendo que: *“De aceptar la petición de las propietarias se crearía un precedente para las futuras urbanizaciones, que implicaría graves prejuicios para las arcas del Ayuntamiento, al tener que correr con los gastos de dichas obras”.*

Tras diversos recursos y apelaciones, el asunto llega en 1947 a manos del Tribunal Supremo, que estima no haber lugar a la demanda de las señoras Van de Walle, quedando firme y subsistente el acuerdo municipal.

d) Urbanizaciones que ante la falta de demanda de solares solicitan modificar la Normativa. El único caso relativo a este conflicto fue el protagonizado por la urbanización El Pino. En 1932, cuatro años después de haber sido aprobado dicho proyecto de urbanización, su promotor, el Sr Manrique de Lara, solicita al Ayuntamiento modificar las condiciones en lo relativo al tipo de construcción obligatorio en la zona.

Para apoyar su petición alude a razones de tipo humanitario, tales como: *“Que la construcción en Tafira no obedecía sólo al deseo de tener una residencia de verano, sino también a una necesidad de lograr la salud para algunas enfermedades, por sus inmejorables condiciones de clima, altura, etc... pero dado el tipo de edificación obligatoria en chalets, solo era asequible a las clases adineradas, las únicas que podían beneficiarse de estas ventajas, quedando vedado para las clases menos pudientes...”*

Por ello solicita que se permita un tipo de casa más económica, apta a las clases medias y modestas, autorizando para ello construcciones de casas con jardín delantero. De esta forma la manzana formaría un solo cuerpo de edificio con jardín en todo su alrededor.

El pleno del Ayuntamiento, que presidía Luis Fajardo Ferrer, uno de los alcaldes que más destacó en la etapa municipal republicana, establece lo siguiente:

1.- Que el interesado concrete a qué precio vendería el m² edificable, o qué alquiler fijaría para las pequeñas casas que se construirían, a objeto de que el pretexto sentimental a que aludía fuera una realidad que verdaderamente beneficiara a las clases pobres y medias.

2.- Si la corporación adoptó en su día un tipo uniforme de chalets en las urbanizaciones de Tafira, marcando una tipología general, no podía modificarla

solamente para una urbanización.

Aún con todo esto, se decide dar curso a lo solicitado por el señor Manrique de Lara con las siguientes condiciones:

1.- Se permitiría la construcción de chalets con jardines delanteros sólo en algunas manzanas, conformando un conjunto arquitectónico armónico.

2.- Cesión gratuita al municipio de un solar de 1.749 m² para plaza pública o para grupos escolares y casas para maestros dentro de la zona que no se urbaniza.

3.- Aparte de las obras relativas a las calles se obligaba también al propietario a efectuar las obras de alcantarillado bajo la inspección y dirección de la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

Estas nuevas condiciones no interesan al señor Manrique de Lara, pues lo que resultó, quizás, un pretexto para vender un mayor número de parcelas, se convirtió en una serie de obligaciones más gravosas económicamente. Ante ello, solicita, en 1932, la anulación de dicha urbanización. Ese mismo año, sin embargo, se presenta un nuevo proyecto de urbanización de la misma finca a cargo del señor Antonio Bonny que fue la que finalmente se realizó.

Ante todo lo anteriormente dicho se pone de manifiesto cómo estos enfrentamientos entre el Ayuntamiento, al que un crecimiento urbano de este tipo aportaba indudables beneficios, pero también numerosas cargas, y los promotores, cuyo papel socioeconómico los hacía querer mantener el control y la potestad exclusiva del mismo, no son otra cosa que la concreción espacial del juego de intereses que se produce, tanto en la esfera de la política como de la economía en este proceso concreto de expansión suburbana.

Asimismo se deduce lo especulativo de estas operaciones, ya que si no resultaban ser todo lo rápidas y provechosas que se esperaba, se intentaba por todos los medios suspender la urbanización, o no cumplir con las responsabilidades más costosas. Por último también se deja entrever la escasa respuesta a esta oferta de suelo, muy superior, según los resultados, a las posibilidades reales económicas de estos años.

CAPÍTULO X. EVOLUCIÓN DEL PROCESO DE OCUPACIÓN DE SUELO.

La primera cuestión a destacar entre la oferta de suelo y su ocupación es la distancia existente entre estos dos parámetros. Y la segunda, muy relacionada con la anterior, es un proceso de consolidación lento, ya que a pesar de que los solares comienzan a edificarse desde el mismo momento en que tiene lugar la puesta en marcha de este suelo, la demanda se mantiene siempre por debajo de la oferta, constatándose una cierta disparidad en todos los períodos de estudio.

Entre los años 1911 y 1980 se produce una oferta de suelo distribuida entre diferentes intervenciones, que sobrepasa las 126 Ha (1.265.686 m²), con la que se pusieron en el mercado 1.568 parcelas, que por subdivisiones y agregaciones posteriores se convirtieron en 1.579. Ahora bien, de esas 1.579 parcelas que se ofertan realmente, la mayor parte lo hace a partir de los años sesenta, lo cual explica que del total, se haya ocupado un 74% quedando todavía una cuarta parte de las mismas libres y susceptibles, por tanto, de ser edificadas.

**CUADRO X.1.
EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN DE SUELO. 1911-1990.**

FECHA	SUPERFICIE URBANIZADA	NÚMERO PARCELAS	PARCELAS OCUPADAS	PARCELAS LIBRES
< 1911	—	8	8	—
1911-1919	31.396	43	11	32
1920-1939	368.128	364	122	274
1940-1959	57.335	68	114	228
1960-1979	809.827	1.096	500	824
1980-1995	—	—	417	407
TOTAL	1.266.686	1.579	1.172	407

Fuente: Expedientes de urbanización y Catastro de Urbana
Elaboración propia

A grandes rasgos pueden diferenciarse en la evolución del proceso de urbanización cuatro etapas.

- 1.- En la comprendida entre 1911 y 1919, años en que se inicia la oferta de suelo, la respuesta fue realmente insignificante.
- 2.- Los dos períodos siguientes, 1920-1939 y 1940-1959 presentan una ocupación parcelaria muy similar y mucho más importante que la de años anteriores, aunque la demanda se siga manteniendo muy por debajo de la oferta. En ambos periodos las construcciones se localizan en la zona de Tafira Alta, que es donde tiene lugar la oferta de suelo de esos años.
- 3.- La tercera etapa que abarca de 1960 a 1979, años en que se produce la mayor oferta de suelo de todo el período de estudio, localizada por distintos sectores del área municipal, constituye la época de mayor auge, constatándose más construcciones que en todos los años anteriores.
- 4.- Y la cuarta etapa, que se corresponde con la década de los ochenta y principios de los noventa, aunque coincide con la paralización de la oferta de suelo residencial de baja densidad (a excepción del suelo propuesto por el P.G.O.U. de Las Palmas de Gran Canaria, todavía sin realizar) se han seguido colmatando las urbanizaciones existentes a un ritmo importante.

1.- 1911-1919. ESCASA INCIDENCIA DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

La nefasta coyuntura económica en que queda sumida la ciudad tras el estallido de la Primera Guerra Mundial provocó la paralización de nuevas edificaciones debido tanto a la falta de incentivos para la inversión, extensibles a todos los sectores económicos, como a la subida del precio de los materiales de construcción. Ello explica que la ocupación de parcelas en el sector de Tafira Alta fuera tan bajo.

A) Configuración de un nuevo sector en torno al núcleo tradicional de Tafira Alta.

La primera demanda de solares aparece relacionada con la oferta de suelo disponible en esos momentos, localizada de forma mayoritaria en el sector septentrional de Tafira Alta, junto al núcleo tradicional. Estas nuevas construcciones, con una tipología de viviendas unifamiliares con jardín, dan lugar a un nuevo espacio, diferenciado del casco urbano de Tafira Alta, conjunto arquitectónico localizado en torno a la plaza de Tafira y constituido por interesantes edificaciones del neoclásico.

El proceso de llenado de este espacio suburbano se centró en la finca que Sánchez Torres deja sin urbanizar, donde, justo en su borde meridional, se acomete una parcelación de pequeñas dimensiones. Se trata de una serie de construcciones modestas con pequeño jardín delantero, que constituyen una promoción conjunta de viviendas proyectadas por el mismo arquitecto, Fernando Navarro.

Este pequeño conjunto, por sus características tipológicas, vivienda unifamiliar con pequeño jardín, inserta dentro de parcelas de pequeña dimensión, hubiera podido quedar acogido a la Ley del 12 de junio de 1911 que preveía la construcción de viviendas baratas para la clase obrera mediante exenciones tributarias, fomento del crédito y subvención directa. Sin embargo dado el reducido tamaño de la actuación y lo complicado que resultó en la práctica esta legislación por las exigencias que la ley imponía para beneficiarse de sus auxilios, nos hacen pensar que dichas construcciones se realizaron sin el beneficio de dicha ley.

En las dos urbanizaciones proyectadas, la demanda de solares fue mucho menor, constatándose únicamente dos construcciones en la de Sánchez Torres, mientras que en la de El Tanque la petición de solares fue nula. Fuera ya del sector ligado al casco urbano antiguo se empieza a conformar, de forma todavía embrionaria, un segundo núcleo relacionado con la carretera general del centro, en su tramo más meridional, que inicia en estos años sus primeras edificaciones sitas en ambos márgenes de la misma (PLANO 32).

B) Precios del suelo muy dispares.

En este período en que Tafira Alta constituye un espacio todavía agrícola que inicia su proceso de urbanización como emplazamiento de calidad, los precios del suelo se presentan muy desiguales. A este respecto no contamos con una información concreta, aunque sí con algunos datos económicos procedentes de los Expedientes de Urbanización, que, a grosso modo, nos permitieron aproximarnos al precio posible a que se pudieron vender estos solares.

Según el expediente de urbanización de la finca Sánchez Torres, dicho propietario cedía a 2 ptas./m² un solar en el terreno a urbanizar para la construcción de equipamiento escolar y otros servicios municipales. El Ayuntamiento por su parte indemnizaba al Sr Sánchez Torres, promotor y dueño de la urbanización, por un trozo de su propiedad, a 5 ptas. m². Y finalmente el precio a que se valora una propiedad vecina que se expropia con motivo de la ampliación de una de las calles de la urbanización, fue de 15 ptas. m².

Esta diferencia de precios, que iba desde las 2 ptas/m² ofrecidas por el Sr Sánchez Torres al Ayuntamiento, pasando por las 5 ptas/m² que pagaría la Corporación para suplir la diferencia en el ancho de la calle, hasta llegar a las 15 ptas. estimadas para una propiedad particular (1), hacen difícil la aproximación al precio real de las parcelas. Ahora bien, si tenemos en cuenta los gastos de urbanización en los solares proyectados y su tasación en el mercado libre y no oficial, la valoración de estos, pudo muy bien oscilar en torno a las 15 ptas.

Para los sectores sin urbanizar los precios lógicamente se situarían muy por debajo.

2.-1920-1939. NOTABLE RESPUESTA A LA IMPORTANTE OFERTA QUE TIENE LUGAR EN ESTOS AÑOS

Entre 1920 y 1939, años en que se pone a la venta una gran cantidad de nuevas parcelas a las que hay que sumar las que ya existían, se constata una demanda paralela bastante significativa con respecto al periodo anterior. Se efectúan 122 construcciones, frente a las 11 de los años precedentes. Ahora bien, relacionando esta ocupación con el total de suelo disponible, la demanda tan sólo cubrió un 30% de la oferta real.

Este período que se abre con una situación económica propicia, tanto para el sector agrícola, como para las numerosas actividades urbanas: negocios, finanzas, comercio, construcción, etc, favorecen el dinamismo de la ciudad y la consolidación de la burguesía. Todo ello repercutirá en la expansión del sector de la construcción cuyas realizaciones quedarán plasmadas, tanto en actuaciones promovidas por la iniciativa pública como privada (2).

A este último respecto, hay que apuntar que la incidencia de la demanda de solares por parte de la burguesía se centró sobre todo en las zonas de Ciudad Jardín y Tafira Alta, donde las edificaciones de chalets, con marcado sabor

1) El valor de la porción de terreno que se necesitaba ocupar a D. Andrés González para la apertura de la calle A, fue estimado por el arquitecto municipal Fernando Navarro, en 7.014,30 ptas. Cubrían la indemnización el terreno y obras que se expropiaron y los gastos derivados del tiempo que estuviera la casa deshabitada. El metro cuadrado de solar se estimó en 20 ptas; el metro cuadrado edificado en 35 ptas. y el alquiler de la casa en 60 ptas. mensuales. La comisión de Hacienda del ayuntamiento rectificó el presupuesto reduciendo el precio de los 81 metros a expropiar en un 25%, mientras que el alquiler paso a valorarse en 40 ptas. por mes.

2) Entre las construcciones públicas de este período destacan entre otras: El Instituto Nacional de Prevención, El Manicomio Provincial, El Cabildo Insular etc. PEREZ PARRILLA (1977).

racionalista tuvieron una gran representación. Gran parte de estos proyectos fueron realizados por Miguel Martín Fernández de la Torre y Richard Oppel.

De las 122 edificaciones que tienen lugar en estos años en Tafira Alta, treinta de ellas fueron catalogadas como edificios de interés por el P.G.O.U. de Las Palmas de 1986. La mayor parte de las mismas se encuadran dentro del racionalismo y se deben a estos dos arquitectos. Destacan, no obstante, otros estilos y otros arquitectos como Navarro, Laforet, Massanet, etc, con importantes obras en esta zona.

La demanda que tiene lugar en estos años en Tafira Alta fue protagonizada, por tanto, por una clase solvente para afrontar la construcción de una segunda vivienda, y abierta a los nuevos movimientos arquitectónicos del momento (3).

A) Se inicia el llenado del sector meridional de Tafira Alta y de la carretera general del centro

La localización de las nuevas edificaciones quedó ceñida al nuevo suelo procedente de las actuaciones que se constituyen en estos años, repartiéndose la solicitud de solares de forma desigual entre todas ellas. Las actuaciones sin proyecto de urbanización y las urbanizaciones cuyo proceso de ejecución se realizó sin problemas aparentes, fueron las que presentaron una mayor demanda, mientras que aquellas promociones afectadas por problemas tuvieron un proceso de consolidación mucho más lento (PLANO 33).

