

# RESIDENCIA SECUNDARIA EN LA VEGA LAGUNERA

VÍCTOR P. RAMOS MARTÍN

## INTRODUCCIÓN

En las dos últimas décadas, el crecimiento de la población mundial no ha experimentado ninguna recesión cuya importancia se pueda destacar a pesar de los intentos por parte de los distintos gobiernos de controlar la natalidad. A esto se le une el hecho de que la esperanza de vida ha aumentado perceptiblemente. Ello ha contribuido a la masificación de seres humanos dentro de los límites de las grandes ciudades, a lo cual ha ayudado el contingente poblacional aportado por el éxodo rural, convirtiéndolas en lugares —siendo optimistas— poco menos que inhóspitos y peligrosos, merced —en parte— a que no se ha correspondido con un crecimiento emparejado de la vivencia urbana, hecho que ha traído como secuelas el hacinamiento de las personas en barrios populosos donde resulta difícil que la luz solar y el aire lleguen al nivel del suelo en un estado de pureza original y donde las cotas de criminalidad han llegado a límites insospechados.

Recordemos —a este respecto— que, hace ya mucho tiempo, el hombre se hizo sedentario, y construyó ciudades, entre otras cosas, para mejor defenderse de sus congéneres vecinos los cuales prefirieron seguir con la vida nómada. Así pues, observamos que al transcurrir de los siglos la situación ha cambiado y, haciendo un poco de prognosis, podemos vaticinar sin temor a equivocarnos que esta variación irá en aumento, con lo cual, el deterioro del sistema de vida urbano se hará tan patente que, los que puedan, buscarán nuevos horizontes donde procurar vivir y no sobrevivir, como hasta entonces habrán estado haciendo.

Estamos, pues, asistiendo —y somos espectadores de primera

fila— a una serie de cambios en fase cuyo origen es la ciudad. La primera fase tiene lugar cuando el «homo urbanus» intenta evadirse de ese entorno, a veces, tan extraño a él y que, llega incluso a agredirle —física o sensorialmente.

Pero ¿serán capaces los habitantes de la ciudad de romper con su herencia urbana y con sus comodidades? Los hechos han demostrado que no hace falta una ruptura sino, más bien, un trasplante.

Así pues, los ciudadanos más agraciados decidirán adquirir una parcela en el campo cercano en la que, posteriormente construirán —como solución-escape— un hábitat al que procurarán las comodidades propias de la ciudad y en el que poder mejorar —aunque sólo sean los fines de semana y la temporada de vacaciones— la calidad de vida. Este hábitat no es más que la «Residencia Secundaria», hecho que ha motivado el presente estudio.

Pero antes de abordar el punto que aquí se pretende cabría plantearnos cuales son las similitudes y diferencias existentes entre los fenómenos designados como «Residencia Secundaria», «Segunda Residencia», «Reurbanización», «Vivienda Secundaria», etc...; aunque, sobretodo, nuestro propósito consistirá en buscar una definición de lo que ha de entenderse como R.S. y, además, cómo han tratado los diferentes autores especializados el tema que nos ocupa en aras de conseguir establecer una definición explícita, concisa, o, al menos concretar un concierto entre las distintas opiniones de autores como Jacques DEWILDE, P. PLAVINET, J. ORTEGA VALCARCEL, Max-André BRIER, L. BRIDEL et J. P. GONVERS, Manuel VALENZUELA RUBIO, R. BECHMANN, María Jesús MIRANDA MONTERO, G. BAVER et J.-M. ROUX, etc...

VALENZUELA RUBIO, cuyo trabajo nos va a servir como modelo-base, realiza un análisis profundo sobre la R. S. en su obra «Urbanización y crisis rural en la sierra de Madrid»<sup>1</sup>. Estima que para que exista R. S. tiene que estar presente el llamado «rasgo de pertenencia (...) junto a un cierto alejamiento de la residencia princi-

---

1. VALENZUELA RUBIO, Manuel: «Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid». Instituto de Estudios de la Administración Local, 1977. Págs. 366-367.

pal y un uso esporádico de vacaciones, fines de semana o veraneo», si bien, en cuanto a esto último, matiza que han de darse «unas relaciones más sólidas que en el veraneo» (a secas) «fenómeno estacional y transitorio, efímero y mudable, más caracterizado por el alquiler que por la propiedad»<sup>2</sup>.

Sin duda, esta opinión ha sido inspirada por la obra de B. BARBIER «Méthode d'étude des résidences secondaires...»<sup>3</sup> donde se afirman las mismas premisas y cuyo criterio quedó expuesto en su trabajo «Recuento de Residencias Secundarias de Suiza» en 1962<sup>4</sup>.

