





**UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA**  
**DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA E HISTORIA**

**AUTOCONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN ESPONTÁNEA.  
LA URBANIZACIÓN DEL ESPACIO RURAL AL MARGEN DEL  
PLANEAMIENTO EN TENERIFE**



**TESIS DOCTORAL**

**JOSÉ MANUEL ALONSO LÓPEZ**

**DIRECTOR:**

**DR. D. JOSÉ-LEÓN GARCÍA RODRÍGUEZ**

La Laguna de Tenerife, noviembre de 2016



**UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA**  
**DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA E HISTORIA**



**TESIS DOCTORAL**

**AUTOCONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN ESPONTÁNEA.  
LA URBANIZACIÓN DEL ESPACIO RURAL AL MARGEN DEL  
PLANEAMIENTO EN TENERIFE**

**JOSÉ MANUEL ALONSO LÓPEZ**

**DIRECTOR DE LA TESIS DOCTORAL:**

**DR. JOSÉ-LEÓN GARCÍA RODRÍGUEZ**

La Laguna de Tenerife, noviembre de 2016





**D. José-León García Rodríguez**, Doctor y Profesor Titular del Área de Conocimiento de Geografía Humana del Departamento de Geografía e Historia de la Facultad de Humanidades de la Universidad de La Laguna,

**CERTIFICA:**

Que D. José Manuel Alonso López ha realizado bajo su dirección la tesis doctoral titulada **“Autoconstrucción y urbanización espontánea. La urbanización del espacio rural al margen del planeamiento en Tenerife”**, autorizando con el presente documento su defensa para optar al grado de Doctor.

San Cristóbal de La Laguna, noviembre de 2016

Una firma manuscrita en tinta azul que parece leer "J. León García Rodríguez".

Dr. D. José-León García Rodríguez





*Deseo dedicar este trabajo a todas aquellas personas que me han acompañado en el camino, a mis padres, a mis hermanos, a Carmen, por su paciencia y empatía, y en especial a Isaac, por aportarme las fuerzas necesarias y ser el mejor hijo que un padre puede tener.*



## AGRADECIMIENTOS

En primer lugar quiero expresar mi más sincera gratitud a D. José-León García Rodríguez, director de este trabajo, por su inestimable ayuda, sus continuas gestiones y fundamentalmente su orientación y estímulo, sin las cuales no hubiera sido posible realizar este proyecto de Tesis Doctoral.

Así mismo quiero agradecer la colaboración prestada por todas aquellas instituciones, organismos y personas que de manera desinteresada me han facilitado su ayuda inestimable e información imprescindible para la realización y conclusión de esta investigación.

- A la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, dependiente en la actualidad de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, a su Equipo de Dirección y al personal especializado de la Agencia, especialmente a Dña. Susana Díaz Vásquez, Técnico de la Unidad de Restablecimiento por su inestimable y desinteresada colaboración. Desde esta Agencia se ha facilitado la consulta a los expedientes digitalizados del *censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 de la Isla de Tenerife* sin ningún tipo de restricciones así como se ha facilitado de manera totalmente desinteresada y gratuita el acceso al Visualizador General de Información Geográfica MAPA de IDECanarias, herramienta indispensable para esta investigación.
- Al Vicepresidente de Desarrollo Territorial y Sostenibilidad del Cabildo Insular de Tenerife. D. José Antonio Valbuena Alonso, así como al equipo gestor y a los técnicos del Área de Planificación Territorial de dicha institución, especialmente a los Servicios Técnicos de Planificación, Planes Insulares y de Sistemas de Información Geográfica y Análisis Territorial Cabildo Insular de Tenerife
- Al Consejero Insular con Delegación Especial en TIC y Sociedad de la Información del Cabildo Insular de Tenerife, compañero y amigo, D. Félix Miguel Rodríguez Fariña, así como al equipo gestor y a los técnicos a su cargo.
- A la empresa Gestión y Planeamientos de Canarias S.A. GESPLAN, a su equipo de gobierno y especialmente al Responsable del Área de la Sección de Urbanística D. Oliver Hernández Pérez y al Arquitecto Técnico de la Sección de Obras D. Víctor M. Rodríguez Almenara
- Al personal técnico de la Sección de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Oficina Técnica Municipal, especialmente a mi compañero D. Francisco Javier Juliá Doblado, Arquitecto Técnico, por su inestimable colaboración.
- Al personal técnico de la Sección de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava, de su Oficina Técnica Municipal, en especial a D. Melecio Tamajón Hernández, Arquitecto Técnico, por su inestimable colaboración.
- Al personal técnico de la Sección de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Granadilla de Abona. Oficina Técnica Municipal, especialmente a Dña. María Candelaria López Hernández, Arquitecto Técnico, por su inestimable colaboración, así como al equipo de dirección de empresa municipal GRASUR,

especialmente a D. Julio Castro Canelo, Arquitecto Técnico, por su inestimable colaboración.

- Al personal técnico de la Oficina Técnica Municipal, Sección de Arquitectura y Urbanismo, del Excmo. Ayuntamiento de Güímar.
- Al personal técnico de la Oficina Técnica Municipal del Excmo. Ayuntamiento de la Villa Candelaria, especialmente a D. Federico J. López del Amo Campos de Orellana, Arquitecto Técnico, por su colaboración.
- A. D. Julián Gutiérrez Jiménez, Profesor Asociado del Departamento de Derecho Administrativo de la Universidad de La Laguna y Abogado. Especialista en Legislación y Gestión Urbanística por su desinteresada colaboración, inestimable ayuda y acertados consejos.
- . A. D. Ángel Lobo Rodrigo, Profesor Contratado Doctor del Departamento de Derecho Administrativo de la Universidad de La Laguna Especialista en Fundamentos jurídicos para la edificación por su inestimable colaboración.
- A. D. Eduardo Risueño Díaz, Técnico urbanista de la Dirección General de Ordenación del Territorio. Consejería de Obras públicas y medio ambiente del Gobierno de Canarias.
- A. D. Gustavo Pestana Pérez, Técnico-Geógrafo del Servicio de Planificación de Obras y Ordenación Rural de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural. Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas del Gobierno de Canarias por su desinteresada ayuda.
- A. D. Adelto Hernández Hernández, Profesor Titular y Director del Departamento de Didácticas Específicas.
- A Dña. Norena N. Martín Dorta y D. Felipe S. Alcover Brito, compañeros y miembros del equipo de dirección del Departamento de Técnicas y Proyectos en Arquitectura e Ingeniería de esta universidad.
- Al Personal de la Biblioteca Universitaria, del Fondo de Canarias y Sección de Arquitectura Técnica de la Universidad de La Laguna.