En las urbanizaciones de Wood Caballero, y en menor medida en la de Sotomayor, el número de solares construidos absorbieron la mayor parte de la ocupación real que tiene lugar en estos años. Ello se debió, por una parte, al rápido desarrollo de sus infraestructuras, lo cual lógicamente facilitó su proceso de consolidación, y por otra, a la publicidad de que fue objeto la venta de estos solares en los anuncios publicitarios de los periódicos de la época:

3) En Ciudad Jardín destaca la construcción de las llamadas seis viviendas de J. Alvarado, el conjunto residencial de 35 viviendas de la colonia I. C. O. T. así como numerosos chalets tales como la casa Mulet, vivienda Ojeda Romero, vivienda Peñate, etc. CATALOGO DE EDIFICIOS Y ENTORNOS PROTEGIDOS DEL P.G.O.U. DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. 1986

En Tafira Alta como ejemplo de arquitectura de los años veinte podríamos destacar, entre otras, la clínica Bandama y la casa de Las Pérez, ambas del arquitecto Fernando Navarro, la casa Avellaneda, de Massanet Faus, y las Casas de Campo, de E. Laforet.

Dentro de las edificaciones de estilo racionalista realizadas por Miguel Martín Fernández y Oppel podríamos señalar las casas de Speth, Bosch, Sintés, Peñate, De la Nuez, Zuloaga, Márquez, Reyes Fontdevilla, Vega, etc.

Para más información sobre este tema, aparte del Catálogo de Edificios y Entornos Protegidos del P.G.O.U. de Las Palmas ver: CABILDO INSULAR (1987), PEREZ PARRILLA (1977).

“En Tafira Alta, cerca de la carretera de Las Palmas a Santa Brígida y con servicio instalado de agua, se están urbanizando terrenos en los que se han abierto amplias calles y plazas y donde se están construyendo varios chalets con jardines, que han de hacer de aquellos sitios por su situación y proximidad a Las Palmas uno de los más sanos y atractivos lugares de este término municipal. Restan ya pocos solares debido a la gran demanda que existe, lo que se pone en conocimiento de toda persona que desee construir su casa en el campo con un jardín y pueda oportunamente elegir y comprar barato, ya que transcurridos unos meses duplicarán su valor. La Provincia 7-Junio-1925.

Por el contrario, las urbanizaciones inmersas en alguno de los conflictos que surgen como respuesta a la falta de éxito de la oferta, tales como la de Rodríguez Quegles, El Pino y Van de Walle, urbanizaciones de amplio parcelario, tuvieron una demanda insignificante en relación al total de suelo que ofertaban. Esto contribuyó a retrasar la consolidación de las mismas e indirectamente la oferta total.

La ocupación de parcelas respondió en general a una cierta estrategia espacial, caracterizada por la búsqueda de la accesibilidad, lo cual provocó que una buena parte de las que se consolidan en este período se situaran en torno a la carretera general del centro. Este eje de enlace, con un proceso de formación relacionado con parcelaciones sin proyecto, conoce por mor a su accesibilidad y debido a la consolidación de la oferta de las urbanizaciones limítrofes un rápido proceso de llenado en estos años, generando un importante número de edificaciones.

También en el resto de las actuaciones, la demanda de parcelas se inclinó de forma preferente por aquellas situadas cerca de la carretera general del centro, siendo las manzanas más próximas a este eje las que conocen un mayor grado de consolidación. Ahora bien, aparte del criterio de la accesibilidad, la atracción de la carretera estribaba también en el rol que jugaba en estos momentos, un papel más de camino-paseo que de vía de circulación, dado que el coche no se había introducido como medio de locomoción, lo cual le confería un notable interés paisajístico ambiental que contribuía a ampliar su atractivo. El resultado de esta ocupación fue la formación de tres sectores, tal como puede apreciarse en el plano correspondiente:

- 1.- El sector septentrional, en torno al núcleo antiguo, que continúa consolidándose con las nuevas edificaciones que se realizan en este período.
- 2.- La parte central, más vacía, debido al poco éxito de las urbanizaciones localizadas dentro de ella.



3.- Y el sector meridional, cuya mayor respuesta a la oferta, da lugar a la formación de un incipiente núcleo, desligado del antiguo y apoyado también en la carretera general del centro.

B) Los precios del suelo se mantienen sin grandes fluctuaciones

La respuesta a la compra de solares, aunque fue alta, se situó por debajo de lo que presumiblemente se esperaba de una situación económica, en principio, propicia para la acumulación de capitales y ascenso de una clase burguesa con posibilidades de acceder a una segunda residencia fuera de la ciudad. De lo que se deduce, que esta coyuntura no fue al parecer tan fuerte como para poder consolidar esta oferta, a pesar de que los precios del suelo se estabilizaron de forma llamativa.

A este respecto los datos con los que contamos son muy desiguales. En 1931, el precio de un solar en Tafira Alta se estimó en 15 ptas/m² (5). En 1935 el Ayuntamiento valora en la misma zona, con fines de expropiación, un terreno en 12 ptas. m² (6), mientras que para 1939 la tasación ofrecida por particulares a otra expropiación fue de 18 ptas. m², valoración que no es aceptada por el ayuntamiento cuyo tope acuerda cifrar en 10 ptas/m² (7).

Confrontando estas cifras con las del período anterior se constata el fuerte estancamiento sufrido por los precios del suelo, cuya oscilación mínima-máxima pasó de 2-15 ptas en el año 1911, a 10-15 ptas durante la década de los treinta. Es decir que en los años transcurridos entre estas dos fechas, el precio del suelo no aumentó prácticamente su valor, fenómeno este muy llamativo teniendo en cuenta la lógica revalorización que tuvo que experimentar Tafira como núcleo urbanizado de alta calidad.

Comparando estos precios con los de la ciudad, donde los contrastes de valoración eran mucho más sobresalientes en función de la mayor o menor demanda y dinamización económica de los barrios, se aprecia también en determinadas zonas precios incluso más bajos. Así en 1935, la Cartilla Evaluatoria de Solares del Ayuntamiento asignaba a los solares sitios en la calle Ramón y Cajal,

5) Expediente de Urbanización Wood-Caballero. Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. 1922.

6) Expropiación de la parcela de terreno propiedad de D. Miguel Gil González sita entre la carretera del centro y el camino Calzada en Tafira. Expediente de Urbanización del camino entre Tafira Alta y La Calzada. Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. 1935.

7) Expediente de apertura de una calle de la finca de D. Manuel Campos. Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. 1939.

en Vegueta, un valor de tan sólo 11 ptas. m², mientras que los de la calle Juan de Quesada, también en Vegueta, alcanzaban las 65 ptas/m². Esta diferenciación era todavía mayor en otras zonas de la ciudad, como por ejemplo en Triana donde para 1929 el precio del m² se situaba en torno a las 250 ptas/m², mientras que para 1939 algunos sectores de la playa de Las Canteras sólo cotizaban 50 ptas. m² (MARTÍN GALÁN, 1984, pág. 281).

Los precios del suelo en Tafira se situaban, por tanto, a la altura de algunas de las zonas de la ciudad aunque muy por debajo de las más cotizadas como Triana y Playa de Las Canteras. Ahora bien, si tenemos en cuenta la segregación de este espacio con respecto a la ciudad, su distancia, el destino de las construcciones con fines de veraneo y la tipología, que no permitía construir todo el solar, estos precios posiblemente fueran altos.

3.-1940-1959. CONTINÚA LA DEMANDA DE SOLARES A PESAR DE LA CONGELACIÓN DE LA OFERTA

El período comprendido entre 1940-1959 se caracteriza por el mantenimiento de una demanda a un ritmo similar al de la etapa anterior, un 25% del total, aún a pesar de la patente disminución de la oferta de suelo.

Esta respuesta positiva surge en medio de la nueva situación económica que instauro el nuevo régimen político, de clara orientación autárquica. Tras la delicada coyuntura económica que atravesó la ciudad durante la segunda contienda, se abre un paréntesis de relativa prosperidad a finales de los años cuarenta. La nueva orientación de las exportaciones agrícolas hacia el mercado nacional permite el restablecimiento del agro canario y la reactivación del puerto.

Estos dos sectores básicos de nuestra economía vuelven a generar las actividades que ya existían, a las que se unen otras nuevas, como la industria (pesqueras, reparaciones navales, conservas, etc), el turismo, sector todavía muy incipiente, así como los servicios públicos y privados que va exigiendo el desarrollo de la propia ciudad.

Todo ello propicia que la burguesía local, fortalecida de nuevo con la situación económica de estos años, acumule un cierto capital, invirtiendo los beneficios en el mercado de suelo urbano y en la ampliación del patrimonio inmobiliario ⁽⁸⁾.

8) A este respecto, aunque el nuevo régimen y sus organismos públicos van a intervenir en la construcción de viviendas sociales con vistas a cubrir las deficiencias de alojamientos, la pequeña y media burguesía no deja escapar de sus manos el mercado inmobiliario, acaparando parte de la edificación en la parte baja de la ciudad, (Arenales, Lugo, Alcaravaneras, Guanarteme, etc.) con vistas a obtener rentas de alquiler. DÍAZ HERNÁNDEZ, (1991, pág. 90).

Aparte de esta burguesía local, se constata ya en estos años el ascenso todavía tímido de una nueva clase social procedente de altos cargos de administración, servicios, así como de empresas públicas y privadas, en muchos casos procedentes de la península. Esta inmigración, con unas connotaciones sociolaborales bastante notables, pudo contribuir a explicar, al menos en el caso de Tafira Alta, esta importante demanda de solares para la edificación.

A) *Se emprende el relleno del sector central de Tafira Alta*

La solicitud de solares se reparte también en estos años de forma irregular entre todas las actuaciones, aunque a diferencia del período anterior, van a ser precisamente aquellas urbanizaciones que tuvieron problemas las que presentan un mayor grado de ocupación. Así por ejemplo, las urbanizaciones de Rodríguez Quegles y sobre todo Van de Walle, afectadas, tal como apuntábamos en páginas anteriores, por conflictos de diversa índole con la Administración, lo cual retrasó la puesta en venta de sus solares, absorben en estos años una tercera parte de la demanda total (PLANO 34).

También en esta etapa, el desarrollo de las construcciones parece responder a un criterio similar al de la anterior. La carretera general del centro sigue incrementando el número de construcciones, al igual que las parcelaciones sin proyecto, cuyos solares conocen un importante grado de edificación en estos años. Todo ello, tal como queda reflejado en el plano correspondiente, va a ir completando los sectores conformados en el período anterior.

1.- El núcleo septentrional, constituido por las urbanizaciones de Sánchez Torres y El Tanque a las que se suman nuevas parcelaciones rústicas, sigue experimentando en estos años una cierta demanda de solares lo que contribuye a su progresiva colmatación.

2.- La zona central, prácticamente vacía en los años anteriores, conoce en éstos una cierta expansión ligada a la construcción de terrenos en la urbanización de Rodríguez Quegles y parcelaciones limítrofes.

3.- El sector meridional y occidental, con la incorporación de los solares de la urbanización Van de Walle, y los de las fincas que se van parcelando en estos años, presenta un ritmo de construcción, algo superior al de años precedentes que incide en su progresiva consolidación.

B) *Tendencia al incremento en los precios*

El alza experimentada por los precios del suelo en este período, tiene que ver con la expansión urbana de Tafira Alta y la consiguiente entidad que va

cobrando este núcleo. Su condición de emplazamiento privilegiado, calidad y destino de las construcciones existentes, genera un aumento en el valor del suelo.

Para los precios de este período, contamos con una información bastante fidedigna, aunque muy escasa, obtenida directamente a través de encuesta. Estos valores nos permitieron conocer el costo real de estos terrenos urbanos así como las fluctuaciones detectadas entre unos años y otros.

En 1949 el m² de un solar de la urbanización Van de Walle se pagó a 30 ptas. En 1958, estos valores se incrementan considerablemente, vendiéndose el m² de dos parcelas situadas en la urbanización Rodríguez Quegles a 65 y 69 ptas/m² respectivamente. Un año después, en 1959, los terrenos de la urbanización Wood alcanzan una cotización de 90 ptas/m². Estos datos ponen de manifiesto el fuerte incremento sufrido por los precios del suelo en los años transcurridos de 1949 a 1959 en que estos fluctuaron de 30 a 90 ptas., triplicando en estos diez años su valor.

El encarecimiento del suelo en la década de los cincuenta es sólo el preámbulo a la situación de los años siguientes, años en que de una forma ya impareable los precios se dispararán cada vez más rápido de un año a otro.

4.-1960-1995. INCREMENTO EXCEPCIONAL DE LA OCUPACIÓN DE PARCELAS FRENTE A UNA OFERTA EN ALZA

La fiebre de aprobaciones que se desencadena durante la década de los sesenta y setenta, como reflejo del crecimiento de la urbanización, que afecta tanto a la gran ciudad como a su espacio periurbano, se plasma en un ritmo de ocupación mucho más importante que el de períodos anteriores.

La demanda de suelo que tiene lugar entre 1960 y 1995 alcanzó un total muy superior al registrado hasta ese momento. Sin embargo, dada la cuantía de la nueva oferta de suelo, que deja de circunscribirse única y exclusivamente al área de Tafira Alta, para extenderse por nuevos sectores del municipio, a lo que hay que añadir el superávit arrastrado de años anteriores, la demanda significó sólo un 56,25% de la oferta dispuesta.

La evolución de la demanda en este largo período presenta un ritmo más o menos constante a pesar de la especial coyuntura económica de estos años. Entre 1960 y 1975, coincidiendo con el crecimiento demográfico y económico que percibe la ciudad, se produce una fuerte demanda de los solares situados en la periferia. La ocupación de este suelo residencial experimenta un fuerte empujón, que se cifra en un 51% del total dispuesto en este período.

El ascenso de una población cualificada, ocupada en puestos de trabajo de especial relevancia en la administración pública, servicios y economía privada, empleos muy bien remunerados desde un punto de vista salarial, genera nuevas necesidades de viviendas, que serán cubiertas en las zonas residenciales surgidas para tal fin⁹⁾.