BECHMANN<sup>5</sup>, por su parte, establece una diferencia entre R.S. y «segunda residencia» ya que, al parecer, esta última acepción es más amplia que aquélla puesto que acoge a todos los hábitats distintos de la residencia principal sin tener en cuenta el modo jurídico de ocupación ni la forma de estructurarse en el espacio.

Para autores como DEWILDE<sup>6</sup>, BARBIER, BRIDEL y GONVERS<sup>7</sup>, además de las variables ya mencionadas, exigen un tiempo mínimo de estancia semanal en la «comuna», que oscila alrededor de las 90 horas en el caso conocido de Suiza. Pero, particularmente, nos parece excesivo este valor debido a que serían más de tres días y medio (casi cuatro días de cada semana) los exigidos de estancia en los hábitats que no constituyan la residencia principal, con lo que, de esta manera, los límites entre residencia principal y segunda residencia —incluyendo en ésta a la R.S.— no se podrían establecer en base al factor tiempo de habitación sino, más bien, a la localización espacial, junto con el resto de las variables.

También, en el «Censo de la vivienda en España», se establecen unos criterios definidores del fenómeno en los siguientes térmi-

2. VALENZUELA RUBIO, Manuel: «Urbanización...». *op. cit.*, pág. 367.

3. BARBIER, B.: «Méthode d'étude des résidences secondaires. L'exemple des Basses Alpes». *Méditerranée*, 1965, n.º 2. Pág.s 89-111.

4. BARBIER, B.: «Méthode...». *op. cit.*

5. BECHMANN, R.: «Les résidences secondaires en France dans le cadre de l'habitat de loisir». *Notes et études documentaires*, n.º 3.938-3.940.

6. DEWILDE, Jacques: «Résidences secondaires et tourisme de week-end en milieu rural». *Revue Belge de Géographie*, 1968, n.º 3. Pág.s. 5-54.

7. BRIDEL, L., et GONVERS, J. P.: «Les résidences secondaires du canton de Vaud, Lausanne». *Office cantonal vaudois de l'Urbanisme*, 1948. Pág. 2.

nos: «Una vivienda familiar se considera utilizada una parte del año cuando su utilización es estacional, periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o más personas... Puede ser una casa de campo, playa o ciudad, y se emplea en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones...»<sup>8</sup>. Como se puede observar, se están obviando aquí los parámetros de propiedad y de alejamiento de las ciudades, con lo que se está definiendo más bien a la «segunda residencia» de BECHMANN que a la R.S., fenómeno —este último— poco corriente dentro de los límites de la ciudad y que es, en cambio, más característico del medio rústico.

HERCE VALLEJO, sin embargo, introduce una nueva variable consistente en que el hecho estudiado no debe «responder a necesidades productivas». Esto unido a la idea de que la ocupación de la vivienda no sea permanente, restringe el uso de ella al ocio y/o al asueto. Pero al planteamiento del cual parte este autor se basa, única y exclusivamente en la identificación de la «segunda residencia» —según sus propias palabras— con los núcleos urbanos asentados en el medio rural y apartados de la ciudad. Así pues, elabora un análisis parcial, por cuanto que omite la posibilidad de la existencia del fenómeno aisladamente. Por otra parte, si bien no especifica explícitamente en su definición el mencionado «rasgo de pertenencia», sin duda lo hace tácitamente ya que en el desarrollo de su artículo<sup>9</sup> pretende demostrar la especulación a la que se ve sometida la «segunda residencia». Con lo cual, HERCE VALLEJO ha realizado un trabajo sobre R. S. y no sobre aquélla, a la luz de la definición más arriba expresada<sup>10</sup>.

En 1979, Jean DAVID, Louis FRESCHI, Jean Paul GUERIN y Hervé GUMUCHIAN, publicaron un estudio en el que se utilizaba un término empleado para designar una nueva forma de distribución espacial: *Rurbanización*. Dicho vocablo viene a definir «la fijación en los campos periurbanos de residencias de ciudadanos

8. CENSO de la Vivienda en España, 1970. T. I. Pág. VIII.

9. HERCE VALLEJO, Manuel: «El consumo del espacio en las urbanizaciones de segunda residencia en Cataluña». Ciudad y Territorio, 1975, n.º 4. Pág. 45.