*"Men always forget that human happiness is disposition of mind and not a condition of the circumstances".*

*"Los hombres olvidan siempre que la felicidad humana es una disposición de la mente y no una condición de las circunstancias".*

John Locke (1632-1704); filósofo y médico inglés.



## RESUMEN

El fenómeno de la autoconstrucción informal, generador de los procesos de urbanización espontánea en Canarias, está estrechamente vinculado a la fórmula de ocupación urbana tradicional del espacio rural al margen de todo tipo de planeamiento. Los ensanches espontáneos localizados en las periferias de nuestras grandes ciudades, así como las relevantes bolsas periurbanas que resultan de la invasión dispersa e indiscriminada de Las Medianías y la franja de costa de Tenerife han transformado irremediablemente el espacio rural, una parte extremadamente valiosa de nuestra isla, sometiéndola a una voraz y desestructurada rururbanización. El origen de este fenómeno hemos de hallarlo en el modelo de expansión económica desarrollado en España y en Canarias, especialmente implantado en las islas capitalinas, Gran Canaria y Tenerife, a partir de los años sesenta del siglo XX. Tal circunstancia ha favorecido importantes movimientos migratorios de un sector relevante de población, la de menos recursos y formación, que busca incansablemente un puesto de trabajo, con el objeto de mejorar sus expectativas de vida. Pero la ocupación espontánea del territorio está además íntimamente asociada a otro factor, el cultural, profundamente arraigado en la sociedad isleña, que ha favorecido la reconversión irregular del espacio rural, en urbano. La actividad informal no responde exclusivamente, de manera efectiva y económica, a dar solución a la necesidad básica de vivienda, sino que además en numerosas ocasiones se extiende a la promoción de la segunda vivienda, viviendas vacacionales o incluso edificaciones de alto nivel. Todos estos procesos se han visto amparados por una evidente falta de control e inacción por parte de la administración pública canaria, bien por la inexistencia inicial de planeamiento y una insuficiente dotación de medios para combatirla o bien por una manifiesta desidia o consentimiento implícito de ésta, que en cualquier caso se han visto potenciados por un conjunto de disposiciones de carácter legislativo que han contribuido a regularizar los procesos en un vano intento de dar solución al problema mediante leyes de punto final. Ello ha procurado que el fenómeno alcance dimensiones preocupantes y manifiestamente insostenibles, tanto desde el punto de vista medioambiental como económico.

La línea de investigación propuesta se ha focalizado en un territorio muy concreto, la Isla de Tenerife, realizando un exhaustivo análisis cronoespacial que comienza en la década de los sesenta y se proyecta hasta la actualidad. Para ello se ha partido de los datos obtenidos de la explotación del censo de edificaciones no amparadas por licencia desarrollado al amparo del Decreto 11/1997 y de un detenido estudio de las memorias de planeamiento municipales vigentes durante ese periodo, con el objeto de establecer los modelos de conformar espacio urbano a partir de la ocupación informal del espacio rural insular. Esta metodología, además, ha permitido caracterizar de manera pormenorizada los procesos y fundamentalmente analizar su actual adecuación al planeamiento vigente, en especial en las principales conurbaciones de la isla y en el espacio rural circundante.

La fórmula de crear ciudad formal a partir de la producción de espacio urbano informal ha resultado ser un fenómeno íntimamente ligado a nuestra contemporaneidad, de ahí el interés en su estudio.





## INDICE

<b>CAPÍTULO I. JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS, HIPÓTESIS, FUENTES DE LA INVESTIGACIÓN Y METODOLOGÍA.....</b>	<b>43</b>
I.1 Consideraciones iniciales sobre los procesos de la urbanización informal y autoconstrucción espontánea en Tenerife .....	43
I.2. Justificación de la investigación .....	46
I.3. Objetivos de la investigación: La urbanización espontánea como modelo de ocupación del territorio en Tenerife .....	47
1.3.1. Objetivos generales.....	47
1.3.2. Objetivos específicos .....	48
I.4. Hipótesis de la investigación: El proceso de ocupación urbana del espacio rural al margen del planeamiento como modelo de producción de espacio urbano en Tenerife .....	49
I.5. Fuentes utilizadas en la investigación .....	50
I.5.1. Instrumentos de ordenación territorial .....	50
I.5.1.1. Planeamiento urbanístico municipal. Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, PDSU; Normas Subsidiarias Municipales, NNSSMM: Planes Generales de Ordenación Urbana, PGOU y Planes Generales de Ordenación, PGO: Memorias de información urbanística y cartografía .....	51
I.5.1.2. Planeamiento Insular. Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT: Memorias de información urbanística y Cartografía .....	53
I.5.1.3. Legislación territorial y urbanística de la Comunidad Autónoma de Canarias .....	55
I.5.1.4. Legislación Territorial y Urbanística de España .....	57
I.5.1.5. Programas e iniciativas de la Unión Europea.....	59
I.5.2. Censo de edificaciones no amparadas por licencia y estadísticas de uso de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN .....	59
I.5.3. Las tecnologías de información geográfica al servicio de la investigación: TIGS .....	61
I.5.3.1. Virtual Globes: Google Earth en el contexto de la tesis .....	62
I.5.4. Infraestructura de datos espaciales. ....	64
I.5.4.1. Infraestructura de Datos Espaciales en Canarias: Aplicación MAPA de IDECanarias... ..	65
I.5.4.2. Visor de IDECanarias.....	67
I.5.5. Portal de fotografías aéreas de Canarias.....	72
I.5.6. Información suministrada por los servicios municipales, insulares y autonómicos .....	72
I.5.7. Visitas realizadas a las instituciones de la administración pública y trabajo de campo.....	75
I.5.8. Prensa.....	77
I.6. Metodología aplicada .....	78
I.7. Estructura de la tesis.....	85

## **CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO: LA URBANIZACIÓN Y LA AUTOCONSTRUCCIÓN AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO COMO MODELO DE PRODUCCIÓN DE CIUDAD.....89**

II.1 Introducción: Relevancia de los procesos de urbanización espontánea y autoconstrucción informal en la producción científica	89
II.2. La producción de espacio urbano y la urbanización espontánea	94
II.3. Los procesos de urbanización espontánea y autoconstrucción informal del espacio rural en el contexto internacional y nacional	96
II.3.1. Fórmulas de crear ciudad a partir de las colonizaciones espontáneas	100
II.3.1.1. Ocupaciones ilícitas de suelos o invasiones	100
II.3.1.2. Parcelaciones clandestinas	101
II.3.1.3. Permisividad, pasividad e inacción de las administraciones	102
II.4. La construcción de edificios al margen del planeamiento como modelo de producción de ciudad en Canarias	114

## **CAPÍTULO III. CONTEXTUALIZACIÓN DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN ESPONTÁNEA EN TENERIFE.....121**