A este respecto hay que puntualizar que una gran parte de las edificaciones que tienen lugar en estos años se localizarán en especial sobre los solares todavía vacíos de Tafira Alta. Las nuevas urbanizaciones que van surgiendo en estos años dilatarán algo más su proceso de edificación, debido a la construcción de las obras de infraestructura.

Los años siguientes, 1976-1979, años de crisis, afectan también el ritmo de construcción en este suelo residencial ya que según las cifras se aprecia un número de edificaciones inferior al de los años anteriores. Ahora bien, teniendo en cuenta que este recuento recoge un período de sólo 5 años, la crisis, hizo acto de presencia de forma relativa.

La década de los ochenta y parte de los noventa, caracterizada por una importante recuperación de la economía, y en concreto del sector inmobiliario, irrumpe con nuevo impulso constructivo, que se centrará sobre todo en las nuevas urbanizaciones residenciales.

A) *La conformación de diferentes sectores*

La solicitud de solares no se repartió de la misma forma entre toda la oferta disponible, ya que al haberse incrementado la superficie con nuevas actuaciones y localizaciones, el grado de aceptación y ocupación diferió en función del tipo, ubicación, y, lógicamente, de la fecha de aparición de estas nuevas urbanizaciones.

En función de todo ello y a fin de no entremezclar demasiado la información disponible, nos pareció más adecuado analizar la relación oferta-nivel de ocupación por sectores, con el objeto de detectar las posibles diferencias entre las urbanizaciones de unas áreas y otras.

9) Dentro de esta población cualificada habría que destacar la peninsular, muy importante tanto desde un punto de vista cualitativo, ya que en su mayor parte son cuadros medios, funcionarios, profesiones liberales, etc., como cuantitativo pues entre los años 1960-1980 llegan a la ciudad procedente del territorio peninsular 49.129 personas. DÍAZ HERNÁNDEZ (1991, pág. 143).

1. Tafira Alta: un sector casi consolidado

El ritmo de ocupación que tiene lugar en estos años, el mayor de todo el período de estudio, consolida de forma casi total el núcleo suburbano de Tafira Alta.

Al igual que en anteriores etapas, la construcción no afectó por igual a todas las urbanizaciones siendo las que contaban con más parcelas libres las que experimentan mayor grado de ocupación. Sobresalen las de Van de Walle, Rodríguez Quegles y Wood Caballero, que absorben la mayor parte de la demanda total de estos años, quedando con ello prácticamente colmatadas. La excepción viene dada por la urbanización Van de Walle, que debido a su gran parcelario, a su difícil topografía y al estado actual de su trazado viario, muchas de cuyas calles aparecen todavía sin asfaltar, presenta todavía algunas parcelas sin construir.

Estas nuevas edificaciones, localizadas de forma mayoritaria en la parte central y oeste de Tafira Alta, y equivalentes, en número, al de todos los períodos anteriores juntos, son las que terminan de rellenar este espacio, cuyo proceso de formación se inició en 1911 (PLANO 35).

2. Tafira Baja: sector de importante oferta con un índice de ocupación muy desigual.

La demanda de parcelas en el sector comprendido entre Tafira Baja y Tafira Alta ha sido muy irregular. Dentro de esta área residencial, constituida en su mayor parte por nuevas urbanizaciones localizadas de forma discontinua entorno a la carretera general del centro, han sido las actuaciones pequeñas las que se han consolidado más rápidamente. Las urbanizaciones mayores, como la de Monteluz y Zurbarán, con un importante número de parcelas a ofertar, no presentan un ritmo de ocupación paralelo, provocando que hoy en día queden bastantes solares vacíos en este sector.

La estrategia de ocupación ha seguido, también aquí, el mismo criterio que en Tafira Alta, siendo las urbanizaciones ligadas a la carretera las que más se han colmatado. Su mayor accesibilidad, el significativo tamaño de sus parcelarios, el atractivo de ser pequeñas actuaciones, más recogidas y sin el bullicio de los conjuntos compuestos por gran cantidad de edificaciones, han podido ser algunos de los incentivos que explican su mayor demanda.

Frente a estos emplazamientos, las grandes urbanizaciones se muestran menos construidas. Los problemas con la terminación de las obras de infraes-

estructura y las características de los terrenos, han retardado y dificultado la ocupación y edificación de las mismas (PLANO 36).

La urbanización Monteluz fue aprobada inicialmente en 1963, aunque las obras de urbanización tienen lugar a partir de 1971, año en que se presenta una rectificación del parcelario y del trazado. Este aplazamiento en iniciar la urbanización explica en parte el retraso de las primeras edificaciones, que según el Catastro de Urbana, datan de 1975, año en que presumiblemente acabaron las obras de urbanización; desde esta fecha hasta 1980 se levantan tan sólo 10 viviendas, siendo en los años ochenta y noventa cuando se realiza la mayor parte de lo edificado actualmente, que supone un 60% de su parcelario total.

Las inclinadas pendientes de los terrenos, que ya encarecieron las obras de infraestructura, incidieron también en el alto coste de la edificación, obligada a proveerse de potentes pilares, siendo esta una de las principales razones del estancamiento que afecta a esta urbanización. Este hecho explica que la vertiente este, con terrenos más bajos y con un parcelario de menor superficie (lo cual ha permitido una edificación más barata, sin el coste adicional de las zonas en pendiente) sea la parte más consolidada. El sector norte, situado en la montaña y, por tanto, con una topografía muy accidentada, aparece por el contrario, menos construido.

La urbanización de Zurbarán, presenta en la actualidad, 25 años después de haberse aprobado, prácticamente todo su parcelario construido. Esta urbanización, promovida por la Caja Insular de Ahorros, puso a la venta sus parcelas mediante sorteo entre clientes poseedores de una libreta de ahorros con un saldo mínimo de 20.000 ptas. Con ello se trataba de estimular los depósitos de ahorro de la Entidad a partir de cuatro elementos de atracción económica:

1. Disponer de un buen solar en el que poder disfrutar de una casa de campo.
2. Hacer una magnífica inversión, ya que frente al precio de los solares de la urbanización, 160 ptas/m², el resto de la zona cotizaba los terrenos a 500 ptas/m².
3. La posibilidad de hacer negocio ya que la venta de una parcela podría triplarse cuando la zona estuviera urbanizada.
4. El ofrecimiento de un crédito para construir un chalet.

El folleto de esta campaña publicitaria que constituyó un gran éxito, registrándose una extraordinaria petición de boletos y quedando las parcelas adjudicadas en su casi totalidad, se ciñó bien a los objetivos preconcebidos: la defensa del dinero y la oportunidad de inversión.

La venta de las parcelas se estableció a plazos mediante una entrega inicial de 20.000 ptas. y el resto a pagar en 4 años, finalizando el pago de la parcela en 1969. En ese mismo año darían comienzo las obras de urbanización que dura-

rían otros 4 años, y para las que se contemplaba también el pago aplazado. Fue, por tanto, en 1972 cuando la urbanización quedó lista para iniciar las primeras edificaciones, que fueron haciéndose paulatinamente a medida que se liquidaban los gastos de la parcela y costo de la urbanización.

En 1975, 10 años después de haberse iniciado la urbanización existían sólo 14 parcelas edificadas. Estas coinciden con los propietarios que, o bien habían pagado el total de la misma, o debían cantidades muy pequeñas. Entre 1975 y 1977 no se constata ninguna construcción lo cual pudo deberse a los efectos de la crisis de 1974 que en este caso concreto sí pudo tener repercusiones al respecto. A partir de 1978, año en que la urbanización pasa al ayuntamiento y durante la década de los ochenta tiene lugar el grueso de las construcciones, 51 viviendas, que dejarán paso a estos últimos años, caracterizados por un ritmo constructivo también bastante dinámico.

3. Marzagán-Los Hoyos. Sector de crecimiento discontinuo

La evolución de la demanda en el sector de Marzagán-Los Hoyos, se ha inclinado, al igual que ha ocurrido en Tafira Baja, a favor de las pequeñas actuaciones, emplazadas en los bordes del tejido urbano de Tafira Alta. Una buena parte de estos enclaves se han originado a partir de pequeñas intervenciones al margen del planeamiento, apoyadas en carreteras ya existentes, o a partir de la construcción de una infraestructura básica de acceso. Ello ha favorecido su rápido establecimiento frente a las actuaciones ortodoxas, obligadas a realizar obras de urbanización y, por tanto, con un período de conformación mucho mayor (PLANO 37).

Santa Margarita, la única urbanización ortodoxa detectada en la zona, es efectivamente la que presenta un mayor número de solares sin construir, a pesar de haber sido aprobada desde 1966. El retraso en las obras de urbanización vuelve a ser, también en este caso, el causante de la lentitud en la ocupación de su parcelario. En 1974, y según un informe del Ayuntamiento, la urbanización no había sido recibida todavía por la Corporación Municipal, tan sólo se admitió una recepción provisional de la primera etapa.

De 1970 a 1975, coincidiendo con la finalización de las obras de esta primera etapa se levantaron las 43 primeras viviendas. Durante los años de crisis, 1976 a 1979, se constata un descenso considerable en el número de edificaciones, ya que fueron tan sólo 14 las que se construyen en estos años.

En la década de los ochenta se impulsa de nuevo la construcción de solares, en gran parte debido a la introducción en el mercado de una fórmula nueva, consistente en ofertar en un mismo paquete parcela-vivienda. Esta nueva vía,

está ligada a la presencia de dos empresas constructoras, responsables de las 21 nuevas viviendas sitas en la parte central de la urbanización y propietarias, según el Catastro de Urbana de la mayor parte de las parcelas libres de la urbanización, aunque la parte alta de la misma se encuentra todavía hoy sin trazado de calles ni delimitación de parcelas.

4. Sector norte del municipio. Una ocupación ligada a actuaciones marginales.

El tejido residencial de baja densidad localizado en esta área, con una oferta de suelo inferior al de los restantes sectores, y ligada, en la mayor parte de los casos a parcelaciones clandestinas, presenta un porcentaje de ocupación menor que el resto de las actuaciones detectadas en el municipio, dado que sólo ha cubierto un 40% del parcelario total (PLANO 38).

De nuevo vuelven a ser aquí también los pequeños emplazamientos, ubicados en torno a caminos y vías de comunicación ya existentes, los que se han ocupado más rápidamente, mientras que la actuación de mayor envergadura, Las Mesas, presenta gran mayor número de parcelas libres.

Esta urbanización, tal como aclarábamos en páginas anteriores, aparece constituido por dos sectores. Las parcelas actualmente ocupadas se sitúan dentro del núcleo de más antigua implantación, mientras que el sector que se encuentra dentro de la zona más reciente a la espera de la realización del Plan Parcial, aparece prácticamente vacío, con sólo tres solares fabricados.

B) *Diferenciación sectorial del valor del suelo*

Los años sesenta-setenta suponen el despegue de los precios del suelo en la zona suburbana. El desbordamiento del crecimiento urbano provocado por la colmatación del espacio en la ciudad tradicional produce una renta diferencial de estos terrenos situados en la periferia. Se convierten en zonas generadoras de plusvalías, con fuertes subidas con respecto al período anterior, e incrementos cada vez más rápidos de unos años a otros.

Sin embargo, no todos los terrenos de esta zona cotizan de la misma manera. La accesibilidad con respecto a la ciudad, la calidad ambiental, relacionada con su ubicación junto a emplazamientos privilegiados por su importancia urbanística y social, y valoración paisajística, y las condiciones de edificabilidad, vinculadas a la topografía y calidad de los terrenos, son algunos de los factores diferenciadores en los valores del suelo.

CUADRO X. 2
EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS. 1960-1995

AÑOS	PRECIOS MEDIOS			
	T.ALTA	MONTELUZ	S.MARGARITA	LAS MESAS
1960	90	—	—	—
1966	500	—	—	—
1970	1.000	—	200	—
1975	5.000	3.000	500	350
1985	10.000	8.000	5.000	1.500
1995	30.000	21.000	15.000	10.000

Fuente: Encuestas e Inmobiliarias
Elaboración propia

1. El eje Tafira Baja-Tafira Alta, sector que reúne la mayor parte de estos requisitos: mayor proximidad con respecto a la ciudad, nuevas condiciones de accesibilidad impuesta por el desarrollo de la autovía del centro, sector totalmente urbanizado de uso exclusivo de “ciudad-jardín”, es el que ha experimentado una mayor revalorización en estos años, constituyendo la zona de extensión más cotizada de Las Palmas.

Entre 1960 y 1966, Tafira Alta experimenta, en función de su categoría como núcleo urbano, una subida en torno al 400%. En la década de los setenta, coincidiendo con el despegue de la oferta de suelo en el municipio y la mayor demanda de solares en Tafira Alta, se inicia la subida de los precios y la diferenciación sectorial de los valores del suelo, caracterizándose éstos por incrementos cada vez más rápidos. Los terrenos más valorados vuelven a ser los de Tafira Alta que experimenta una subida del 900 % con respecto a 1966.

La urbanización Monteluz, cuyas obras de urbanización finalizan en estos años, ponen también en venta sus solares, aunque con precios que no alcanzan en el mercado una cotización tan alta como los anteriores.

En los años ochenta y noventa, la subida de los precios es ya imparable, constatándose valores del suelo que se han multiplicado por 3 en 10 años. En Monteluz, emplazamiento menos cotizado debido a sus peores condiciones de edificabilidad, que tal como decíamos en páginas anteriores vienen dadas por la naturaleza de sus terrenos, y lo acentuado de su topografía, los precios se incrementan también considerablemente, aunque siguen siendo más bajos que los de Tafira Alta.

2. En el sector de Marzagán-Los Hoyos se establecen claras diferencias entre aquellos emplazamientos más próximos a Tafira Alta, cuya valoración, aunque inferior, ha seguido una trayectoria más o menos similar a la de este núcleo, y aquellos otros más alejados, con una cotización mucho menor. En este caso los precios del suelo han estado más condicionados por la cercanía a una zona de prestigio como es Tafira Alta, que por las condiciones urbanas de los terrenos, la mayor parte de ellos, actuaciones ilegales sin proyecto ni trazado propio.