10. VALENZUELA RUBIO, Manuel: «Urbanización...». *op. cit.*, pág. 367.

que cada día se trasladan a la ciudad a trabajar»<sup>11</sup>, es decir, que realizan una serie de migraciones pendulares campo-ciudad y viceversa cotidianamente, estableciéndose de alguna manera una dialéctica socio-económica entre ambos medios que en principio pudieran parecer opuestos pero que, no nos cabe la menor duda, están íntimamente relacionados, o al menos, al decir de BAUER y ROUX<sup>12</sup>, «imbricados». Ellos afirman que existe una superposición de las zonas urbanizadas y el espacio rural. Pero no ha de confundirse la «rurbanización» con la «banlieue»: la primera carece de una continuidad física con la ciudad y la segunda, en cambio, no es más que «el desarrollo en ‘mancha de aceite’» de aquella<sup>13</sup>. Mientras que la «banlieue» es la ciudad derramada, la «rurbanización» es la ciudad reventada.

Entonces, ¿cuál sería la relación existente entre el fenómeno estudiado y la «rurbanización» o, acaso las diferencias son tan abismales que se nos hace del todo imposible el encontrar algún que otro nexo entre ambos? Sin duda, existen más puntos de unión que divergencias por cuanto que ambos hechos se insertan fuera de los límites de la urbe, en el medio rústico, además de implicar movimientos pendulares, diarios o semanales —según los casos—, de su población residente. También ha de tenerse en cuenta que los habitantes del espacio rurbanizado suelen ser propietarios de sus viviendas, es decir, cumplen el requisito de BARBIER y de VALENZUELA RUBIO sobre lo referente al rasgo de pertenencia. Pero en su defecto, hay que señalar un argumento rotundo y decisivo que viene a excluirlo o separarlo definitivamente del hecho estudiado y es que si bien la rurbanización se inserta en el espacio lejos de la ciudad, «se pueden discernir unos ejes preferenciales: las autopistas y las vías de ferrocarril, que desarrollan así nuevas posibilidades de migraciones pendulares»<sup>14</sup> cotidianas. En definitiva, se trata de residencias principales y no secundarias, puesto que el ocio y el asueto o

11. DAVID, Jean; FRESCHI, Louis; GUERIN, Jean Paul; GUMUCHIAN, Hervé: «Problématique et méthodes d'analyse de la rurbanisation. La Plateau de Champagnier (Isere)». Institut de Géographie Alpine, 1979. Pág. 5.

12. BAUER, G., ROUX, J.-M.: «La rurbanisation ou la ville éparpillée». Le Seuil, 1976. 192 págs.

13. DAVID, Jean; ...: «Problématique...», *op. cit.*, pág. 5.

14. DAVID, Jean; ...: «Problématique...», *op. cit.*, pág. 5.

el descanso vacacional, si bien no están totalmente excluidos, la función que prevalece es la de dormitorio.

Abundando en este apartado, no resulta descabellado plantear la rurbanización como la ciudad-jardín propuesta por E. HOWARD<sup>15</sup> a finales del siglo pasado, ya que en ambos casos se trata de residencias permanentes situadas en el medio rural, con una baja densidad de edificación. Aunque en aquella no exista un plano preconcebido y en ésta sí, además de ser considerada como una ciudad completa, estimamos que, ciertamente, existe, al menos, las similitudes basadas en el contacto con la naturaleza, la existencia de mayor espacio vital, el incremento de la calidad de vida basados en los bajos índices de contaminación acústica y atmosférica, la mayor cantidad de luz solar, etc...

En cuanto a la «segunda residencia» y a la «vivienda secundaria», decir que la primera no es más que el cajón de sastre en donde todo tipo de residencias distintas de la principal tienen cabida y no se exige a sus ocupantes el ser propietarios de ellas, aunque también acoja incluso a la misma R. S.; y la segunda, aclarar que se trata sencilla y llanamente —desde nuestro punto de vista— de un símbolo del objeto de este estudio.

Así pues, luego de haber realizado un somero análisis del fenómeno entre algunos de los distintos autores que han tratado el tema, podemos afirmar que ha de considerarse R. S. a toda aquella vivienda unifamiliar, por lo general, situada fuera de los límites de la ciudad, es decir, en el campo, que es propiedad de quien la habita y que dicho propietario ha de ocuparla, al menos 60 horas a la semana, aproximadamente, matizando el hecho de que ambas residencias —la principal y la secundaria— aparte de pertenecer a una misma persona o unidad familiar, han de estar alejadas entre sí: la una en la ciudad y la otra en el campo o, viceversa, aunque —como más arriba se ha expresado— este último caso no está tipificado, debido a su escasa frecuencia. abundando en nuestro propósito definidor, decir que la R. S. se asimila con la llamada «geografía del esparcimiento» de «week-end», sin descartar totalmente su uso por temporadas aunque —como más adelante quedará demostrado— se nos muestra como un rasgo poco representativo.