III.1. Contextualización cronoespacial de los procesos de urbanización espontánea en Tenerife: Introducción	121
III.2. Singularidades del medio físico insular	121
III.3. El espacio rural de Tenerife	125
III.3.1. Franja de costa	131
III.3.2. Las Medianias insulares	133
III.3.3. Franja de cumbre	134
III.4. El Area Metropolitana insular	134
III.5. Evolución demográfica, distribución residencial y estructuración vial de Tenerife	138
III.6. Los procesos de urbanización espontánea en Tenerife y su contextualización socioeconómica, política y legislativa	147
III.7. Perfil socio-cultural del isleño y la urbanización espontánea	168

## **CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DE CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA EN TENERIFE.....173**

IV.1. Resultados derivados de la explotación del Censo de edificaciones no amparadas por licencia en Tenerife	173
IV.1.1 Análisis y caracterización de los procesos de autopromoción informal por ámbito municipal de referencia: Cuantificación pormenorizada de las tipologías arquitectónicas	178
IV.1.1.1. En el municipio de La Orotava	179
IV.1.1.2. En el municipio de Arona	182
IV.1.1.3. En el municipio de Güímar	185
IV.1.2. Caracterización de las tipologías arquitectónicas	188

IV.1.2.1. En el municipio de La Orotava.....	190
IV.1.2.2. En el municipio de Arona.....	193
IV.1.2.3. En el municipio de Güímar.....	194
IV.1.3. Superficie de la parcela donde se produce la autopromoción informal.....	200
IV.1.3.1. En el municipio de La Orotava.....	200
IV.1.3.2. En el municipio de Arona.....	201
IV.1.3.3. En el municipio de Güímar.....	205
IV.1.4. Superficie construida de la vivienda informal.....	206
IV.1.4.1. En el municipio de La Orotava.....	206
IV.1.4.2. En el municipio de Arona.....	207
IV.1.4.3. En el municipio de Güímar.....	208
IV.1.5. Caracterización sociodemográfica: Municipio de residencia de los autopromotores informales.....	210
IV.1.5.1. En el municipio de La Orotava.....	210
IV.1.5.2. En el municipio de Arona.....	211
IV.1.5.3. En el municipio de Güímar.....	213
IV.1.6. Caracterización socioeconómica: Sectores de actividad económica ocupados por el promotor informal.....	215
IV.1.6.1. En el municipio de La Orotava.....	215
IV.1.6.2. En el municipio de Arona.....	216
IV.1.6.3. En el municipio de Güímar.....	218
IV.1.7. Modalidad de transmisión de la propiedad: Compraventa en documento privado y público.....	220
IV.1.7.1. En el municipio de La Orotava.....	220
IV.1.7.2. En el municipio de Arona.....	222
IV.1.7.3. En el municipio de Güímar.....	225
IV.1.8. Relación de áreas donde se han detectado los asentamientos espontáneos más relevantes en los municipios de referencia.....	227
IV.1.8.1. En el municipio de La Orotava.....	227
IV.1.8.2. En el municipio de Arona.....	236
IV.1.8.3. En el municipio de Güímar.....	240
IV.2. Síntesis de los resultados de la investigación y breve análisis de la información más relevante por ámbito municipal.....	246
IV.2.1. En el municipio de La Orotava.....	246
IV.2.2. En el municipio de Arona.....	252
IV.2.3. En el municipio de Güímar.....	256

## **CAPÍTULO V. EL PROCESO DE URBANIZACIÓN ESPONTÁNEA DEL ESPACIO RURAL EN TENERIFE: ANÁLISIS CRONOESPACIAL.....263**

V.1. Análisis cronoespacial de los procesos de urbanización espontánea en el espacio rural de Tenerife	263
V.2. Caracterización básica de los procesos de urbanización espontánea en el Área Metropolitana	280
V.2.1. Evolución de los procesos de urbanización informal con anterioridad a 1960	280
V.2.2. La urbanización espontánea entre 1960 y 1978	285
V.2.3. Desarrollo, expansión y reconocimiento de los procesos entre 1978 y 1999	293
V.2.4. Consolidación de la urbanización espontánea entre 2000 y 2015	299
V.3. Caracterización básica de los procesos de urbanización espontánea en la Vertiente Norte	305
V.3.1. Evolución de los procesos con anterioridad a 1960	305
V.3.3. Los procesos de urbanización espontánea entre 1960 y 1978	307
V.3.3. Desarrollo, expansión y reconocimiento de los procesos entre 1978 y 1999	309
V.3.4. Consolidación de la urbanización espontánea entre 2000 y 2015	314
V.4. Caracterización básica de los procesos de urbanización espontánea en la Vertiente Sur	316
V.4.1. Evolución de los procesos con anterioridad a 1960	316
V.4.2. Los procesos de urbanización espontánea entre 1960 y 1978	317
V.4.3. Desarrollo, expansión y reconocimiento de los procesos entre 1978 y 1999	320
V.4.4. Consolidación de la urbanización espontánea entre 2000 y 2015	324
V.5. Análisis pormenorizado de los casos más relevantes en el Área Metropolitana	329
V.5.1. Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna	329
V.5.2. El fenómeno de la dispersión urbana en el Área Metropolitana	347
V.6. Análisis pormenorizado de los casos más relevantes en la Vertiente Norte	367
V.6.1 Comarca del Valle de La Orotava o conurbación del Norte, área de vinculación turística del norte: municipios de La Orotava, Los Realejos y Puerto de La Cruz	367
V.6.1.1. Periodo de 1960-1978	367
V.6.1.2. Periodo de 1979-1999	369
V.6.1.3. Periodo de 2000-2015	382
V.6.2. Comarca de Acentejo o Área Periurbana del Norte: municipios de Tacoronte, El Sauzal, La Matanza de Acentejo, La Victoria de Acentejo y Santa Úrsula	383
V.6.2.1. Periodo de 1960-1978	383
V.6.2.2. Periodo de 1979-1999	384
V.6.2.3. Periodo de 2000-2015)	389
V.6.3. Comarca de Ycoden–Daute-Isla Baja: municipios de San Juan de La Rambla, La Guancha, Icod de Los Vinos, Garachico, El Tanque, Los Silos y Buenavista del Norte	389
V.6.3.1. Periodo de 1960-1978	390
V.6.3.2. Periodo de 1979-1999	391
V.6.3.3. Periodo de 2000-2015	395