Los precios han tenido una evolución diferente en función de su localización. Así, las actuaciones localizadas en torno a la carretera de Tafira-Los Hoyos y S. Francisco de Paula, y El Cañón han mantenido a lo largo de estos años una cotización más o menos igual, registrando en los 10 años transcurridos, desde 1980 hasta la actualidad, una subida de más de un 300%. Santa Margarita, actuación ligada a un proyecto de urbanización, ha permanecido, por el contrario, con precios inferiores. En este fenómeno ha podido influir, no sólo la valoración que se ha dado a la ubicación, sino también el estado de abandono en que se encuentra esta urbanización, cuyas obras de infraestructura no han finalizado todavía, permaneciendo varias de sus calles sin asfaltar.

3. Sector norte. Los precios del suelo en este sector han sido y son, comparativamente hablando, los más bajos de toda la zona de estudio, lo cual es lógico si tenemos en cuenta los distintos factores que intervienen en su localización:

- a) Se ubican en áreas del municipio de menor valor paisajístico.
- b) Su accesibilidad es menor que la de los restantes sectores, pues aunque están relacionados directamente con carreteras de primer orden, no cuentan con la rapidez que supone la autovía del centro o la autopista del sur para comunicar directamente con la ciudad.
- c) El deterioro ambiental que supone la presencia de las urbanizaciones limítrofes, en todos los casos de tipo marginal, y por tanto de muy poca calidad urbanística.
- d) Un mayor déficit en infraestructuras básicas, tales como trazado y asfaltado de calles, instalaciones de agua, luz, etc.

La menor cotización de los terrenos en este sector no ha impedido que también durante estos años se haya experimentado una subida muy significativa, incrementándose notablemente. No obstante ello, los precios siguen estando por debajo del resto de los sectores, en concreto, a una tercera parte de los registrados en Tafira y más similares a los de las urbanizaciones más baratas, como Santa Margarita.

CAPÍTULO XI. LOS MODOS DE OCUPACIÓN PARCELARIA

1. LA PARCELA ACTUAL. TAMAÑO Y FORMA

De forma general, el proceso y tamaño de la parcela viene definido a priori por la tipología edificatoria que va a establecerse sobre ella. Esta es, en definitiva, la que impone un tipo u otro de solar. En el caso que nos ocupa, la parcela ha venido condicionada por un tipo edificatorio muy concreto caracterizado por vivienda unifamiliar aislada rodeada de jardín. Ello ha obligado a la creación de solares de dimensiones más considerables que los que dan cobijo a otras tipologías urbanas.

A) *La estructura parcelaria*

Lo más llamativo de este parcelario, cuya tipología edificatoria no obliga a un único tamaño de solar es, a grandes rasgos, su heterogeneidad. Abarca desde superficies de 110 m² como mínimo, hasta algo más de 11.000 m² como máximo.

CUADRO XI.1.
SUPERFICIE Y FORMA DE LAS PARCELAS

TAMAÑO PARCELAS (M ²)	FORMA			TOTAL
	RECTAN- GULAR	CUADRADA	IRREGULAR	
100-300	161	69	41	271
300-600	473	190	110	773
600-1.000	151	55	80	286
Más de 1.000	108	27	114	249
TOTAL	893	341	345	1.579

Fuente: Catastro de Urbana
Elaboración propia

La estructura parcelaria presenta un claro predominio de las propiedades comprendidas entre los 300-600 m², que absorben la mitad del parcelario. Ello permite considerar a esta parcela como la más significativa dentro de este tejido residencial. Su localización, no responde a ningún criterio diferenciador, repartiéndose de forma bastante homogénea por todos los sectores, aunque más claramente en la zona de Tafira Baja y Marzagán-Los Hoyos, debido a la incidencia de actuaciones ligadas a proyectos de urbanización originados a partir de los años sesenta, y caracterizados por parcelarios más homogéneos en lo que respecta a su superficie y forma, como es el caso de las urbanizaciones de Zurbarán y Monteluz en Tafira Baja, y Los Hoyos y Santa Margarita en la zona de Marzagán-Los Hoyos.

En segundo lugar, podría situarse la parcela comprendida entre los 600 a los 1.000 m², con una representación mucho menor y una ubicación también uniforme. Están presente en todos los sectores, y de forma más destacada en el área de Tafira Alta, donde algunos de sus proyectos de urbanización generaron este tipo de parcelas.

Finalmente, tanto las parcelas inferiores a los 300 m² como las superiores a los 1.000 m², con una incidencia muy similar, se localizan de forma puntual en todos los sectores, aunque especialmente en Tafira Alta. Esta área absorbe el mayor número de ellas, lo cual refleja la importancia que tuvieron los procesos de subdivisión y concentración parcelaria así como las actuaciones sin P.U. en este tejido urbano. Asimismo, se constata un gran porcentaje de grandes parcelas en Tafira Baja, en el tramo de la carretera principal del centro, dado su origen agrícola, ligado a las antiguas propiedades existentes en esta zona.

Si la superficie de las parcelas se caracteriza a grandes rasgos por la heterogeneidad, la forma resultante es, sin embargo, predominantemente regular. La mayor parte de los trazados que han generado estas urbanizaciones, caracterizados por un máximo aprovechamiento del espacio, han dado lugar a parcelarios uniformes constituidos por parcelas de formas regulares.

La parcela que más se repite es la rectangular, debido posiblemente a que son las más lógicas dentro de un trazado geométrico. La cuadrada, aunque menos numerosa, es otra parcela que se adapta muy bien a las exigencias de esta tipología. Las de forma irregular, suelen venir unidas a parcelaciones sin trazado previo, más espontáneas y por tanto con un aprovechamiento del espacio menos uniforme.

B) La parcela en relación a los tipos de gestión de suelo

Aunque en general no existen grandes diferencias entre las parcelas generadas por uno u otro mecanismo de promoción de suelo, en aquellas actuaciones donde ha existido un plano rector, la parcela suele tender a la uniformidad en la superficie y en la forma. Por el contrario, en los procesos de parcelación más espontáneos y sin trazado previo, éstas suelen ser de mayor dimensión y de formas más irregulares.

CUADRO XI.2.

TAMAÑO DE LAS PARCELAS EN RELACIÓN AL TIPO DE PROMOCIÓN DE SUELO

TAMAÑO PARCELAS (M ²)	TIPO DE GESTIÓN					TOTAL
	P.U.1	P.U.2.	A.V.	A sin P.U.	U.M.	
100-300	57	110	10	75	19	271
300-600	131	392	42	61	147	773
600-1000	83	63	13	48	79	286
Más 1000	68	26	21	81	53	249
TOTAL	339	591	86	265	298	1.579

Fuente: Catastro de Urbana.
Elaboración propia

Como parcelario más genuino podríamos destacar el originado por los proyectos de urbanización surgidos a partir de los años sesenta, caracterizados por una mayor rigidez en el tamaño y forma de las parcelas, frente al resto de las actuaciones, con solares más diversos.

Los proyectos de urbanización generados en la primera época (P.U.1), presentan una cierta variedad en el tamaño de los solares. Al ser un tejido urbano constituido desde hace más de cincuenta años, se han producido mayor cantidad de reajustes parcelarios, aunque con una cierta preponderancia del intervalo comprendido entre 300-600 m².

Los proyectos de urbanización del segundo período (P.U.2), mecanismo que ha originado el mayor número de parcelas, se caracterizan por presentar una estructura parcelaria bastante uniforme. Compuesta de modo preponderante por solares de 300 a 600 m², y con una representación más puntual del resto de las parcelas.

En las actuaciones sin proyecto de urbanización (A.sin P.U.), el parcelario resultante es diverso, tal como corresponde a un tipo de actuación, cuya delimitación, sin trazado previo, no se ajusta a más normativa que la marcada por la topografía y el suelo disponible. El resultado de ello es una organización interna menos exhaustiva, puesta de manifiesto en el tipo de parcela dominante, superior a los 1.000 m², y con una mayor gama de situaciones en lo que se refiere a la forma de las parcelas.

Finalmente, las intervenciones al margen del planeamiento (U. M.), al igual que el supuesto anterior presentan un aprovechamiento del suelo menos rígido que el de algunas de las actuaciones ortodoxas y con una parcelación a grandes rasgos más generosa que la de proyectos de urbanización. Las parcelas que más se repiten en cuanto al tamaño son, al igual que en todos los supuestos, las comprendidas entre 300 y 600 m², aunque también están presentes los grandes solares. De ello se puede deducir que los criterios de preferencia atienden a la forma regular y tamaño grande de parcela, dejando de lado los solares inferiores a los 300 m², que están prácticamente ausentes de este parcelario.

2.- LA EDIFICACIÓN FRENTE AL TAMAÑO DE LA PARCELA

La incidencia de la edificación, en un parcelario tan amplio y variado como el que nos ocupa, se caracteriza por una cierta diversidad en lo que respecta a la relación que existe entre el tamaño y el número de parcelas construidas (PLANOS 39, 40, 41, 42).

CUADRO XI.3.

RELACIÓN SUPERFICIE/CONSTRUCCIÓN DE PARCELAS

SUPERFICIE PARCELAS (M ²)	CONSTRUIDAS		SIN CONSTRUIR		TOTAL
	TOTAL	%	TOTAL	%	
100-300	231	85	40	15	271
300-600	517	67	256	33	773
600-1000	221	77	65	23	286
< 1000	203	81	46	19	249
TOTAL ..	1.172		407		1.579

Fuente: Catastro de Urbana.
Elaboración propia.

Aunque de forma clara no parece existir a priori una preferencia de ocupación de un tamaño de parcelas sobre otro, el mayor número real de construcciones tiene lugar en el intervalo mayoritario, el comprendido entre 300-600 m². Sin embargo, analizando el porcentaje de parcelas edificadas/libres dentro de cada uno de los grupos estudiados, el mayor índice de solares ocupados se presenta en los intervalos extremos de la escala, es decir en las parcelas menores de 300 m² y las mayores de 1.000 m², que son las que más se han consolidado.

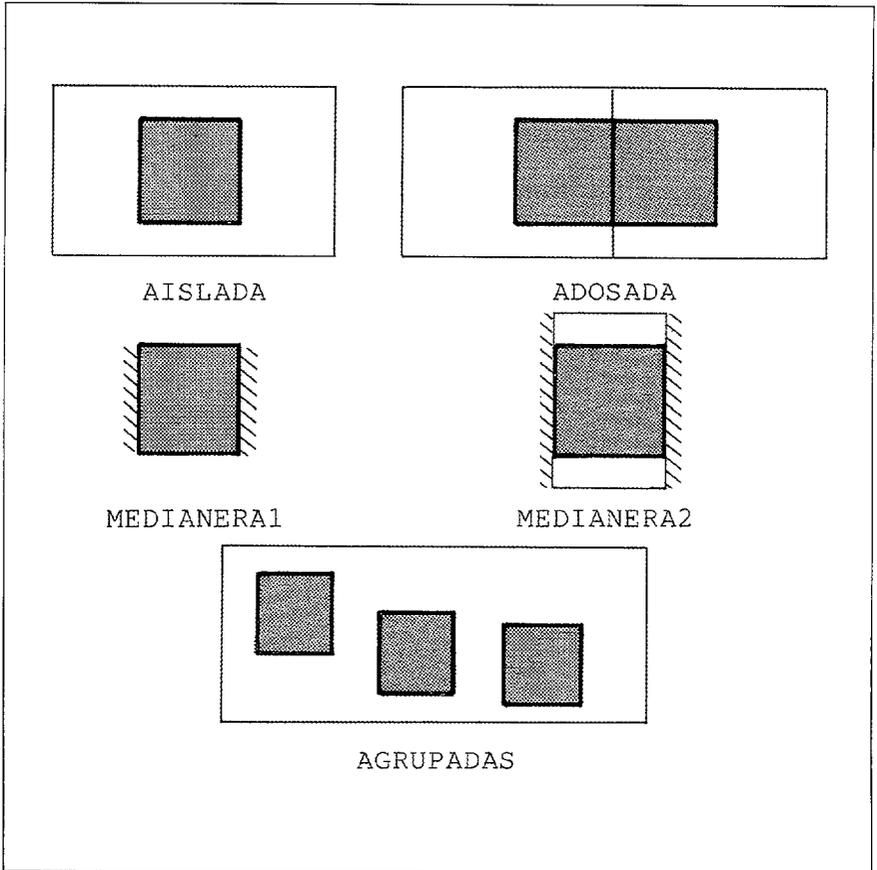
- Las parcelas menores de 300 m² muestran un porcentaje de edificación muy importante, dado que más de las tres cuartas partes de las mismas aparecen construidas. El tamaño de estas parcelas y, por ende, el precio del suelo, ha podido ser una de las causas que haya contribuido a cubrir la oferta de este tipo de solares, centralizados mayormente en Tafira Alta.

- Las parcelas de 300-600 m², la categoría que más se repite dentro de este parcelario son las que registran un mayor número de edificaciones. Sin embargo, una tercera parte de las mismas se encuentran todavía vacías, dado que este tipo es el dominante en las urbanizaciones surgidas en los años sesenta y setenta, (Monteluz, Santa Margarita y Las Mesas), que se han visto afectadas por problemas de consolidación.

- A partir de los 600 m² el porcentaje de solares edificados es muy significativo, alcanzándose los valores mayores en los superiores a 1.000 m². En este caso, al contrario de lo que ocurría con las parcelas más pequeñas, el atractivo que ofrecen debe residir precisamente en su tamaño, y por tanto, en la disponibilidad de espacio libre para destinar a jardín. Los sectores con importante incidencia de este tipo de parcelas, Tafira Alta y el tramo más antiguo de Tafira Baja, son los que han absorbido el mayor porcentaje de estas construcciones.