---

15. JOHNSON, James H.: «Geografía urbana». C. Tau, 1980. Págs. 57-60.

Para acabar, resulta evidente la necesidad de establecer una clasificación de las distintas formas de crecimiento de las que la ciudad se vale y, si bien, no es en absoluto nuestra intención hacerlo, ya que nuestro propósito es otro, si diremos que la R. S. es una de esas formas de expansión.

## JUSTIFICACIÓN

En principio, nuestro fenómeno no es más que el efecto —la consecuencia— de varios tipos de causas, y resulta muy probable que más de una de ellas se halle en la mente de todos. Tal como pudiera ser la ideología «verde» o ideología «clorofila», que estuvo en boga en la pasada década de los setenta, y no dudamos que aun mantenga su vigencia<sup>16</sup>. Es, pudiéramos decir, la vuelta a la Naturaleza, «el regreso a las costumbres naturales que la ciudad no permite y al contacto con los elementos naturales en situación de pureza original»<sup>17</sup>. Se trata quizás, de la motivación más extendida. Pero ¿por qué decimos que se trata de la motivación más extendida?, ¿es, acaso, una necesidad auténtica o no es más que un implante?

Resulta evidente la influencia que la publicidad ejerce sobre el individuo. Y aceptado este axioma, no es descabellado admitir un climax publicitario dirigido hacia el consumo de la Naturaleza —ya sea de manera directa o soterrada— mediante revistas —especializadas o no—, radio, cine, etc...<sup>16</sup>, lo cual lleva aparejado a modo de secuela un uso discrecional del medio natural cual si se tratará de una propiedad privada y no de una parte del patrimonio de la colectividad.

16. EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, José María.: «Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable: Nuevas formas de consumo del espacio en los márgenes de la Ley del Suelo». Ciudad y Territorio, 1983, n.º 56. Pág. 59.

16 bis. En lo referente a este punto, mencionar que allá por los años veinte se hacía propaganda abiertamente, y así lo corrobora la revista francesa «Comment construire sa maison» (París: Georges Lang, 1925). Más recientemente y, concretamente, de 1960, es la revista americana «Homes of natural stone» (Detroit: Home planners). Estos son sólo algunos ejemplos de publicidad abierta, puesto que, también hemos de tener en cuenta la soterrada que subyace en anuncios de televisión, cine, etc...

17. VALENZUELA RUBIO, Manuel: «Urbanización...», *op. cit.*, pág. 367.

Otra causa es la que lleva al habitante de la ciudad a huir de ella merced a que se encuentra saturada de las distintas contaminaciones: la del aire, que en determinados lugares y a determinadas horas se vuelve prácticamente irrespirable por los excedentes de gases expelidos de industrias, vehículos a motor de explosión, etc...; y la acústica, es decir, el excedente de todo tipo de ruidos... Esta viene a ser, quizás, la respuesta más común a la creciente degradación del medio urbano, degradación que se halla fuertemente relacionada con el desarrollo acelerado de nuestras ciudades. KEVIN LYNCH, al referirse a este apartado, emite una sentencia muy explícita al afirmar que «las sensaciones que en ella» —la ciudad— «experimentamos van, con demasiada frecuencia, más allá de los límites de la resistencia humana»<sup>18</sup>.

Otra motivación es la falta de espacio, que a su vez se halla relacionada con la excesiva masificación humana de las metrópolis actuales, lo cual puede llevar al hombre de la ciudad a la búsqueda de una intimidad que el medio urbano no le puede proporcionar. Es, en expresión de VALENZUELA RUBIO, «la búsqueda de un espacio independiente de toda incursión extraña»<sup>19</sup>.

Por otra parte, la especulación es otro elemento que hemos de tener presente, y encuentra su punto de apoyo en las causas ya expuestas. De este modo, se trata de meros intereses, bien de los promotores o bien de los clientes. En ambos casos, los beneficiarios vienen a ser los actores en juego: el promotor y el cliente; mientras que «el suelo deja de tener interés por su valor de uso... para ser solicitado por su valor de cambio»<sup>20</sup>. Así, el promotor obtiene sus ganancias y el cliente ha llevado a cabo una inversión que, por una parte le proporcionará los ideales deseados —contacto con la Naturaleza, intimidad, espacio vital, etc...— y, por otra, le habrá solucionado el problema de dónde invertir los ahorros, en la seguridad de ver incrementada —con el tiempo— la ya mencionada inversión.

El incremento del índice de criminalidad urbana es, asimismo,

18. LYNCH, Kevin; ...: «La ciudad». Alianza, 1979. Pág. 247.

19. VALENZUELA RUBIO, Manuel: «Urbanización...», *op. cit.*, pág. 367.

20. HERCE VALLEJO, Manuel: «El consumo...», *op. cit.*, pág. 50.

otra causa a tener en cuenta. Ello se traduce en una búsqueda de tranquilidad de la que tampoco dispone la metrópoli y habrá de ser en el medio rural el lugar donde buscarla.