V. 7. Análisis pormenorizado de los casos más relevantes en la Vertiente Sur	399
V.7.1 Comarca del Valle de Güímar o Área de Periurbana del Sur: municipios de Güímar, Arafo y Candelaria	399
V.7.1.1. (1960-1978)	399
V.7.1.2. (1978-1999)	402
V.6.1.4. (2000-2015)	423
V.7.2. Comarca del Sureste: municipios de Fasnia y Arico	428
V.7.2.1. (1960-1978)	428
V.7.2.2. (1978-1999)	429
V.7.2.3. (2000-2015)	434
V.7.3. Comarca de Abona o Conurbación del Sur: municipios de Arona, San Miguel de Abona, Granadilla de Abona y Vilaflor	438
V.7.3.1. (1960.1978)	438
V.7.3.2. (1978-1999)	444
V.7.3.3. (2000-2015)	455
V.7.4. Estudio de los casos más relevantes de urbanizaciones espontáneas en el municipio de Arona como modelo de ocupación informal del espacio rural de la comarca de Abona	459
V.7.4.1. La edificación informal en la franja de costa	459
V.7.4.2. Caso de urbanización espontánea de El Fraile	461
V.7.4.3. Caso de la urbanización espontánea de Guargacho.	470
V.7.4.4. Las urbanizaciones espontáneas de Las Rosas, La Estrella en Las Rosas y los casos más recientes de El Coromoto; Finca La Estrella; Estrella del Sur y Anxara.	476
V.7.4.5. La edificación informal en el enclave de los Llanos de Guaza.	481
V.7.4.6. Los asentamientos espontáneos de Buzanada, Cabo Blanco-La Camella y Valle de San Lorenzo.	483
V.7.4.7. El núcleo tradicional de Arona	501
V.7.5. Comarca Suroeste: municipios de Adeje, Guía de Isora y Santiago del Teide	503
V.7.5.1 (1960-1978)	503
V.7.5.2 (1978-1999)	505
V.7.5.3 (2000-2015)	516
V.8. Los procesos de urbanización espontánea en los Parques Rurales de Anaga y Teno y el Macizo Central	520
V.8.1. (1960-1978)	520
V.8.2 (1978-1999)	526
V.8.3 (2000-2015)	531

## **CAPÍTULO VI. LAS REGULARIZACIONES OFICIALES DE LA EDIFICACIÓN ESPONTÁNEA.....539**

VI.1. La evolución de la legislación urbanística nacional.....	539
VI.1.1. La legislación urbanística del suelo en España .....	540
VI.1.2. La legislación del litoral costero en España .....	550
VI.2. La evolución de la legislación territorial y urbanística autonómica: Decreto Legislativo 1/ 2000, Ley del Suelo de Canarias .....	553
VI. 2.1. El suelo rústico de asentamiento en Canarias.....	569
VI.3. El modelo autonómico de ordenación del territorio .....	571
VI.3.1. Las Directrices Regionales de Ordenación de Territorio.....	571
VI.3.2. El Plan Insular de Ordenación de Tenerife .....	573
VI.3.3. Los planes generales de ordenación municipales .....	585
VI.4. Disposiciones legislativas que han contribuido a la regularización de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea .....	589
VI.4.1. Las delimitaciones de suelo urbano en aplicación de la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre el régimen del suelo y ordenación urbana y el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana .....	589
VI.4.2. Decreto 11/1997, de 31 de enero por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición .....	594
VI.4.3. Ley 4/2006, de 22 de mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.....	600
VI.4.4. La Ley 7/2009, de 6 de mayo, de modificación del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias sobre declaración y ordenación de áreas urbanas en el litoral canario.....	602
VI.4.5. Borrador del Anteproyecto de Ley del Suelo de Canarias de 2016. ....	603
VI.5. La protección de la legalidad urbanística como fórmula para la regularización de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea: Procedimiento de Prescripción de Infracción Urbanística .....	605
VI.6. La cedula de habitabilidad y la autoconstrucción espontánea .....	609

## **CAPÍTULO VII. CONCLUSIONES..... 615**

VII.1. Introducción .....	615
VII.2. Conclusiones generales.....	615
VII.2.1. Conclusiones generales en el ámbito espacial del Área Metropolitana .....	619
VII.2.2. Conclusiones generales en el ámbito espacial de las vertientes insulares.....	620
VII.2.3. Conclusiones generales obtenidas a partir del análisis de las disposiciones legislativas que han contribuido en la regularización de los procesos de urbanización espontánea.....	624
VII.3. Conclusiones específicas más relevantes en los ámbitos municipales de La Orotava, Arona y Güímar .....	626
VII.4. Futuras líneas de investigación y otras hipótesis de trabajo.....	633

**CAPITULO VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....637**

**ANEXO.....667**

VI. Anexo I. Relación cronológica de las disposiciones legislativas e instrumentos de ordenación territorial más relevantes, que han interactuado en los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en Tenerife .....667

- VI. A-I.1. Con anterioridad a 1960 .....667
  - VI. A-I.1.1. Planeamiento de ámbito estatal .....667
  - VI. A-I.1.2. Planeamiento de ámbito provincial.....668
  - VI. A-I.1.3. Planeamiento de ámbito insular .....668
  - VI. A-I.1.4. Planeamiento de ámbito municipal.....668
- VI. A-I 2. Periodo 1960-1978.....668
  - VI. A-I 2.1. Planeamiento de ámbito estatal .....668
  - VI. A-I 2.2. Planeamiento de ámbito provincial.....669
  - VI. A-I 2.3. Planeamiento de ámbito insular .....669
  - VI. A-I 2.4. Planeamiento de ámbito municipal.....670
- VI. A-I 3. Periodo 1979-1999.....673
  - VI. A-I 3.1. Planeamiento de ámbito comunitario .....673
  - VI. A-I 3.2. Planeamiento de ámbito estatal. ....673
  - VI. A-I 3.3. Planeamiento de ámbito autonómico. ....675
  - VI. A-I 3.4. Planeamiento de ámbito insular .....678
  - VI. A-I 3.5. Planeamiento de ámbito municipal.....678
- VI. A-I 4. Periodo 2000-2015.....684
  - VI. A-I 4.1. Planeamiento de ámbito comunitario .....684
  - VI. A-I 4.2. Planeamiento de ámbito estatal. ....685
  - VI. A-I 4.3. Planeamiento de ámbito autonómico .....686
  - VI. A-I 4.4. Planeamiento de ámbito insular .....687
  - VI. A-I 4.5. Planeamiento de ámbito municipal.....690

## Índice de tablas

### Capítulo I. Justificación, objetivos, hipótesis, fuentes de la investigación y metodología

Tabla nº I-1. Información suministrada por la administración autonómica e insular.....	73
Tabla nº I-2. Información suministrada por las administraciones municipales.....	74
Tabla nº I-3. Cuadro cronológico de visitas a las instituciones públicas y trabajo de campo.....	75
Tabla nº I-4. Expedientes digitalizados puestos a disposición por la APMUN.....	81