3.- RELACIÓN PARCELARIO TIPOLOGÍA DE OCUPACIÓN

Dentro del conjunto de edificaciones propias de este tejido de ciudad jardín, caracterizado por la vivienda unifamiliar aislada rodeada de jardín, la tipología de asentamiento que más se repite es aquella donde la construcción aparece rodeada de jardín por los cuatro lados, prototipo de este tejido residencial. Sin embargo, también pueden darse otros tipos de ocupación en donde la vivienda, aunque unifamiliar, no se ubica respetando los cuatro lados de jardín, sino pegada a uno, dos o tres lados de la parcela. En función de la ubicación de la vivienda dentro de la parcela y de la superficie libre de jardín podemos constatar, cuatro tipos diferentes:



El aprovechamiento de la parcela es uno de los factores que condiciona más el tipo de ocupación. De hecho la superficie de las parcelas y la ubicación de la edificación dentro de la misma, suele estar bastante relacionadas. La implantación de la edificación depende en gran medida del tamaño del solar, y éste, a la vez, condiciona determinadas tipologías para una mejor utilización de la parcela. De ahí que la mayor parte de las viviendas adosadas y entre medianeras suelen coincidir con las parcelas inferiores a los 300 m², mientras que la vivienda unifamiliar aislada se inserta más frecuentemente dentro de los otros intervalos (PLANOS 43, 44, 45, 46)

CUADRO XI.4

RELACIÓN ENTRE SUPERFICIE Y TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE PARCELAS	TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN				
	AISLADA	ADOSADA	MED. 1	MED.2	AGRUPADA
100-300	92	73	45	21	—
300-600	458	46	6	7	—
600-1000	211	5	—	2	3
Más 1000	191	1	—	—	11
TOTAL	952	125	51	30	14

Fuente: Catastro de Urbana.

Elaboración propia.

- En las parcelas de 100 a 300 m² la tipología de asentamiento más frecuente es aquella que aprovecha de forma más exhaustiva el solar, a costa de dejar menos superficie de jardín. En función de ello, y aunque dentro de este intervalo aparecen también viviendas aisladas, son las adosadas y entre medianeras las que tienen una mayor representación dentro de este tipo de parcelas.

Las viviendas adosadas se localizan en Tafira Alta y en el sector de Margagán-Los Hoyos (urbanización de Santa Margarita), relacionadas en gran parte de los casos con conjuntos edificados a un tiempo. La vivienda entre medianera, se ciñe de forma casi exclusiva al sector de Tafira Alta, donde parte de las construcciones localizadas en torno a la carretera, o en los bordes del tejido urbano muestran esta tipología más urbana.

- En las parcelas de 300-600 m² la vivienda aislada rodeada de jardín por los cuatro lados encarna el tipo mayoritario, constatándose también, aunque de forma más puntual, algunas viviendas adosadas.

- A partir de los 600 m² la edificación unifamiliar aislada es dominante. Se localizan asimismo en este intervalo las viviendas agrupadas, puesto que al tratarse de varias edificaciones conjuntas necesitan importantes superficies para implantarse. Este tipo edificatorio minoritario centra de nuevo su emplazamiento en Tafira Alta, donde se han contabilizado varios casos, y en Tafira Baja que recientemente ha construido un nuevo complejo de chalets en una de sus parcelas.

4.- ÍNDICE DE OCUPACIÓN

La superficie que ocupa la edificación en relación a la dimensión total de la parcela, manifiesta también una cierta heterogeneidad; se constata una marcada incidencia de ocupación en torno a lo estipulado por ley, el 33% del solar. Sin embargo, no son desdeñables aquellas parcelas cuya construcción absorbe una superficie mayor. Por zonas es Tafira Alta la que exhibe una mayor versatilidad, dado el porcentaje de parcelas que sobrepasan el índice de ocupación autorizado, frente al resto de las áreas que manifiestan una mayor homogeneidad, aunque también algunas de las nuevas actuaciones sobrepasan el volumen construido obligado.

A) *Índice de ocupación en relación a la superficie de la parcela*

La superficie del solar es un factor muy significativo para explicar el porcentaje del que se apropia la edificación. Aunque la construcción, independientemente del tamaño de la parcela, no debería emplear más de un tercio de la misma, en gran parte de los casos no ocurre así. Se aprecia, de forma general, un aumento o disminución en relación inversa a la superficie de las parcelas. Este hecho es mucho más llamativo en el caso de las parcelas pequeñas, donde es frecuente destinar parte del espacio reservado a jardín para la edificación.

CUADRO XI.5
RELACIÓN ENTRE EL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN Y
LA SUPERFICIE DE LA PARCELA.

SUPERFICIE PARCELA	PORCENTAJE DE OCUPACIÓN		
	1-33 %	34-60 %	61-100 %
100-300	25	108	63
300-600	236	155	8
600-1000	160	29	1
> 1.000	183	6	—
TOTAL	604	298	72

Fuente: Catastro de Urbana.
Elaboración propia

- En las parcelas de 100-300 m², la menor superficie disponible de solar incide en un aprovechamiento mayor de la parcela. A este respecto, la estadística muestra la mayor incidencia de ocupación en el intervalo comprendido entre el 34-60%, siendo incluso bastante numerosas las que sitúan este porcentaje por encima del 60% del solar.

De los cuatro sectores es en Tafira Alta donde este fenómeno se vislumbra con más claridad, debido a la incidencia de este tipo de parcelas, que en la mayor parte de los casos coinciden con tipologías de asentamiento adosadas o entre medianeras. Asimismo algunas de las actuaciones más recientes como Monteluz, Santa Margarita, registran entre sus solares más pequeños estos porcentajes de ocupación.

- En las parcelas comprendidas entre los 300-600 m², las más numerosas dentro del parcelario, el intervalo mayoritario es aquel donde la construcción usa en torno a un 33% del solar, aunque no faltan las que superan este índice.

- Dentro de la gama de parcelas por encima de los 600 m² existe ya una clara incidencia de ocupación por debajo del 33%. Este porcentaje va disminuyendo en las parcelas mayores, donde las construcciones lógicamente van empleando una proporción menor con respecto a la parcela.

B) *Incidencia de construcciones anexas en el índice de ocupación*

No siempre el porcentaje de ocupación viene dado sólo por la edificación principal. Existen muchos casos de parcelas que han ido añadiendo construcciones anexas, separadas de la vivienda principal, a costa de la superficie reservada a jardín. La disponibilidad de un espacio libre en la parcela, induce a que en él se acumulen determinadas funciones residuales que se apropian del mismo, ubicando una serie de construcciones utilitarias y de esparcimiento.

En la mayor parte de los casos se trata de garajes, y trasteros, aunque también se han inventariado pequeñas edificaciones que se constituyen como una segunda construcción destinada a uso residencial (PLANOS 47, 48, 49, 50).

Las parcelas que han construido algún tipo de anexo en la superficie reservada a jardín son bastante numerosas. Lo más frecuente es la ubicación de un sólo anexo, que en la mayor parte de los casos coincide con un garaje. También existe un número no desdeñable de parcelas en cuyo recinto libre se simultanean más de uno, agregándose al garaje o trastero algún otro tipo de construcción complementaria.

Aunque la disposición de anexos no es privativo de un tipo concreto de parcelas, si se puede afirmar que son los sectores de más antigua creación y los solares de mayor tamaño los que presentan una mayor incidencia en este tipo de

edificaciones. A este respecto resalta Tafira Alta, así como pequeñas actuaciones del sector de Tafira Baja y Marzagán-Los Hoyos. En las urbanizaciones más nuevas, el tamaño de las parcelas y lo reciente de sus construcciones las hacen menos adecuadas para albergar este tipo de anexos.

CUADRO XI.6
RELACIÓN ENTRE EL NÚMERO DE ANEXOS Y LA SUPERFICIE
DE LAS PARCELAS

SUPERFICIE PARCELAS (M ²)	ANEXOS			
	1 ANEXO	2 ANEXOS	3 ANEXOS	< 3 ANEXOS
100-300	44	4	—	—
300-600	99	18	—	—
600-1000	60	14	2	—
> 1000	64	26	11	6
TOTAL	267	62	13	6

Fuente: Catastro de Urbana.
Elaboración propia

- En las parcelas menores de 300 m² la presencia de anexos en la superficie de jardín es poco frecuente. La disponibilidad real de jardín disminuye las posibilidades de construcciones separadas del edificio principal.

- En las parcelas de 300 a 600 mtrs, con una superficie libre de mayor dimensión, se aprecia un número importante de solares que agregan al jardín alguna construcción secundaria.

- Finalmente, en las parcelas superiores a 600 m² el aprovechamiento del jardín es muy superior al resto de las parcelas. La mayor parte de ellas ha erigido algún tipo de anexo, siendo también muy frecuentes las que presentan más de una edificación en su espacio disponible.

Aparte de estas construcciones pueden aparecer también instalaciones destinadas al ocio y esparcimiento, como es el caso de piscinas y pistas de tenis. Su localización, al requerir grandes espacios, suele coincidir con las parcelas de mayor dimensión, provistas, en muchos de los casos, de otras edificaciones complementarias. Este tipo de instalaciones se encuentra con mayor frecuencia en Tafira Alta y Baja, dado el estatus social de este sector y el mayor porcentaje de grandes parcelas en relación a las urbanizaciones más recientes, donde su implantación es poco frecuente.

CAPÍTULO XII.

FORMAS DE USO Y PROCESOS DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD

Este último apartado se centrará en los usos y formas de acceso a la vivienda dentro de este tejido urbano, aunque dada la dificultad que significaba acometer este estudio contemplando el conjunto de todas las urbanizaciones, optamos por escoger una muestra del área más significativa y con una mayor gama de posibles situaciones: El eje Tafira Baja-Tafira Alta. Su dilatado proceso de formación y, por tanto, la antigüedad de su construcción nos ha permitido, por una parte, analizar el cambio experimentado en su utilización residencial, que de detentar un uso estacional ha pasado a cumplir una función residencial permanente; asimismo registrar la aparición de ciertas actividades productivas que ocupan antiguas viviendas unifamiliares; y en tercer lugar, distinguir las distintas formas de acceso a la propiedad y los cambios registrados a este respecto.

1.- EL USO DE LA VIVIENDA

La función residencial, definidora de la personalidad de las áreas suburbanas, es la que caracteriza este tipo de espacios, originados de forma prioritaria para este fin. Esta atribución funcional quedó ampliada a partir de la Ley del Suelo de 1956, al obligar a que en las nuevas urbanizaciones, aparte del uso residencial prioritario, se incluyeran los propios de una comunidad integrada (comercial, educativo, esparcimiento, cívico, etc).

El área suburbana que nos ocupa constituye, sin embargo, una zona de predominio exclusivamente residencial. Ninguna de las actuaciones estudiadas surge con equipamiento ni servicio alguno, reservándose todo el espacio privado a la edificación. Ahora bien, esta función residencial no ha permanecido estática, sino que, por el contrario, ha ido experimentando algunas transformaciones a lo largo de estos años.

Este proceso relacionado con la capacidad de cualquier espacio a la transformación no implica, en este caso concreto, pérdida de identidad esencial o morfológica, ya que, más que operaciones de renovación parcelaria o de construcción de nuevas tipologías edificatorias, se trata de un cambio funcional.

La primera de estas transformaciones viene relacionada con el uso experimentado por este espacio residencial, que ha reemplazado la utilización estival de la vivienda por la función residencial permanente. La segunda se refiere a la

transmutación de funcionalidad experimentada por la edificación, donde se han ido insertando determinadas actividades productivas.

A) *De un uso vacacional a un uso permanente*

La mayor parte de las edificaciones del sector de Tafira Alta surgen con una clara vocación de residencias secundarias y con una ocupación estacional ligada a los meses estivales (1). Esta funcionalidad residencial de temporada, ya presente en el siglo pasado en el que sólo algunas pocas familias privilegiadas, buscando las frescas temperaturas de que gozaba esta zona del municipio, veraneaban en las fincas y “Quintas” dispersas dentro de este espacio agrícola, se mantiene cuando surge el nuevo hábitat suburbano.

La mayor disponibilidad de suelo preparado para la edificación, el tipo de vivienda previsto en la zona, chalet con jardín, el relativo alejamiento y tranquilidad con respecto a la ciudad, hacen de Tafira Alta un sector de vacación y descanso para un sector más amplio de la población, constituido por los estratos medios pudientes, que con ello acceden a un modo de vida, reservado hasta ahora a las clases más altas.

Esta reconversión urbana y funcional de Tafira queda puesta de relieve en la memoria explicativa de los proyectos de urbanización, cuando se alude al uso prioritario de las nuevas edificaciones, y en los periódicos de la época, cuando se cita a este núcleo, con motivo de algún acontecimiento.

“El continuo desarrollo de Tafira, elegida por muchas familias veraneantes y por aquellos que se trasladan al campo en busca de salud y ocio en los meses de verano, requiere de un modo imperativo el servicio de abastecimiento de agua”. (La Provincia, 27 de noviembre de 1927).

“El gran desarrollo del barrio de Tafira, y las nuevas construcciones que en él han ido surgiendo, de uso mayoritariamente veraniego, hace cada vez más difícil la comunicación con la carretera del centro...” (Expediente de apertura de una nueva calle desde la finca de D. Manuel Campos Padrón hasta la carretera general del centro. 1939).

Este fenómeno, ligado al uso estacional de la edificación, se mantiene aproximadamente hasta los años sesenta, años en los que este hábitat de esparcimiento va reconvirtiéndose en residencia suburbana permanente. A este cambio de funcionalidad contribuyeron una serie de factores:

1) Tal como apunta VALENZUELA RUBIO (1977, pág. 366), la residencia secundaria se define como la vivienda familiar que no constituye la residencia habitual, utilizada una parte del año, con un uso estacional, periódico o esporádico.

- El desarrollo del transporte individual y la construcción de carreteras; en concreto la autovía de Las Palmas-Tafira posibilitó una mayor facilidad en el tráfico rodado, a la vez que una reducción de la distancia de este núcleo con respecto a la ciudad, lo cual actuó como un incentivo más en el atractivo de esta zona para vivir.

- El desenvolvimiento del sur como zona turística y los cambios de gustos de la población para pasar las vacaciones, dan preferencia a la playa y al sol, frente a las temperaturas frescas del campo. Ello trajo consigo cambios importantes en la elección tradicional del lugar del veraneo por parte de la población pudiente. Si hasta ese momento la burguesía se había inclinado por la vivienda de vacaciones en Tafira, a partir de ahora prefiere el apartamento en el sur.