Desde un punto de vista sociológico, otro de los catalizadores que hemos de tener en cuenta es la necesidad de una clase media pujante —económicamente hablando— de pretender acceder, de alguna manera, a los modos de vida de la clase alta. Pero el problema reside en que aquélla no puede instalar dentro de la urbe su vivienda ajardinada, como bien pudieran hacerlo los plutócratas, merced a la plusvalía del suelo dentro o en la periferia inmediata de la metrópoli o, a la falta de espacio en el interior de ésta. De este modo, al ciudadano medio no le queda más alternativa que recurrir al suelo disponible del campo cercano, puesto que de todos es sabido que el nivel de precios desciende paulatinamente a medida que nos vamos alejando de la ciudad.

Es muy probable que existan otros móviles —a parte de los expresados más arriba— que a nosotros se nos escapan, mediante los cuales el ciudadano se siente en la necesidad de adquirir una parcela donde construir su R. S. Pero, para acabar, hemos de tener en cuenta que estas motivaciones se pueden dar mezcladas y/o aisladamente, según los diversos casos.

## EMPLAZAMIENTO DE LA R.S.

Los lugares donde se suele localizar el hecho estudiado depende —en mayor o menor medida— de una serie de elementos tales como son el paisaje, el nivel de desarrollo de la infraestructura viaria, el clima, el relieve, el precio del suelo, etc... Todos ellos vienen a ser los catalizadores del espacio rural, que pueden darse independientemente o imbricados, según las necesidades de cada usuario

Así pues, el paisaje es —en tanto que relacionado con el medio natural— uno de los principales atractivos que el habitante de la R. S. busca fuera de la urbe. Es la necesidad de la recreación visual que ésta no puede proporcionar. Es también la huida del atosigamiento diario del cemento y el asfalto la causa que le mueve a salir de ella, aunque sea por lo general, en cortos períodos semanales.

La mayor o menor importancia de las vías de comunicación resulta ser el elemento fundamental para que nuestro fenómeno se

desarrolle en mayor o menor medida. Tal es así, que si no existiera una infraestructura viaria adecuada, la R.S. carecería de toda relevancia como factor configurador del espacio rural. De este modo, podemos afirmar que existe una relación directa entre aquella y la calidad de las vías de comunicación. Junto a ello, el rol que ha desempeñado el desarrollo de los vehículos individuales en los últimos veinte años ha sido el cofactor fundamental inherente a este tipo de hábitat.

En cuanto al clima, decir que se relaciona con la necesidad extrema de escapar del microclima urbano, integrado por el «smoke» expulsado por miles de tubos de escape diariamente además de los humos expelidos por las diversas industrias, todo lo cual conlleva a la contaminación de la atmósfera, aumentándose las probabilidades de inestabilidad de ésta. Por dicha razón, el ciudadano intentará localizar su hábitat donde la luz del sol y el aire puro no hallen el filtro de la capa sucia de la atmósfera, típica manifestación de la metrópoli moderna... También la R. S. suele instalarse en aquellas comarcas donde prevalece el buen tiempo, lo cual no obice para que la encontremos en lugares donde suela llover con cierta frecuencia.

El relieve da lugar a que el fenómeno se emplace de manera no organizada. En este caso, la vivienda se nos muestra a la sazón adaptada a él y de manera dispersa —por lo general— ocupando espacios verdaderamente insólitos e insospechados, como pudieran ser las «casas-observatorios», las «casas-nidos de águilas» o las «casas-refugios»<sup>21</sup>, donde, a pesar de encontrarse en lugares poco accesibles, poseen en su gran mayoría las comodidades propias de la ciudad.

En lo tocante al precio del suelo, hemos de reseñar que se trata del ingrediente esencial. A ello ha contribuido el hecho de la revalorización del suelo urbano frente a la devaluación del suelo rústico. De este modo, al no poder realizar el «homo urbanus» medio el sueño de construirse su residencia individual ajardinada en las inmediaciones de la ciudad, podrá hacerlo a unos minutos de distancia de ella previa compra de suelo rústico a buen precio que se convertirá

---

21. DAVID, Jean; ...: «Problématique...», *op. cit.*, pág. 31.

en suelo urbanizable barato<sup>22</sup>, lo cual conlleva a una atomización del terreno y propende hacia un despilfarro de la tierra cultivable al parcelarse ilegalmente de manera excesiva con fines constructivos.