### Capítulo III. Contextualización de los procesos de urbanización espontánea en Tenerife

Tabla nº III-1. Evolución demográfica insular y comarcal durante el periodo 1950 y 2015.....	138
Tabla nº III-2. Evolución demográfica insular, comarcal y municipal entre el año 1950 y 2015.....	140
Tabla nº III-3. Denominación de las carreteras de Tenerife.....	145
Tabla nº III-4. Estimación de la evolución VAB regional Canario entre 1965 y 2014.....	154
Tabla nº III-5. Estructura sectorial de la población activa en Canarias entre 1965 y 2014.....	156
Tabla nº III-6. Total de expedientes abiertos por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural en cada isla en el periodo 1999-2014.....	159

### Capítulo IV. Análisis de censo de edificaciones no amparadas por licencia de Tenerife

Tabla nº IV-1. Recuento final de solicitudes de incorporación del Censo de edificaciones al amparo del Decreto 11/1997 correspondiente a la provincia de Santa Cruz de Tenerife. Resuelto el 13/07/1998.....	175
Tabla nº IV-2. Recuento final de solicitudes de incorporación del Censo de edificaciones al amparo del Decreto 11/97 correspondiente a la provincia de Las Palmas de Gran Canaria. Resuelto el 13/07/98.....	176
Tabla nº IV-3. Número estimado de obras de nueva planta en Canarias (1991).....	177
Tabla nº IV-4. Cuantificación de las tipologías arquitectónicas por número de plantas.....	178
Tabla nº IV-5. Cuantificación pormenorizada de las tipologías arquitectónicas de las edificaciones informales del Censo 11/97 en el T. M. de La Orotava.....	179
Tabla nº IV-6. Cuantificación de las tipologías arquitectónicas por número de plantas.....	183
Tabla nº IV-7. Cuantificación pormenorizada de las tipologías arquitectónicas de las edificaciones informales del Censo 11/97 en el T. M. de Arona.....	184
Tabla nº IV-8. Cuantificación de las tipologías arquitectónicas por número de plantas.....	185
Tabla nº IV-9. Cuantificación pormenorizada de las tipologías arquitectónicas de las edificaciones informales del Censo 11/97 en el T. M. de Güímar.....	187
Tabla nº IV-10. Tipologías arquitectónicas detectadas a partir del Censo 11/97.....	189
Tabla nº IV-11. Sectores de urbanización espontánea en la franja de costa de La Orotava detectados a partir del Censo 11/97.....	230
Tabla nº IV-12. Sectores de urbanización espontánea en Las Medianías de La Orotava detectados a partir del Censo 11/97.....	232
Tabla nº IV-13. Sectores de urbanización espontánea en la franja de costa y Las Medianías de Arona detectados a partir del Censo 11/97.....	237



Tabla nº IV-14. Sectores de urbanización espontánea en la franja de costa y Las Medianías de Güímar detectados a partir del Censo 11/97.....	243
--	-----

**Capítulo V. El proceso de urbanización espontánea del espacio rural en Tenerife: Análisis cronoespacial**

Tabla nº V-1. Distribución espacial de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea.....	272
Tabla nº V-2. Formas de ocupación del suelo en los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea.....	273
Tabla nº V-3. Sistemas de producción de suelo urbano en la autoconstrucción y urbanización espontánea.....	273
Tabla nº V-4. Características de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea.....	274
Tabla nº V-5. Factores potenciadores de la autoconstrucción y urbanización espontánea.....	274
Tabla nº V-6. Caracterización de los procesos de urbanización espontánea por ámbitos.....	328

## Índice de figuras

### Capítulo I. Justificación, objetivos, hipótesis, fuentes de la investigación y metodología

Figura nº I-1. Captura de pantalla del portal de la Plataforma Territorio Canario. Archivos de Planeamiento de la isla de Tenerife. Instrumentos de Planeamiento General por municipio.....	52
Figura nº I-2. Captura de pantalla del portal de la Plataforma de Planes Insulares del Cabildo Insular de Tenerife. Acceso libre a los archivos del Plan Insular de Ordenación de Tenerife y los distintos Planes Territoriales. ....	54
Figura nº I-3. Código de Urbanismo de las Islas Canarias. Boletín Oficial de Estado, BOE. Edición actualizada 23 de mayo de 2016. Recuperado de <a href="https://www.boe.es/legislacion/codigos/">https://www.boe.es/legislacion/codigos/</a> .....	57
Figura nº I-4. Captura de pantalla de la base de datos Access del Censo 11/97 utilizada para la investigación. ....	60
Figura nº I-5. Captura de pantalla de la aplicación Street View, correspondiente a la calle Alzados Guanches del barrio de La Florida Alta en la Villa de La Orotava.....	63
Figura nº I-6. Captura de pantalla del portal IDECanarias. Recuperado de <a href="https://www.idecanarias.es/">https://www.idecanarias.es/</a> . ....	65
Figura nº I-7. Captura de pantalla del portal de acceso de las Aplicaciones Territoriales, MAPA de accesos restringido. ....	66
Figura nº I-8. Captura de pantalla de la aplicaciones MAPA con el menú de contenidos desplegado que permite acceder a la georreferenciación al Censo 11/97, de acceso restringido. ....	65
Figura nº I-9. Captura de pantalla del Área de Visualización de IDECanarias en modo ortofoto y panel de contenidos de acceso libre y gratuito. ....	68
Figura nº I-10. Captura de pantalla del Área de Visualización de IDECanarias mostrando la visualización simultánea combinando dos ventanas con distintos modos de visualización: mapa topográfico integrado y modo ortofoto urbana de alta resolución.....	68
Figura nº I-11. Captura de pantalla de solicitud de información en IDECanarias en modo ortofoto urbana de alta resolución. ....	69
Figura nº I-12. Captura de pantalla del servicio de Fototeca de IDECanarias. Barrio de San Matías en el municipio de La Laguna. Fotograma escaneado 092-TF-02-0002-17111, correspondiente al vuelo analógico de 01/01/1962. ....	70
Figura nº I-13. Captura de pantalla del portal de fotografías aéreas de Canarias. Especial La Orotava en Tenerife. Álbumes web de Picasa. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">http://www.fotosaereasdecanarias.com/</a> . ....	71
Figura nº I-14. Esquema metodológico del análisis los procesos de urbanización espontánea en el espacio rural de Tenerife.....	80
Figura nº I-15. Detalle de hoja de cálculo Access del Censo 11/1997, utilizada para esta investigación. ....	83

### Capítulo II Marco teórico: La urbanización y la autoconstrucción al margen del planeamiento como modelo de producción de ciudad