- El rápido proceso de urbanización y consiguiente degradación que conoce la ciudad provocó que determinados estratos de población media, en muchos casos los mismos antiguos residentes, o bien sus hijos, se trasladaran a vivir definitivamente a esta zona, con mejores condiciones que el medio urbano.

Coincidiendo con este proceso de cambio tiene lugar el llenado de gran parte del tejido, todavía vacío, de Tafira Alta, y la aparición de las nuevas urbanizaciones, que a diferencia del período anterior, nacen con una clara vocación de vivienda permanente.

La cercanía de la ciudad con respecto a estos nuevos enclaves urbanos, el desarrollo de las infraestructuras viarias, la generalización del transporte individual, las innovaciones introducidas en la forma y modo de veranear, la expansión de la ciudad y la necesidad de nuevas viviendas etc, han sido algunos de los factores que han favorecido la tendencia hacia el hábitat permanente en la zona suburbana y la casi desaparición del uso vacacional. Sin embargo, de forma residual, todavía hoy aún perdura esta antigua funcionalidad en algunas edificaciones del sector de Tafira Alta y Tafira Baja.

La información sobre el uso de la vivienda, obtenida de modo directo a través de la encuesta, nos permitió descubrir cómo todavía existen, en una proporción mínima, viviendas que no son utilizadas todo el año, sino de forma estacional y no permanente. Así de las 339 Encuestas realizadas en total, sólo se detectaron 20 casos donde el uso no era principal, lo que pone de manifiesto la tendencia clara al hábitat permanente.

Estas viviendas, curiosamente, no responden, como era de esperar, en todos los casos, a edificaciones antiguas, que por mimetismo podían haber mantenido la tradición del veraneo, ya que se detectaron 2 con fecha anterior a 1911, localizadas en el casco antiguo de Tafira Alta, 4 datadas entre 1920 y 1939, 5 construidas entre los años 1940 y 1959 y 9 edificadas después de los años sesenta. En estos casos, el concepto de vacación, fenómeno estacional y

transitorio, se ha ampliado al de segunda residencia, con una frecuentación mayor que la del veraneo, dado que la relativa cercanía con respecto a la ciudad, permite utilizarla más, principalmente en fin de semana y vacaciones en general (2).

B) *Cambios de uso de la edificación*

Dentro de lo que se denomina “fase de equilibrio” de un espacio urbano, caracterizada por la fijación de una determinada tipología y uso de la edificación, puede darse lo que se conoce por proceso de transformabilidad, es decir una capacidad de transformación sin que por ello la identidad esencial de la forma global pierda ninguna de sus cualidades (BESCÓS OLAIZOLA, 1984 págs. 31-32).

Se trata más que de operaciones de renovación o de construcción de nuevas tipologías edificatorias, de un cambio funcional sin modificaciones morfológicas. En el caso del área de estudio, ha sido la ausencia de servicios y equipamientos lo que ha motivado este tipo de procesos, dando lugar a la paulatina aparición de estos, bien construyéndose de nueva planta, o ubicándose donde antes existía una vivienda unifamiliar.

Estas nuevas actividades se localizan casi de forma exclusiva en los sectores de más antigua creación, Tafira Alta y Tafira Baja, y por tanto más propicio al cambio, mientras que en las nuevas urbanizaciones no se ha detectado ningún tipo de reconversión funcional. Este reemplazo residencial por actividades, en gran parte, de alto standing, ha sido demandado por las necesidades originadas en la propia zona, aunque muchas de ellas sirven a un sector mucho más amplio de población, en virtud del prestigio que sigue definiendo la relación de este sector con el resto de la ciudad. En todo caso no han supuesto una transformación, dado que las edificaciones que se han reconvertido para nuevos usos han conservado su morfología exterior, sino como explicábamos anteriormente, un cambio funcional.

Estas actividades se distribuyen de forma puntual por todo este sector, aprovechando, las más de las veces, solares de importantes dimensiones, sobre todo las que se refieren a instalaciones escolares, médico, asistenciales y ocio (PLANO 51).

2) La Segunda Residencia se define como un concepto amplio que incluye las residencias secundarias y otros albergues individuales y familiares, distintos de la residencia principal, con un cierto alejamiento de ésta y un uso esporádico de vacaciones, fines de semana y veraneo. Ver: VALENZUELA RUBIO (1977, pág. 366-367); MIRANDA MONTERO (1985, pág. 17-26).

- Los establecimientos escolares son los servicios de mayor incidencia en la transformación de este sector. Colegios, guarderías y jardines de infancia, han comenzado a hacer su aparición de unos años a esta parte dentro de este tejido residencial, localizándose en antiguos chalets de Tafira Alta y en menor medida en Tafira Baja.

El tamaño de estas viviendas unifamiliares, junto a la disponibilidad de jardines y terrenos libres, que para los propietarios suponen cuantiosos gastos de mantenimiento, las hacen sin embargo idóneas para este tipo de función. Si a ello unimos las altas rentas de alquiler que se exige en esta zona, excesivas para una vivienda, explica que estas actividades tengan una gran demanda actual, empezando a ser un elemento productivamente interesante.

A este respecto se puede observar cómo la mayor parte de las parcelas en donde se ha ubicado esta actividad presentan una superficie importante, oscilando su tamaño medio en torno a los 1.000 m². Algunos de estos colegios surgieron desde el principio con una funcionalidad docente, como es el caso del Instituto de Tafira, el Colegio Jaime Balmes, que construyó en los años cincuenta un primer edificio y posteriormente en los años setenta erigió dos instalaciones más, o Las Adoratrices que se establecen en esos mismos años en una gran parcela situada en la urbanización Casa del Gallo. En el resto de los casos, pequeños colegios, guarderías y jardines de infancia, se trata de antiguas viviendas que han ido reemplazando el uso residencial por el escolar.

- Los Centros Médicos y asistenciales son otros de los servicios con los que cuenta esta zona, caracterizada por su tradición en materia sanitaria. Las condiciones climáticas y tranquilidad de las que goza este sector del municipio favorecieron, ya desde el siglo pasado, su elección como lugar de cura y reposo siendo muchas las personas que se desplazaban hasta aquí por motivos de salud.

Posteriormente en los años treinta se instala cerca de Tafira, en la zona de Los Hoyos (Hoya del Parral), un área hospitalaria constituida por el Centro Dermatológico, el Hospital Psiquiátrico y El Sabinal para enfermedades de pulmón, conjunto proyectado por Martín Fernández de La Torre, que forma uno de los agregados de mayor valor arquitectónico dentro de la corriente funcionalista.

Dentro del tejido urbano de Tafira Alta se localiza la clínica Bandama, inserta en una vivienda unifamiliar construida en los años veinte, y el Asilo, edificación de nueva planta situada sobre una antigua construcción, que constituyen instituciones médicas de amplio radio de acción. En función de ello se han aprovechado para sus instalaciones solares de importante superficie. No ocurre lo mismo con otros establecimientos, como el Ambulatorio y un centro veterinario, situados en el casco antiguo y en la carretera general del centro, que al surgir como equipamientos locales se han establecido sobre pequeños solares.

- Lugares de ocio como Restaurantes, bares, el Club social de la Caja de Ahorros, el antiguo cine de Tafira, el hotel Monte Lentiscal, están presentes de forma muy puntual en este tejido, utilizando para sus instalaciones antiguas edificaciones localizadas sobre parcelas de dimensiones bastante considerables.

En el caso de los hoteles, del que únicamente sobrevive dentro de este tejido residencial el Monte Lentiscal, no se trata de una reconversión residencial a hotelera, sino de un establecimiento instalado desde el siglo XIX y que queda como vestigio de la importancia que tuvo esta actividad en la zona.

Tafira, como se recordará, constituyó un lugar de reposo y vacación invernal de parte de la colonia inglesa, llegando a desarrollar una cierta infraestructura hotelera, localizada tanto en esta vega como en Santa Brígida. La mayor parte de estos hoteles han desaparecido de este espacio, a excepción del Monte Lentiscal, que actualmente no cumple con su originaria función al haber sustituido en gran parte su servicio original por el de Pub-Restaurante.

- Los servicios públicos inventariados son: la Telefónica y una Oficina de Correos, localizados en el casco antiguo y un Centro dependiente de la Comunidad Autónoma "Feluco Bello" para mujeres maltratadas, ubicado sobre un antiguo hotel en la urbanización Van de Walle.

- Finalmente nos encontramos con servicios varios que engloban los pequeños comercios, talleres de reparación, farmacias, estancos, peluquerías, ferreterías, etc, relacionados en todo los casos con necesidades que va generando la población que vive en la zona.

Una parte de estas actividades surgen como instalaciones originadas para dicho fin, localizándose en el sector de máxima accesibilidad, en torno a la carretera general del centro, y ocupando parcelas de pequeña dimensión. El resto se emplaza en el interior de este tejido urbano. En este caso no ha habido sustitución de antiguas edificaciones residenciales por usos diversos, sino que se trata de instalaciones ubicadas desde antiguo, como por ejemplo el antiguo molino de Tafira, hoy en desuso, o bien de parcelas libres que presentan una ocupación no residencial (garaje, deportes, etc).

Estas transformaciones, todavía poco significativas espacialmente, nos lleva a plantearnos, cómo un sector que a simple vista parece totalmente consolidado, puede, por cambios en el juego de intereses económicos en que se mueve la sociedad, empezar a experimentar pequeñas modificaciones funcionales. Se trata de unos usos todavía muy puntuales que no significan por supuesto una metamorfosis del carácter actual del sector, sino la paulatina implantación de actividades urbanas para ir supliendo la falta de servicios dentro de esta área suburbana.

2.- MODOS DE ACCESO A LA PROPIEDAD

Dentro de este espacio residencial con un proceso de formación iniciado hace más de ochenta años, la propiedad, uno de los elementos más dinámicos dentro de todo desarrollo urbano, tampoco ha permanecido estática, ya que la forma de acceder a la vivienda ha ido experimentando importantes modificaciones. A este respecto, se contabilizaron también a través de la encuesta, los posibles tipos de tenencia de la vivienda, realizándose la muestra, tanto en el área con tipología de ciudad jardín como en el casco antiguo de Tafira Alta. Ello nos permitió diversificar la información y diferenciar tipos de pertenencia y precios entre una zona y otra.

La forma de acceso a la vivienda se planteó bajo tres epígrafes: vivienda alquilada, vivienda de propiedad y vivienda de procedencia familiar. El segundo tipo se desglosó en dos categorías: si se compró la vivienda ya construida o si se adquirió primero la parcela y posteriormente construyó la vivienda. Los resultados a este respecto fueron los siguientes:

La propiedad en sus tres acepciones constituye el tipo predominante. El modelo que más se repite es el que adquirió la parcela y posteriormente construyó la vivienda, aunque no son desdeñables los casos en que se accede a la propiedad a partir de la compra de una vivienda construida, o bien como herencia familiar. La vivienda en alquiler, por el contrario es menos frecuente, siendo un 15% de la muestra lo que representa actualmente el alquiler en Tafira Baja-Alta.

A la vista del plano correspondiente (PLANO 52) puede observarse cómo las viviendas en alquiler, distribuidas de forma muy puntual dentro de este tejido urbano, se corresponden en general con parcelas de pequeña dimensión, mientras que las de propiedad coinciden con solares de mayor tamaño.

A) El Alquiler

El precio del alquiler fue, al igual que el del suelo, poco contestado, aunque, aún así, conseguimos un número de ellos variado y suficiente como para poder establecer conclusiones representativas.

Los alquileres han experimentado entre 1930 y 1990 un importante y rápido aumento, apreciándose una relación proporcional entre el precio de la vivienda y su fecha de alquiler, es decir, que cuanto más antiguo es el contrato, el alquiler, lógicamente, es más barato. Asimismo, la fecha de construcción de la vivienda es también un factor muy importante a la hora de establecer precios, de ahí que independientemente del año en que tiene lugar el alquiler de la vivienda,

éste aumenta o disminuye su valor en función de la antigüedad de la edificación.

Los alquileres más antiguos datan de los años treinta y cuarenta, oscilando los precios entre las 2.000 y 14.000 pesetas. Esta diferenciación atiende a la fecha de construcción y a las características y estado de la vivienda. Dentro de este supuesto del que existen 5 casos, el alquiler más bajo, 2.000 ptas, corresponde a una antigua edificación, entre medianeras, del siglo XIX, localizada en el casco antiguo, mientras que el de 14.000 ptas. pertenece a una vivienda unifamiliar de los años treinta, inserta en la urbanización Wood Caballero y con un mayor valor, tanto por su emplazamiento como por el tipo de construcción.

Entre 1960 y 1980 el número de alquileres se incrementa, detectándose un mayor número de casos, 8, que al igual que el supuesto anterior, muestran una diferenciación de precios muy notable, ya que en estos 20 años se multiplican por 3. De nuevo la edad de la vivienda que se alquila es un factor de cambio primordial, puesto que la tarifa de 7.000 ptas. atañe a una construcción también antigua, mientras que las 25.000 ptas. recae sobre un chalet de los años setenta.

La década de los ochenta parece constituir la de mayor incidencia en lo que se refiere a alquileres, detectándose en estos años el mayor número de casos, 16. A este respecto los precios son todavía más dispares que en el período anterior, al existir diferencias de hasta 5 veces el valor. En este caso el alquiler más barato, 35.000 ptas., se corresponde con una vivienda del año 1914, mientras que las que sobrepasan las 100.000 ptas. coinciden con construcciones muy recientes y dotadas lógicamente con mejores instalaciones.

B) *Adquisición previa de la parcela*

El mayor volumen de edificaciones han optado por el sistema de acceso a la propiedad, previa compra de la parcela. Esta modalidad coincide mayormente con las ocupaciones más recientes, es decir construcciones que han tenido lugar entre los años cincuenta y ochenta, ya que las edificaciones más antiguas han sido vendidas o son de propiedad familiar. Asimismo se aprecia un escaso intervalo de tiempo entre el momento en que se adquiere el solar y se inicia la obra ya que la mayor parte de los casos inician la obra durante los cuatro primeros años a partir de la compra, siendo únicamente un 10% de los mismos, los típicos casos especiales de dificultades entre la compra de la parcela y la construcción de la vivienda, los que ralentizan las obras dejando pasar más de 5 años entre un proceso y otro.