Todas estas variables pueden darse mezcladas o individualmente, así como, cabe la posibilidad de que hayan, tal vez, otros factores de localización que a nosotros se nos escapan, si bien, hemos de manifestar que tampoco pretendemos en modo alguno agotar todas las posibilidades sobre este particular.

## RESIDENCIA SECUNDARIA EN LA VEGA LAGUNERA

### *Proemio*

Antes de comenzar, referir que este estudio se llevó a cabo en la primavera —de febrero a mayo, aproximadamente— del año 1980 y permanece inédito hasta el momento actual. Fue un intento de acercamiento al objeto de nuestro trabajo, sobre un espacio concertado previamente. Se trataba de verificar si cabía la posibilidad de que en unas urbanizaciones («Hespérides», «Manzanilla» y parte de otra que linda con el Camino Largo o Avda. Universidad) emplazadas en la periferia de La Laguna, existía la presencia más o menos acusada del mencionado hecho.

El primer paso consistió en hacer un inventario de las posibles fuentes de las que obtener la información necesaria para corroborar nuestra hipótesis principal de trabajo, la cual propendía hacia la afirmación de que allí existía R. S.

Ni que decir tiene que el método elegido por nosotros para realizar esta labor de sondeo fue el método inductivo y, todas las afirmaciones que aquí se hagan, han sido obtenidas de datos concretos y precisos coseguidos por medio de documentación oficial y de entrevistas realizadas a los residentes de la zona lagunera acotada. A respecto de esto último, indicar que algunos de los encuestados eran reacios a responder ciertas preguntas que, por lo general, aludían o bien a quién era el propietario de la vivienda y terrenos colindantes o

---

22. EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, José María: «Parcelaciones...», *op. cit.*, pág. 60.

bien, a los niveles de renta de éstos. Pero globalmente, la participación de aquéllos fue positiva puesto que jugabamos con la baza de conocer algunas de las respuestas a las preguntas formuladas, con lo cual, quedaban descalificadas aquellas entrevistas en las que esos datos indicadores no coincidieran.

## DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Para la delimitación de la zona de estudio hubo de recorrerse la periferia del pueblo de La Laguna para encontrar edificaciones que presentasen las características morfológicas, digamos ideales, de la R. S.: construcciones no superiores a dos plantas, ajardinadas o con pequeña huerta, con las comodidades propias del medio urbano, con piscinas, canchas de tenis...; en definitiva, formando colonias de recreo visual y físico. A este respecto, concretar que se trataba de buscar un contraste entre el conjunto de las nuevas construcciones y el hábitat tradicional del lugar, contraste fácilmente perceptible por la naturaleza de los materiales, por la misma forma de las casas y por el modo de agruparse espacialmente<sup>23</sup>.

De este modo, y siguiendo este criterio, se limitó el lugar de la Vega más propicio, el cual se hallaba circunscrito por tres vías de comunicación: el Camino Largo o Avenida Universidad, el Camino de la Manzanilla y la Avenida «Concepción Salazar», formando un amplio triángulo cuyas esquinas coincidieran con el estadio «Francisco Peraza», con una pequeña plaza circular y, finalmente, la esquina formada por la confluencia de la Avenida Universidad con el Camino de la Manzanilla.

## HABITANTES DE LA ZONA DELIMITADA

Tras efectuar el tamizado de las diversas informaciones referidas a este epígrafe, llegamos a la conclusión de que el nivel adquisitivo y socio-profesional de la población residente era alto —salvo raras excepciones—, rayando en lo que se podría definir como una

---

23. DAVID, Jean; ...: «Problématique...», *op. cit.*, pág. 19.

plutocracia local. Para hacernos una idea, expresaremos que predominan los rentistas, industriales, médicos, profesores (casi todos catedráticos), arquitectos, gestores, farmacéuticos, abogados, militares (de alta graduación), etc...

Por otra parte, en lo que hace alusión a la propiedad de la vivienda, es decir, al «rasgo de pertenencia» de BARBIER<sup>24</sup> expresar que el 97,61% la posee en régimen de propiedad, mientras que el resto se halla en régimen de alquiler.

En otro orden de cosas, decir que hemos podido corroborar la diversidad de orígenes de los habitantes del lugar, punto fundamental de nuestra labor demostrativa. Así pues, el abanico de posibilidades abarca desde peninsulares hasta extranjeros —que son los menos representativos—; ambos integran el 14,28% del total de la muestra. Luego, nos encontramos con propietarios provenientes de las demás islas, tales como Gran Canaria, Santa Cruz de La Palma y la Gomera, que constituyen el 9,52%. Y finalmente, están los de la isla de Tenerife, a quienes podemos dividirlos en laguneros (que serían el 33,33%) y los procedentes de otros municipios, los cuales comportan el resto muestral (el 42,84%); y son éstos los que van a configurar el fenómeno de Residencia Secundaria. Mas, hemos de reseñar que algunos de ellos comenzaron habitando sus viviendas sólo los fines de semana, pero posteriormente, la ocupación se ha convertido en permanente, observándose pues una mutación en la funcionalidad de las viviendas que de secundarias han pasado a ser principales, pudiéndoseles aplicar desde este momento el término de «rurbanas», utilizando el vocablo francés más arriba expresado<sup>25</sup>. Así pues, se comprueba aquí otra de nuestras hipótesis de trabajo y es que la R. S. constituye el primer paso de una de las formas de expansión de la urbe.