Figura nº II-1. Búsqueda realizada en la plataforma Web of Science, en inglés y español de los tópicos: marginal urban; spontaneous urban; informal urban; y urbanización marginal; urbanización espontánea; urbanización informal. Recuperado el 6 de junio de 2016 en el portal de recursos científicos de la Universidad de La Laguna de <a href="https://www.recursoescientificos.fecyt.es/">https://www.recursoescientificos.fecyt.es/</a> ; <a href="https://apps.webofknowledge.com/">https://apps.webofknowledge.com/</a> .....	91
Figura nº II-2. Búsqueda realizada en la plataforma Web of Science, en inglés y español de los tópicos: Self-built housing; marginal self-built housing; spontaneous self-built housing; informal self-	

built housing; y autoconstrucción de viviendas; autoconstrucción marginal; autoconstrucción espontánea; autoconstrucción informal. Recuperado el 6 de junio de 2016 en el portal de recursos científicos de la Universidad de La Laguna de <a href="https://www.recursoscientificos.fecyt.es/">https://www.recursoscientificos.fecyt.es/</a> ; <a href="https://apps.webofknowledge.com/">https://apps.webofknowledge.com/</a> .....	91
Figura nº II-3. Búsqueda realizada en la plataforma Scopus en inglés y español de los tópicos: marginal urban; spontaneous urban; informal urban; y urbanización marginal; urbanización espontánea; urbanización informal. Recuperado el 6 de junio de 2016 en el portal de recursos científicos de la Universidad de La Laguna de <a href="https://www.recursoscientificos.fecyt.es/">https://www.recursoscientificos.fecyt.es/</a> ; <a href="https://www.scopus.com/">https://www.scopus.com/</a> .....	92
Figura nº II-4. Búsqueda realizada en la plataforma Scopus en español e inglés de los tópicos: self-built housing; marginal self-built housing; spontaneous self-built housing; Informal self-built housing y autoconstrucción de viviendas; autoconstrucción marginal; autoconstrucción espontánea; autoconstrucción informal. Recuperado el 6 de junio de 2016 en el portal de recursos científicos de la Universidad de La Laguna de <a href="https://www.recursoscientificos.fecyt.es/">https://www.recursoscientificos.fecyt.es/</a> ; <a href="https://www.scopus.com/">https://www.scopus.com/</a> .....	92
Figura nº II-5. Búsqueda realizada en la plataforma Google Académico en inglés y español de los tópicos: marginal urban; spontaneous urban; informal urban; y urbanización marginal; urbanización espontánea; urbanización informal. Recuperado el 6 de junio de 2016 en <a href="https://scholar.google.es/">https://scholar.google.es/</a> .	93
Figura nº II-6. Búsqueda realizada en la plataforma Google Académico en español e inglés de los tópicos: self-built housing; marginal self-built housing; spontaneous self-built housing; Informal self-built housing y autoconstrucción de viviendas; autoconstrucción marginal; autoconstrucción espontánea; autoconstrucción informal. Recuperado el 6 de junio de 2016 de <a href="https://scholar.google.es/">https://scholar.google.es/</a> .....	93
Figura nº II-7. Búsqueda realizada en las plataformas Web of Science y Scopus en inglés de los tópicos: marginal urban; informal urban; informal settlements asociando la búsqueda a Spain, Canary Islands y Tenerife. Recuperado el 6 de junio de 2016 en el portal de recursos científicos de la Universidad de La Laguna de <a href="https://apps.webofknowledge.com/">https://apps.webofknowledge.com/</a> ; <a href="https://www.scopus.com/">https://www.scopus.com/</a> .....	94

### Capítulo III. Contextualización de los procesos de urbanización espontánea en Tenerife

Figura nº III-1. Mapa hipsométrico de la isla de Tenerife con la señalización de la estructura vial principal y división comarcal. Elaboración a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.....	122
Figura nº III-2 Plano de Ocupación Edificatoria y Suelo Disponible con señalización de la delimitación altitudinal entre la franja de costa y Las Medianas en cada vertiente insular. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.....	124
Figura nº III-3. Ámbitos territoriales de la isla de Tenerife establecidos por el modelo de ordenación comarcal del PIOT. Elaboración a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.....	127
Figura nº III-4. Distribución básica de los usos contemplados por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife y delimitación altitudinal de la franja de costa y Las Medianías. Elaboración a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.....	129
Figura nº III-5. Delimitación altitudinal de la franja de costa y Las Medianías insulares de Tenerife. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.....	131
Figura nº III-6. Ocupación edificatoria y suelo disponible del Área Metropolitana. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.....	136
Figura nº III-7. Sistema viario del Área Metropolitana con señalización de la red primaria o territorial, secundaria o comarcal y terciaria o local. Elaboración a partir de la base cartográfica del Plan	

Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana, PTEOSVAM. Cabildo Insular de Tenerife, 2007.....	137
Figura nº III-8. Evolución demográfica comarcal entre los años 1950 al 2015. Elaboración propia a partir del Censo de población por municipios y años de Canarias del Instituto Canario de Estadística, ISTAC.....	139
Figura nº III-9. Red de carreteras de Tenerife. Elaboración a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.....	144
Figura nº III-10. Contextualización socioeconómica, política y legislativa de los procesos de autoconstrucción informal y urbanización espontánea en Tenerife.....	148
Figura nº III-11. Valor añadido bruto, VAB, por ramas de actividad de la Comunidad Autónoma Canaria correspondientes al año 2014. Informe anual de la economía canaria 2015 de la Confederación Canaria de Empresarios. Recuperado de <a href="http://www.cescanarias.org/ces_ia_14-15/archivos/capitulo_02.pdf">http://www.cescanarias.org/ces_ia_14-15/archivos/capitulo_02.pdf</a> .....	155
Figura nº III-12. Señalización georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 en la Isla de Tenerife. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural. APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias. Aplicaciones Territoriales MAPA. GRAFCAN. Gobierno de Canarias.....	164

#### Capítulo IV. Análisis de censo de edificaciones no amparadas por licencia de Tenerife

Figura nº IV-1. Tipologías arquitectónicas de las viviendas informales en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	190
Figura nº IV-2. Tipologías arquitectónicas de las viviendas informales en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	191
Figura nº IV-3. Tipologías arquitectónicas de las viviendas informales en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	192
Figura nº IV-4. Tipologías arquitectónicas de las viviendas informales en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	193
Figura nº IV-5. Tipologías arquitectónicas de las viviendas informales en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	196
Figura nº IV-6. Tipologías arquitectónicas de las viviendas informales en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	197
Figura nº IV-7. Tipologías arquitectónicas de las viviendas informales en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	198
Figura nº IV-8. Superficie de las parcelas donde se produce la autopromoción informal en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al	

amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	200
Figura nº IV-9. Superficie de las parcelas donde se produce la autopromoción informal en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	201
Figura nº IV-10. Aprovechamiento de la parcela en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	203
Figura nº IV-11. Superficie de las parcelas donde se produce la autopromoción informal en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	204
Figura nº IV-12. Superficie construida en planta de la vivienda informal en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	206
Figura nº IV-13. Superficie construida en planta de la vivienda informal en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	207
Figura nº IV-14. Superficie construida en planta de la vivienda informal en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	209
Figura nº IV-15. Municipio de residencia del autopromotor informal en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	210
Figura nº IV-16. Municipio de nacimiento del autopromotor informal en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	212
Figura nº IV-17. Municipio de nacimiento del autopromotor informal en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	214
Figura nº IV-18. Actividad económica desarrollada por el autopromotor informal en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	216
Figura nº IV-19. Actividad económica desarrollada por el autopromotor informal en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	217
Figura nº IV-20. Actividad económica desarrollada por el autopromotor informal en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	219