Aunque el dato sobre si el tipo de compra de la parcela se realizó “a plazos” o “al contado” fue respondido en muy pocos casos, y siempre teniendo como respuesta “al contado”, se puede presumir de estos resultados que los que

construyen al año de comprar la parcela, lo hicieron al contado, llevando a cabo los dos procesos conjuntamente, compra y construcción. En los casos en que las obras comienzan al cuarto año se presupone que una vez finalizado el pago del solar es cuando inician las obras. Se puede decir por tanto que en la práctica totalidad de los casos se compra la parcela con la intención de fabricar seguidamente la vivienda.

C) *Compra de una vivienda ya construida*

Esta modalidad representa el 29% de los casos estudiados, siendo las viviendas construidas entre 1920-1959, las que parecen tener mejor acogida en el mercado, aparte de que por su antigüedad son las que van quedando más disponibles para la venta inmobiliaria. Asimismo se detecta el traspaso de viviendas más modernas, aunque en menor medida, dado que lo reciente de estas edificaciones hacen más lógico que sean los mismos propietarios que han construido quienes las disfruten. En ambos casos es a partir de los años setenta cuando el traspaso de propiedad se muestra más dinámico, dado que la mayor parte de las ventas se produce en estos años.

Entre 1940-1950 el número de viviendas que se transfiere no es demasiado llamativo; la mayor parte de ellas anteriores a 1911 y por tanto localizadas dentro del casco antiguo. A partir de los años sesenta, y sobre todo en esta última década el mercado inmobiliario se ha reanimado de forma considerable, siendo bastantes más significativas las viviendas que se traspasan durante este período. En este caso las preferencias se inclinan por las viviendas construidas durante los años veinte y cincuenta con muy buena acogida en el mercado, al ser, en muchos casos, construcciones muy interesantes por su valor arquitectónico, dado la gran cantidad de viviendas catalogadas que existen en este sector.

Asimismo en el casco antiguo se está asistiendo en estos últimos años a una cotización del sector, muchas de cuyas viviendas se están vendiendo a precios muy competitivos para posteriormente ser restauradas.

D) *Propiedad familiar*

Esta última modalidad, que representa un 21% de los casos muestreados, hace referencia a aquellas viviendas cuyos actuales usuarios disfrutaban de la propiedad a raíz de un traspaso hereditario, correspondiendo la mayor parte de ellas con edificaciones antiguas, de los años 1920-1959, cuya fecha de construcción, suficientemente alejada en el tiempo, ha permitido el que se haya producido una transmisión familiar.

CONCLUSIONES

Una vez analizado el fenómeno, nos parece adecuado poner de relieve algunas de las reflexiones más importantes sobre la génesis y posterior dinámica de este proceso de suburbanización.

1.-En cuanto a su localización, y en tanto que hábitat residencial destinado a una demanda solvente, responde a espacios ventajosos, cuyos elementos de apoyo territorial, tal como ha ocurrido con el resto de las funciones urbanas que aparecen en el espacio periférico municipal, son las carreteras, los auténticos ejes que distribuyen las distintas intervenciones en el territorio:

a) La carretera del centro, elemento generador del primer desarrollo suburbano que tiene lugar en el municipio, es donde el tejido de baja densidad alcanza una mayor proporción: un 65,7% del total destinado a este uso residencial, constituyendo una franja de continuo urbano amplia y definida.

b) La fuerte valoración de esta zona favorece el desbordamiento de este fenómeno hacia otros sectores más o menos cercanos al mismo y servidos por carreteras secundarias, pero con acceso directo a la autovía del centro. Tal es el caso de las carreteras de Marzagán, Los Hoyos y La Calzada, en cuyos tramos más cercanos a Tafira, han ido surgiendo pequeños emplazamientos con un crecimiento en espina, que acaparan un 19% del conjunto.

c) Finalmente, como fenómeno más reciente se asiste a la aparición de pequeños enclaves con tipología de ciudad jardín en el área norte del municipio. La oferta de suelo con valores bajos deducidos del carácter de marginalidad urbanística de este sector y la existencia de infraestructuras de acceso, ha permitido optimizar el aprovechamiento del terreno, que absorbe un 15,3% del total.

2.-Considerando su proceso de formación, este crecimiento residencial, relacionado con la urbanización y parcelación de fincas rústicas, ligadas en la mayor parte de los casos a terrenos agrícolas de calidad, está muy vinculado a la evolución de la coyuntura económica del presente siglo, y es por tanto resultado del desarrollo económico y urbano de la ciudad donde se inscribe. Cronológicamente se pueden diferenciar en la evolución de la oferta de suelo dos etapas de expansión y otras dos de importante regresión:

a) Los años comprendidos entre 1920-1939, de gran prosperidad tras las negativas repercusiones económicas que supuso la Gran Guerra, y 1960-1975, etapa caracterizada por cambios económicos muy importantes relacionados con el desarrollo del turismo y los servicios, se pueden considerar como los de mayor apogeo de la oferta residencial de “ciudad jardín”, puesto que el suelo dispuesto en estos años acaparó el 32,1% y el 61,3% respectivamente, del total contabilizado en el área periférica.

b) De 1911 a 1919 y de 1940-1959, años de fuerte contracción económica en la ciudad por la situación de posguerra, se asiste, por el contrario, a una importante regresión de la misma, que reduce su participación a un 2,5% y un 4,1% del total de suelo reservado a este uso residencial.

3.-Con respecto *al suelo rural* que se pierde en este proceso de reconversión urbana, puede considerarse bastante negativo desde un punto de vista agrícola.

a) Porque al tratarse de un proceso concebido a costa de terrenos agrícolas, se pierden para tal fin más de 100 Ha. Dada la escasez de suelos de calidad en el municipio la desaparición de estos terrenos contribuyó a devaluar el sector agrícola del mismo.

b) Porque esta reconversión afectó, tanto a terrenos productivos como improductivos, aunque, dado lo indiscriminado del proceso, fueron los más útiles, desde el punto de vista agrícola, los que traspasaron mayor superficie ya que en muchos de los casos las apetencias de localización de estos nuevos enclaves han coincidido con las tierras más productivas, siendo el cereal y la vid los cultivos que pierden mayor cantidad de terrenos.

4.-*La morfología* resultante se presenta diversificada en función del momento en que se concibe, de las modificaciones que se han ido registrando sobre los proyectos originales y de los mecanismos que la originan.

a) En la primera etapa (1911-1939), los proyectos de urbanización, localizados en Tafira Alta, aparecen constituidos, en general, por planos geométricos que organizan el espacio en trazados viarios reticulares y manzanas de formas regulares. Las modificaciones registradas por estos proyectos vinieron dadas por procesos de concentración y subdivisión parcelaria, siendo, a nivel global, más frecuentes los reagrupamientos que las parcelaciones.

b) Los proyectos de la segunda etapa (1960-1975), localizados de forma más dispersa, se caracterizan por trazados de formas curvilíneas y parcelarios más monótonos. En este caso las modificacio-

nes se refieren al incumplimiento de lo reflejado en los proyectos, tanto en lo que concierne al tamaño del parcelario, que reduce su superficie, como a la realización de zonas verdes y espacios reservados a servicios y equipamientos, que en ninguno de los casos llegó a ejecutarse.

c) Ahora bien, no siempre este tejido responde a instrumentos ortodoxos de planeamiento, ya que una buena parte del mismo se ha producido de forma más espontánea, bien incorporándose al espacio urbano aprovechando espacios públicos de acceso, bien a partir de una lotificación en suelo rústico apoyada en un trazado elemental. Así, frente a los proyectos de urbanización, intervenciones que han gestionado un 60% del suelo destinado a este uso, se oponen estas parcelaciones sin proyecto, mecanismo que han generado el 40% del total dispuesto.

5.-Esta diversidad morfológica ha propiciado una estructura parcelaria heterogénea, tanto en lo que se refiere a los aspectos físicos como tipológicos.

a) La organización parcelaria muestra una cierta heterogeneidad en cuanto a la superficie y forma. Sin embargo, el tipo dominante es, sin lugar a dudas, la parcela de forma regular y superficie comprendida entre 300-600 m². Su presencia es mayor en los sectores vinculados a proyectos de urbanización realizados entre los años sesenta y setenta, dada la mayor uniformidad parcelaria que presentan los mismos, que en los de más antigua formación, donde ha habido una mayor incidencia de parcelaciones sin proyecto y de fenómenos de subdivisión y concentración de solares.

b) La tipología de ocupación preferente dentro de este espacio residencial es la vivienda aislada rodeada de jardín, con una localización central dentro de la parcela y con un volumen edificado en torno al 33%. No faltan, sin embargo, ejemplos caracterizados por un mayor aprovechamiento del solar, coincidiendo estas tipologías de ocupación con las parcelas de menor dimensión o bien con aquellas que han ido incorporando instalaciones diversas en la superficie libre de jardín.

6.-Considerando su plasmación espacial y en tanto que resultado del juego de intereses económico-políticos, estos enclaves mantienen sus propias exigencias ya que son capaces de dilatar y modificar su proceso de consolidación, e ir registrando algunos cambios funcionales.

a) En cuanto a su proceso de consolidación, éste ha transcurrido de una forma bastante dilatada en el tiempo, vinculado también a las distintas coyunturas económicas y al suelo disponible en cada período, que en unos casos ha quedado paralizado por falta de demanda y diversos conflictos con la administración y, en otros, por problemas relacionados con la naturaleza o topografía de los terrenos.

b) De un total de 1.579 parcelas ofertadas, se han ocupado 1.172. La mayor parte de las parcelas libres se encuentran localizadas en urbanizaciones surgidas a partir de proyectos de urbanización que datan de los años sesenta-setenta, cuyo desarrollo se ha visto afectado por problemas relacionados con las condiciones del terreno. Las actuaciones más colmatadas son las de más antigua creación y las de menor tamaño, ligadas a intervenciones en suelo rústico apoyadas en vías y caminos existentes y, por tanto, sin proyecto de urbanización ni necesidad de realizar obras de infraestructura que ralenticen su establecimiento.

7.-En cuanto a los *cambios funcionales* registrados en esta área suburbana, se constata, en los sectores más antiguos, un proceso relacionado con la capacidad de cualquier espacio a la transformación, aunque, en este caso concreto, no ha implicado pérdida de identidad esencial o morfológica, ya que, más que operaciones de renovación parcelaria o de construcción de nuevas tipologías edificatorias, se trata de un cambio funcional sin cambios morfológicos.

a) La primera de estas transformaciones viene relacionada con el uso experimentado por este espacio residencial, donde se ha reemplazado la utilización estival de la vivienda por la función residencial permanente.

b) La segunda se refiere a la transmutación de funcionalidad experimentada por la edificación, que en algunos casos ha ido insertando determinadas actividades productivas. Esta sustitución del uso residencial por actividades, en gran parte, de alto standing, ha sido demandada por las necesidades originadas en la propia zona. Sin embargo, muchas de ellas sirven a un sector mucho más amplio de población, en virtud del prestigio que sigue definiendo la relación de este sector con el resto de la ciudad. Se trata de unos usos todavía muy puntuales que no significan por supuesto una metamorfosis del carácter actual del sector, sino la paulatina implantación de actividades urbanas para ir supliendo la falta de servicios dentro de esta área suburbana.

BIBLIOGRAFÍA

A.A.V.V. (1985) “Los espacios periurbanos”, *IX Coloquio de Geografía*, Tomo II, Murcia.

A.A.V.V. (1983) “Los espacios rurales”, *Coloquio Hispano-Francés*, Madrid.

A.A.V.V. (1985) “Les peripheries urbaines”, *Colloque d'Angers*, Centre de Publications de l'Université de Caen.

A.A.V.V. (1989) “Dinámica actual de los espacios urbanos”, *X Congreso Nacional de Geografía*, Madrid.

ALVARGONZÁLEZ RODRÍGUEZ, R. (1989) “La producción de espacio urbano periférico en Gijón”, *IX Congreso Nacional de Geografía*, Volumen III, Madrid, págs. 1-11.

ANDRÉS SARASA, J.L. (1987) *El área periurbana de Murcia*, Universidad de Murcia.

AYMONINO, C.(1972) *Orígenes y desarrollo de la ciudad moderna*, Gustavo Gili, Barcelona.

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (1957) *Ordenanzas de la construcción*.

BAUER, G., ROUX, J.M. (1976) *La rurubanization ou la ville éparpillée*, Seuil Edition, París.

BAUER, G., BAUDEZ, G., ROUX, J.M. (1980) *Banlieus de Charme ou L'art des quartiers-jardins*, Pandora Edition, París.

BAYLEY, S.(1978) *La ciudad jardín*, Colección Adir Open, Buenos Aires.

BEAUJEU GARNIER, J. y CHABOT, G. (1970) *Tratado de Geografía Urbana*, Vicens Vives, Barcelona.

BENÉVOLO, L. (1981) *Orígenes del urbanismo moderno*, Biblioteca Básica, Madrid.

BERGASA PERDOMO, O. (1976) *Factores del crecimiento urbano de Las Palmas: Un Análisis Prospectivo*, Departamento de Urbanística, E.T.S.Arquitectura, Las Palmas de Gran Canaria.

BERRY, B. (1975) *Consecuencias humanas de la urbanización*, Ediciones Piramide, Madrid.

BERTHELOT, S. (1980) *Primera estancia en Tenerife. 1820-1830*, Aula de cultura del Excmo. Cabildo Insular, Instituto de Estudios Canarios, Tenerife.

BESCÓS OLAIZOLA, A. (1984) *Procesos de crecimiento y transformación del área urbana de Las Palmas durante el período 1950-1980*, Tesis Doctoral Departamento de Urbanística de la E.T.S. Arquitectura, Las Palmas de Gran Canaria (Inédita).

BESCÓS OLAIZOLA, A.(1988) “El problema de la vivienda y su influencia en la forma de la ciudad. Las Palmas 1940-1980”, *Ciudad y Territorio*, Número 77/3/1988, págs. 59-66.

BRANDIS, D. (1983) *El paisaje residencial de Madrid*, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Madrid.