Efectivamente, nuestro fenómeno podría ser perfectamente definido como una avanzadilla de la ciudad hacia el campo, como un ejército de cemento, madera y metal, que va estableciendo sus posiciones en aquellos lugares considerados ideales o, tal vez, como el emisario que la ciudad envía al campo para entablar una dialéctica entre ella y la natura. Es pues, la conquista lenta por persistente de

---

24. BARBIER, B.: «Méthode...» *op. cit.*

25. DAVID, Jean; ...: «Problématique...», *op. cit.*, pág. 5.

la metrópoli sobre el campo porque lo que comienza siendo bastión avanzado, termina por convertirse en espacio rurbano y, posteriormente, en suburbio residencial periférico de la gran ciudad, quedando explícitamente demostrado el papel configurador del paisaje que posee la R. S. en el ámbito comarcal e, incluso, regional, viniendo a justificar, de alguna manera, la eclosión de las denominadas «nebulosas de chalets», manifestación urbanística reciente cuya constitución no es más que la consecuencia de la proliferación de R. S., o bien, de residencias rurbanas, según los casos, lo cual ha estado propiciado en gran medida por el mejoramiento de las comunicaciones terrestres, y nos referimos concretamente a las autopistas y carreteras, verdaderos hilos conductores de expansión de la metrópoli a modo de nebulosa...

A parte de esto, hemos de recalcar, en cuanto a la antigüedad de los habitantes del lugar acotado, que el 30,95% residen desde hace relativamente poco tiempo (de 1965 a 1978) observándose una mayor frecuencia entre los años que van de 1975 a 1978, quedando demostrada la proposición expuesta por EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, la cual rezaba que era en la década de los setenta donde se había localizado un mayor incremento de R. S., para el caso de Valladolid<sup>26</sup>. A su vez, HERCE VALLEJO demuestra otro tanto de lo mismo para Cataluña<sup>27</sup>.

## EVOLUCIÓN DEL PARQUE AUTOMOVILÍSTICO

Como ya se ha manifestado, el aumento de la motorización de la población junto al mejoramiento y proliferación de las carreteras han sido los cimientos indispensables para la eclosión y posterior desarrollo de la R. S. Esta afirmación queda más que demostrada si observamos los datos facilitados para el período que va de 1960 a 1979 por la Jefatura de Tráfico de Santa Cruz de Tenerife, donde la evolución del parque provincial podemos afirmar que ha sido desmedida. Así, mientras que en 1960 existían aproximadamente

---

26. EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, José María: «Parcelaciones...», *op. cit.*, pág. 59.

27. HERCE VALLEJO, Manuel: «El consumo...», *op. cit.*, pág. 47.

14.840 vehículos, en 1970 se llegaba a la cifra de 61.156, con lo cual y, en solo una década, la cifra para 1960 se había multiplicado por cuatro; y de 1970 hasta 1979, de 61.156 se alcanzó la cota de 162.162 vehículos, duplicándose con creces la evolución del parque móvil en la segunda década y quedando corroborada, de esta manera, nuestra hipótesis.

En lo que atañe al tema que nos ocupa, reflejar aquí la existencia de una fuerte motorización del lugar, llegándose a contabilizar la cantidad media de dos vehículos —entre automóviles y motocicletas— para cada residencia, constatándose el hecho de que no había ninguna que careciera de, al menos, uno. A pesar de ello, las contaminaciones acústica y atmosférica, prácticamente no hacen acto de presencia a causa de la baja densidad de las edificaciones y a la proliferación de espacios verdes, a lo cual se une la inexistencia total de cualquier tipo de actividad empresarial pública dentro de la zona, que conllevaría a la atracción de población hacia el lugar, consiguiéndose así la tranquilidad y la intimidad deseadas.