Figura nº IV-21. Otorgamientos públicos y privados en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	221
Figura nº IV-22. Otorgamientos públicos y privados en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	222
Figura nº IV-23. Otorgamientos públicos y privados en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	226
Figura nº IV-24. Señalización georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 en la comarca del Valle de la Orotava con delimitación altitudinal entre franja de costa y Las Medianías. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Infraestructura de Datos espaciales de Canarias. Gobierno de Canarias.....	228
Figura nº IV-25. Zonificación detallada de las solicitudes de inscripción en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	233
Figura nº IV-26. Señalización georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 en la comarca de Abona. Elaboración a partir de la base cartográfica de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Infraestructura de Datos espaciales de Canarias. Gobierno de Canarias.....	235
Figura nº IV-27. Zonificación detallada de las solicitudes de inscripción en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	238
Figura nº IV-28. Señalización georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 en la comarca del valle de Güímar. Elaboración a partir de la base cartográfica de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Infraestructura de Datos espaciales de Canarias. Gobierno de Canarias.....	240
Figura nº IV-29. Zonificación detallada de las solicitudes de inscripción en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	245

## **Capítulo V. El proceso de urbanización espontánea del espacio rural en Tenerife: Análisis cronoespacial**

Figura nº V-1 Plano de Ocupación Edificatoria y Suelo Disponible con la señalización de la delimitación altitudinal entre la franja de costa y Las Medianas. Elaboración a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011...	265
Figura nº V-2. Distribución y caracterización espacial de los asentamientos espontáneos en la isla de Tenerife. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife y los datos extraídos del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Isla de Tenerife, Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	267
Figura nº V-3. Georeferenciación del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Isla de Tenerife, desarrollado a partir del Decreto 11/1997. Elaboración a partir de la base cartográfica de la	

Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	269
Figura nº V-4. Localización pormenorizada de los principales asentamientos de origen informal en la isla de Tenerife. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife y los datos extraídos del Censo de edificaciones Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Isla de Tenerife, desarrollado a partir del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	270
Figura nº V-5. Ortofotografía del sector meridional del Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna con la señalización de la estructura viaria insular y comarcal y la progresión de los ensanches experimentados por la ciudad de Santa Cruz de Tenerife durante el siglo XX. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias, IDECAN. Gobierno de Canarias.....	282
Figura nº V-6. Ortofotografía con la sectorización espacial y estructura viaria del Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife con la señalización de los principales asentamientos de origen espontáneo del último ensanche metropolitano. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias, IDECAN. Gobierno de Canarias.....	290
Figura nº V-7. Ortofotografía del área central del municipio de San Cristóbal de La Laguna con la localización de los principales sectores rurales periféricos y señalización georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, en colaboración con Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias, IDECAN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	292
Figura nº V-8. Ortofotografía del Área Metropolitana con la señalización georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997. Elaboración a partir de la Base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, en colaboración con Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias IDECAN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	296
Figura nº V-9. Ortofotografía del sector suroeste del Área Metropolitana con la señalización parcial de la estructura vial contemplada en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana, PTEOSVAM. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, en colaboración de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias, IDECAN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	301
Figura nº V-10. Delimitación de la zona de Intervención del Plan URBAN de San Cristóbal de La Laguna. 1. Salud Alto; 2. Cuesta de Piedra; 3. Princesa Yballa; 4. Vistabella; 5. La Florida; 6. El Pilar; 7. El Cardonal; 8. San Jerónimo; 9. San Luis de Gonzaga; 10. San Matías; 11. La candelaria; 12. Obispado. ; 13. Las Mantecas; 14. San Miguel de Chimisay; 15.Barrio Nuevo de Ofra, 16. Finca Pacho; 17. Los Andenes; 18. El Draguillo y 19. Las Palomas. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, en colaboración con Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias, IDECAN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	303
Figura nº V-11. Ortofotografía de la Vertiente Norte insular con la señalización georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, en colaboración con Infraestructura de Datos espaciales de Canarias, IDECAN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	313

Figura nº V-12. Ortofotografía de la Vertiente Sur insular con la señalización georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, en colaboración con Infraestructura de Datos espaciales de Canarias, IDECAN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	321
Figura nº V-13. Ortofotografía georeferenciada de los desarrollos informales en los subsectores principales del Distrito Suroeste de municipio de Santa Cruz de Tenerife y su interconexión con la estructura viaria. Subsector 1: Alisios-Santa María del Mar; subsector 2: Barranco Grande-Las Veredillas-Tincer; subsector 3: La Gallega; subsector 4: El Sobradillo-Llano del Moro y subsector 5: El Tablero. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	332
Figura nº V-14 Plano Director de áreas de reparto del Distrito Suroeste. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de 1992 y Adaptación Básica al DL 1/2000. Texto Refundido de enero de 2005. Elaboración a partir de la base cartográfica de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Recuperado de <a href="http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01_FICHEROS_ORDENACION_DETALLADA/09_-_SUROESTE/DIRECTOR_SUROESTE.pdf">http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01_FICHEROS_ORDENACION_DETALLADA/09_-_SUROESTE/DIRECTOR_SUROESTE.pdf</a> .....	333
Figura nº V-15. Ortofotografía georeferenciada de los desarrollos informales en los subsectores principales de las Zonas 2 y 3 de La Laguna y su interconexión con la estructura viaria. Subsector 1: La Cuesta, Salud Alto, Barrio de La Candelaria, La Higuera hasta alcanzar Finca España; subsector 2: Espacio central noreste; subsector 3: Cruce de Taco y San Matías; subsector 4: Taco, San Jerónimo-El Cardonal, Los Andenes, San Miguel de Chimisay-Los Majuelos, y La Hornera-Las Chumberas; subsector 5: Espacio suroeste en torno a Geneto; subsector 6: Espacio suroeste en torno a Los Baldíos. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	335
Figura nº V-16. Traza urbana de los frentes espontáneos más relevantes del núcleo urbano de La Cuesta o Zona 2 de La Laguna. Subsector 1: Salud Alto, barrio de La Candelaria, La Higuera hasta alcanzar Finca España y Valle Colino; subsector 2: Cruce de La Cuesta, Vistabella, Barrio Nuevo, camino de Las Mantecas, Obispado hasta alcanzar el barrio de Gracia. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	336
Figura nº V-17. Traza urbana de los frentes espontáneos más relevantes del sector de Taco o Zona 3 de La Laguna. Subsector 3: San Matías, Cruce de Taco, El Cardonal, San Jerónimo y Finca Pacho; subsector 4: El Pilar, La Hornera y Los Andenes. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	340
Figura nº V-18. Ortofotografía con señalización georeferenciada de la edificación informal en el Barrio de San Matías, situado en el subsector 3 del Distrito Tercero del municipio de La Laguna. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	341
Figura nº V-19. Ortofotografía correspondiente al vuelo analógico de 01-01-1962. Fotograma Escaneado 087-TF-11-0002-05399. Detalle del subsector 3, Cruce de Taco y Barrio de San Matías de La Laguna. Elaboración propia a partir de los fotogramas obtenidos en la Fototeca de Aplicaciones Territoriales de GRAFCAN. S.A. Gobierno de Canarias.....	342
Figura nº V-20. Imagen panorámica del Subsector 3, barrio de San Matías. Fotografía efectuada desde la antigua Carretera General del Sur, TF-28, en su encuentro con la Carretera de Santa María del Mar. Se puede observar, en primer plano, la irrupción del planeamiento en la ejecución de una nueva avenida que pretende vertebrar Los Alisios y el barrio de San Matías con la Avenida Príncipes	