BROWN, A.S.(1892) *Report on the social and economical condition of the Canary Islands*, Miscellaneous Series, Foreign office, London.

BURRIEL DE ORUETA, E. y MARTÍN RUIZ, J. F. (1980) *Estudio demográfico de la ciudad de Las Palmas (1860-1975)*, Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria, págs. 433-512.

CABILDO INSULAR. (1987) *El Cabildo Insular y la Ciudad Racionalista*, Las Palmas de Gran Canaria.

CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA (1989) *La ciudad de Las Palmas y la cultura modernista*, Las Palmas de Gran Canaria.

CABRERA LÓPEZ, H. (1986) *La incidencia de la promoción oficial de viviendas en el crecimiento urbano de Las Palmas de Gran Canaria*, Memoria de Licenciatura, Universidad de La Laguna (Inédita).

CÁCERES MORALES, E. (1980) *La formación Urbana de Las Palmas*, Departamento de Urbanística, E.T.S. Arquitectura, Las Palmas de Gran Canaria.

CÁCERES MORALES, E. (1981) “Crecimiento Urbano de Las Palmas y Planeamiento. Una relación histórica a analizar”, *Canarias ante el cambio*, Instituto de Desarrollo Regional, Universidad de La Laguna y otros, págs. 467-483.

CÁCERES MORALES, E. (1988) “La formación urbana de Las Palmas: una hipótesis de ciudad informal”, *Ciudad y Territorio*, Número 77-3, págs. 23-30.

CARTER, H. (1974) *El estudio de la Geografía Urbana*, Instituto de Estudios de la Administración Local, Madrid.

CASARIEGO RAMÍREZ, J. (1987a) *Las Palmas: Dependencia, Marginalidad y Autoconstrucción*, Instituto de Estudios de la Administración Local, Madrid.

CASARIEGO RAMÍREZ, J. (1987b) “Las Palmas: 1922-1936”, *El Cabildo Insular y la ciudad Racionalista*, Las Palmas de Gran Canaria, págs. 83-89.

CASARIEGO RAMÍREZ, J. (1988) “El Plan de Suazo para Las Palmas”, *Ciudad y Territorio*, Número 77/3, págs. 41-49

CHAPUIS, R. (1973) “De l’espace rural a l’espace urbaine. Problemes de typologie”, *Etudes Rurales*, Número 49-50, págs. 122-136.

CLARKE, S.D. (1975) *La sociedad suburbana*, Nuevo Urbanismo, Instituto de Estudios de la Administración Local, Madrid.

CLOUT, H.D. (1978) “The growth of second home ownership: an example of seasonal suburbanization”, *Suburban growth*, London, págs. 101-128.

DELGADO AGUIAR, G. (1992) “Crecimiento urbano y desequilibrios territoriales en Las Palmas de Gran Canaria”, *Vegueta*, Número 0, Las Palmas de Gran Canaria, págs. 319-330.

DEPARTAMENTO DE URBANÍSTICA (1982) *Estudio sobre las deficiencias urbanísticas en las áreas degradadas del municipio de Las Palmas* E. T. S. Arquitectura, Las Palmas de Gran Canaria (Inédito).

DÍAZ HERNÁNDEZ, R. (1991) *Origen Geográfico de la actual población de Las Palmas de Gran Canaria*, C.I.E.S., Número 17, Las Palmas de Gran Canaria.

ESTEBAN I NOGUERA, J. (1984) *Elementos de Ordenación Urbana*, Publicaciones del Colegio oficial de Arquitectos de Cataluña, Barcelona.

FERNÁNDEZ GARCÍA, F. (1986) *La franja periurbana de Gijón*, Gijón.

GARCÍA BALLESTEROS, ARRANZ LOZANO, POZO RIVERA. (1984) “Les cadastres espagnols comme source pour l'étude des espaces peri-urbains”, *Colloque d' Angers*, págs. 127-132.

GARCÍA HERRERA, L. M. y PULIDO MÁÑEZ, T. (1970) “Los procesos de crecimiento urbano en la periferia de Santa Cruz de Tenerife”, *Ciudad y Territorio*, Número 53, págs. 25-43.

GARCÍA HERRERA, L. M (1981) *Santa Cruz de Tenerife: la formación de la ciudad marginal*, Aula de Cultura, Santa Cruz de Tenerife.

GARCÍA PÉREZ, J. L. (1988) *Viajeros ingleses en las islas Canarias durante el siglo XIX*, Servicio de publicaciones de la Caja Insular de Ahorros, Tenerife.

GAVIRIA, M. (1969) “La ideología clorofila”, *Ciencia Urbana*, Número 4, Madrid, págs. 59-63.

GAVIRIA, M. (1971) *Campo, urbe y espacio de ocio, Siglo XXI*, Madrid,

GÓMEZ MENDOZA, J. (1977) *Agricultura y expansión urbana*, Alianza Universidad, Madrid.

GONZÁLEZ ENCINAR, M. A. (1984) *La franja rururbana de La Coruña*, Ediciones de la Universidad Complutense, Madrid

GONZÁLEZ GARCIA, L. (1987) “Ciudad Jardín y la colonia ICOT”, *El Cabildo y la ciudad Racionalista*, Las Palmas de Gran Canaria, págs. 110-119.

GONZÁLEZ GARCÍA, E. (1992) “El Catastro: fuente de información del territorio”, *Coloquio Hispano-Americano*, Las Palmas de Gran Canaria (Inédito).

GEORGE, P. (1950) “La banlieu: une forme moderne de developpement urbain”, *Estudes sur la banlieu de Paris. Essais methodologiques*, Amand Colin, París.

HERCE VALLEJO, M. (1975) “El consumo del espacio en las urbanizaciones de segunda residencia en Cataluña”, *Ciudad y Territorio*, Número 4/75, págs. 45-56.

HERRERA PIQUÉ, A. (1977) “La colonia inglesa en Gran Canaria. Una gran aventura en el siglo XIX”, *Boletín Informativo Aguayro*, Número 94, págs. 6-9.

HERRERA PIQUÉ, A. (1978) *La Ciudad de Las Palmas. Noticia Histórica de su Urbanización*, Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

JIMENEZ SAAVEDRA, J. L. (1976) “El plan de Las Palmas de 1922”, *Cartas Urbanas*, Departamento de Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria.

JIMÉNEZ MARRERO, M. (1978) *1478-1978. Hacia los 500 años de Las Palmas de Gran Canaria*. Las Palmas de Gran Canaria.

JOHNSON, J. H. (1974) *Geografía Urbana*, Oikos-Tau, Barcelona.

JUILLARD, E. (1973) “L’urbanization des campagnes”, *Etudes Rurales*, Número 49-50, págs. 5-9.

LABORATORIO DE URBANISMO DE BARCELONA, (1972) “Teoría y experiencia de la urbanización marginal”, *El crecimiento de las ciudades*, Gustavo Gili, Barcelona, págs. 85-106.

LABORATORIO DE URBANISMO DE BARCELONA, (1980) “El crecimiento suburbano, la ciudad jardín, y la urbanización marginal”, *Programa de la asignatura Urbanística*, E. T. S. Arquitectura, Barcelona, Tomo III, págs. 79-85

LEÓN GARCÍA, L. (1985) “La dinámica reciente de la población”, *Geografía de Canarias*, Editorial Interinsular Canaria, Santa Cruz de Tenerife, Tomo 2, págs. 70-100.

LÓPEZ DE LUCIO, R. (1976) “En torno a los procesos reales de desarrollo urbano. Las tipologías de crecimiento de la periferia de Madrid”, *Ciudad y Territorio*, Número 2/3, págs. 153-158.

MANRIQUE Y SAAVEDRA, D.A.M. (1873) *Elementos de Geografía e Historia de las Islas Canarias*, Tipografía Antonio López Ramírez, S/C. de Tenerife.

MARTÍN GALÁN, F. (1984) *La formación de Las Palmas: Ciudad y Puerto. Cinco Siglos de Evolución*, Junta del Puerto de La Luz y otros, Las Palmas de Gran Canaria.

MARTÍN RUIZ, J.F. (1986) “Algunas notas sobre la estructura de la propiedad y los regímenes de tenencia en el NW de Gran Canaria”. *Anuario de Estudios Atlánticos*, Número 32, págs. 377-387.

MILLARES CANTERO, A. (1981) “Sobre la gran propiedad en las islas Canarias Orientales”, *Historia general de las islas Canarias*, Edirca, Las Palmas de Gran Canaria, Tomo V, págs. 257-296.

MILLER, B. (1994) *Saga Canaria: la familia Miller en Las Palmas. 1824-1990*, Ediciones del Cabildo Insular, Las Palmas de Gran Canaria.

MIRALLAVE IZQUIERDO, V. (1989) *Las Palmas y Suazo*, Tesis Doctoral, Departamento Urbanismo, E. T. S. Arquitectura de Las Palmas de Gran Canaria (Inédita).

MIRANDA MONTERO, M. J. (1985) *La segunda residencia en la provincia de Valencia*, Sección de Geografía, Universidad de Valencia.

MIRANDA REGOJO, A. (1977) *Elogio de la medianería urbana. Problemas de los desarrollos en vivienda unifamiliar aislada*, Colegio de Arquitectos, Madrid.

MORALES LEZCANO, V. (1986) *Los ingleses en Canarias*, Edirca, Las Palmas de Gran Canaria.

La formación suburbana de baja densidad del municipio de Las Palmas de Gran Canaria

MUNFORD, L. (1976) *La cultura de las ciudades*, Emece Editorial, Buenos Aires.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA BRÍGIDA (1987).

OJEDA QUINTANA, J. J. (1977) *La Desamortización en Canarias*, C.I.E.S., Número 3, Las Palmas de Gran Canaria.

ORTEGA VALCARCEL, J. (1975) *Residencias secundarias y espacio de ocio en España*, Departamento de Geografía, Valladolid.

PANNERAI, P., CASTEX, J., DEPAULE, J.C. (1986) “La ciudad jardín” *Formas urbanas: de la manzana al bloque*, Gustavo Gili, Barcelona, págs. 49-74.

PARREÑO CASTELLANO, J.M (1995) *Producción del espacio residencial y consumo de suelo agrario en Visvique, Los Portales y Los Castillos (Aruca)*, Memoria de Licenciatura, Facultad de Geografía e Historia, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (Inédita).

PENEAU, J.P. (1990) “Nuevos instrumentos de gestión y de concepción del espacio urbano”, *Ciudad y Territorio*, Número 84, págs. 247-261.

PÉREZ GONZÁLEZ, R. (1990) “Turismo, veraneo y segunda residencia en la periferia de Santa Cruz-La Laguna: un ejemplo de urbanización litoral”, *Basa*, Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, págs. 93-98.

PÉREZ PARRILLA, S.(1977) *Arquitectura Racionalista en Canarias 1927-1939*, Excma. Mancomunidad de Cabildos, Madrid.

PLAN DE BARRIOS DE LAS MESAS (1986).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (1986 y 1990).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TELDE (1986).

RAMBAUD, P. (1969) *Société rural et urbanization*, Seuil Edition, Paris.

REMICA (1978) *Espaces Peripheriques*, C.N.R.S., París.

RIEDEL, U. (1972) “Las líneas de desarrollo del turismo en las islas Canarias”, *Anuario de Estudios Atlánticos*, Número 18, págs. 491-533.

ROMERO GONZÁLEZ, J y AZAGRA ROS, J. (1993) “La propiedad del espacio periurbano en la Valencia del Ensanche: apuntes para un estudio de Historia Urbana”, *Catastro*, Revista del Centro de Gestión Catastral, Número 15, págs. 8-24.

ROSSI, A. (1977) *Para una arquitectura de tendencia*, Gustavo Gili, Barcelona.

RUILOBA, J. (1988) “Territorio y ciudad en las islas occidentales”, *Arquitectura y Urbanismo en Canarias 1968-1988*, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Las Palmas de Gran Canaria, Universidad Politécnica de Canarias, págs. 69-91.

SÁNCHEZ FALCÓN, E. (1964) “Evolución Demográfica de Las Palmas”, *Anuario de Estudios Atlánticos*, Número 10, págs. 299-414.

SANCHO MARTÍ, J. (1985) “Orientaciones metodológicas para el estudio sobre espacios periurbanos”, *IX Congreso de Geografía*, Tomo II, Murcia, (sin paginar).

SICA, P. (1981) *Historia del urbanismo. El siglo XIX*, Instituto de Estudios de la Administración Local, Madrid.

SOBRAL GARCÍA, S. (1988) “La dinámica del crecimiento periférico de la ciudad de Las Palmas”, *Arquitectura y urbanismo en Canarias 1968-1988*, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Las Palmas de Gran Canaria, Universidad Politécnica de Canarias, págs. 97-104.

SOBRAL GARCÍA, S. (1992) *El proceso de suburbanización de Tafira Alta*, Materiales de Trabajo, Número 8, Departamento de Arte, Ciudad y Territorio, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

SOLÁ MORALES, M. (1970) “Factorización de características de un área suburbana”, *Revista de Geografía*, Barcelona, Vol. IV, Número 2, págs. 159-186.

STONE, O. (1889) *Teneriffe and ils. Six Satellites*, Marcus Ward And Co., London.

TATJER MIR, M. (1982) “El Catastro, El Registro de la Propiedad y el Suelo Urbano” *CEUMT*, Número 55, págs. 36-43.

TATJER MIR, M.(1993) “De lo rural a lo urbano: parcelaciones, urbanizaciones y ciudades jardín en la Barcelona contemporánea (1830-1930)” *Catastro*, Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Número 15, págs. 53- 60.

VALENZUELA RUBIO, M. (1976) “La residencia Secundaria en la provincia de Madrid, Génesis y estructura espacial”, *Ciudad y Territorio*, Número 2/3, págs. 135-154.

VALENZUELA RUBIO, M. (1977) *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid.

VERNEAU, R. (1981) *Cinco años de estancia en las islas Canarias*, Ediciones J.A.D.L., La Orotava, Tenerife.

Centro de Investigación Económica y Social de Canarias.



9 788487 832338



LA CAJA
DE CANARIAS



FUNDACION UNIVERSITARIA
DE LAS PALMAS