## CONCLUSIONES

Luego de analizar todos los datos acumulados sobre esa parcela lagunera que fue objeto de nuestra atención, se han demostrado una serie de hipótesis que no son originales del lugar sino que, más bien, se pueden enmarcar dentro de un movimiento que se ha manifestado coetáneamente en distintas comarcas de nuestra geografía, las cuales, se desglosarían de la siguiente manera: primeramente tuvo lugar una salida lenta pero progresiva de ciertos elementos de la población urbana en el periodo estudiado (de 1960 a 1979), con la finalidad de adquirir una parcela en la que levantar un nuevo hábitat alejado de la ciudad. Esto es, un tipo de vivienda concreto, con una funcionalidad concreta, que acoge a un contingente poblacional de características cuasi homogéneas, que en principio la ocupará con cierta periodicidad. En segundo término, después de un periodo de tiempo indeterminado, al que podríamos denominarlo de aclimatación, se observa una tendencia hasta el establecimiento permanente en la R. S., convirtiéndose así en residencia principal. La tercera tesis afirmada consiste en que el hecho estudiado constituye una forma muy particular de crecimiento urbano, en tanto que, si bien se enmarca

fuera de los límites de la ciudad, la idiosincrasia que prevalece es la de aquélla y no la rural.

Para acabar, hemos de manifestar que se han corroborado todas ellas en la parcela estudiada, aunque todavía —y nos referimos a 1980— permanecían como vivienda secundaria, aproximadamente el 18,85% del total, mientras que el resto de la muestra podía ser perfectamente catalogada como vivienda rurbana.

## CONSECUENCIAS

Son varias e inciden principalmente en el espacio donde se emplaza la R.S.: el campo. Así pues, nuestro fenómeno contribuye a la compartimentación del espacio rural y natural, dentro o fuera de los límites legales. Y hacemos esta observación en base a que en el caso de Valladolid se ha verificado la presencia de R. S. en aquellos lugares donde falta una cobertura de planeamiento además de un control urbanístico<sup>28</sup>. Sobre este particular hemos de decir que en la parcela delimitada de la Vega lagunera no se ha observado este hecho, puesto que las urbanizaciones allí construidas obedecen a un plan de desarrollo de su Ayuntamiento.

De otro lado la influencia en el paisaje y sobre el ecosistema puede ser decisiva a corto, medio y largo plazo. A este respecto, HERCE VALLEJO<sup>29</sup> nos recuerda las secuelas de la acción antrópica en el medio natural, afirmando entre otros detalles, que el efecto de la deforestación de éste lleva consigo inevitablemente la aceleración de los distintos tipos de erosión y, a su vez, al crearse calveros en la cobertura vegetal, para edificar viviendas —lo cual lleva aparejado el asfaltado de las vías de acceso— tendrá lugar un incremento de la escorrentía de las aguas además de las posibilidades de incendio, ya que de todos es sabido, que cualquier poblamiento vegetal es más inflamable cuanto más degradado se encuentre.

---

28. EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, José María. «Parcelaciones...», *op. cit.*, pág. 64.

29. HERCE VALLEJO, Manuel: «El consumo...», *op. cit.*, pág. 54.

Asimismo, se produce una yuxtaposición y contraste de idiosincrasias —la rural y la urbana—, contraste que queda significativamente de manifiesto en la morfología de las viviendas, en la forma de diseminarse por el medio rústico, en el carácter de sus habitantes... Es, en definitiva, la oposición entre los modos de organización del espacio rural y el espacio urbano, de tal manera que se nos antojan estos núcleos de R. S. con el síntoma que demuestra la debilidad del medio rural frente a la prepotencia de la ciudad cuya influencia crece diariamente.

Otra de las secuelas que acarrea nuestro fenómeno consiste en el despilfarro de terreno potencialmente cultivable que se desprecia frente a la posibilidad de obtener unos beneficios merced a la especulación del suelo, todo lo cual quedaría atajado si se creara una comisión urbanística intermunicipal a niveles de Gobierno Autónomo que se encargara de verificar los límites de manera diáfana entre lo que es catalogado como suelo rústico y lo que es catalogado como suelo urbanizable, empresa harto difícil planteada a los especialistas de lo urbano y no es más que la consecuencia del aumento del ritmo de vida y de la madurez de la metrópoli, dificultad incrementada por el crecimiento de los pueblos periféricos, llegándose a una situación en donde ambos términos se imbrican y confunden.

Finalmente, referir que la R.S. es un fenómeno irreversible, respuesta a los variados problemas planteados por la gran ciudad, y que puede ser interpretada como el comienzo de un nuevo ciclo de su desarrollo en los umbrales del año 2000.

---

#### FUENTES DOCUMENTALES

- Jefatura Provincial de Tráfico de Santa Cruz de Tenerife.
- Excmo. Ayuntamiento de La Laguna.
- Cabildo Insular de Santa Cruz de Tenerife.
- Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda.
- Encuesta personal.