de España, una de las actuaciones previstas por el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife (PTEOSVAM, 2007, Cabildo Insular de Tenerife) que busca mejorar las comunicaciones del Distrito Suroeste con el núcleo urbano central del Área Metropolitana. Fotografía realizada por José Manuel Alonso López.....	344
Figura nº V-21. Ortofotografía con señalización georeferenciada de la edificación informal en el barrio de San Miguel de Chimisay o La Hornera, situado en el subsector 4 del Distrito Tercero del municipio de La Laguna. Base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.....	346
Figura nº V-22. Fotografía realizada a principios de la década de los sesenta por el Ingeniero de Caminos Enrique Martín de la autopista TF-5 en el momento de su puesta en servicio (García Barba, 2008a). Esta vía de comunicación rápida se ha convertido desde entonces en el eje de comunicación principal que vertebra la expansión urbanística del Área Metropolitana y la transformación del espacio rural circundante a ella, perteneciente a los municipios de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna.....	347
Figura nº V-23. Ortofotografía con señalización georeferenciada de los núcleos de edificación informal dispersa más relevantes en Los Baldíos y Geneto, Zona 4 de La Laguna. Enclave 1, estructurado el camino de La Zanca, transversal a la TF-265; enclave 2, caso similar vertebrado por el camino El Almendro donde incluso la edificación informal se entremezcla con actividades industriales y enclave 3, en torno a la calles La Viña y El Bernegal. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	350
Figura nº V-24. Detalle del enclave 1. Ortofotografía con señalización georeferenciada del caso de urbanización espontánea del camino La Zanca en la carretera de San Bartolomé de Geneto, TF-265, de La Laguna estructurado por la transversal del mismo nombre. En este caso se aprecia como la edificación informal se entremezcla con actividades industriales al principio de la vial estructurante y con sectores de urbanización residencial en la parte final del complejo originando un fondo de saco de difícil gestión urbanística. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	351
Figura nº V-25. Detalle del enclave 3. Ortofotografía con señalización georeferenciada del caso de urbanización espontánea de La Viña, situada en la carretera de San Bartolomé de Geneto, TF-265, de La Laguna y vertebrada por la transversal principal del mismo nombre. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	352
Figura nº V-26. Detalle del enclave 3. Ortofotografía con señalización georeferenciada del caso de urbanización espontánea de La Viña situada en la carretera de San Bartolomé de Geneto, TF-265, de La Laguna y la interacción del PGO de La Laguna de 2004. Plano de Calificación del Suelo. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del PGO de La Laguna de 2004. MAPA. Aplicaciones Territoriales de GRAFCAN S.A. Gobierno de Canarias.....	354
Figura nº V-27. Ortofotografía con señalización georeferenciada de la edificación informal en Los Baldíos en La Laguna y la interacción del PGO de La Laguna de 2004. Plano de Calificación del Suelo. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del PGO de La Laguna de 2004. MAPA. Aplicaciones Territoriales de GRAFCAN S.A. Gobierno de Canarias.....	355
Figura nº V-28. Ortofotografía georeferenciada con señalización de la edificación informal en La Vega Lagunera. Incidencia del fenómeno de dispersión urbana en la zona e interconexión con la estructura viaria. Caso del barrio de Achamán situado en el camino Las Mercedes, TF-113, en el municipio de La Laguna. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	357
Figura nº V-29. Ortofotografía georeferenciada de la urbanización espontánea de Achamán en el Camino Las Mercedes, TF-113, situada en la vertiente suroeste del Valle de Las Mercedes en La Laguna. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas	

por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	359
Figura nº V-30. Detalle del Barrio de Achamán. Camino Las Mercedes, TF-113, Vega de Las Mercedes. Plano de Calificación del Suelo. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del PGO de La Laguna de 2004. MAPA. Aplicaciones Territoriales de GRAFCAN S.A. Gobierno de Canarias.....	360
Figura nº V-31. Detalle del barrio de Achamán. Camino de Las Mercedes, TF-113, Vega de Las Mercedes. Propuesta de Calificación del Suelo correspondiente al Avance del PGO de La Laguna de 2013, Memoria de Ordenación Pormenorizada, Sector E9, Las Mercedes. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de la Gerencia de Urbanismo de La Laguna. Recuperado de <a href="http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo_ai_2013/E-Memoria%20de%20Ordenacion%20Pormenorizada%20II/E9-Las%20Mercedes.pdf">http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo_ai_2013/E-Memoria%20de%20Ordenacion%20Pormenorizada%20II/E9-Las%20Mercedes.pdf</a> .....	361
Figura nº V-32. Rururbanización del espacio rural de la Vega de Las Mercedes. Barrio de Achamán en el primer plano, municipio de La Laguna. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a>	362
Figura nº V-33. Ortofotografía georeferenciada con señalización de la edificación informal y la estructuración vial de los asentamientos espontáneos en torno a la TF-16, Carretera de Tacoronte a Tejina y la TF-163, Camino Juan Fernández en el municipio de La Laguna. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	364
Figura nº V-34. Ortofotografía georeferenciada con señalización de la edificación informal y la estructuración vial de los asentamientos espontáneos en torno al cruce de caminos del núcleo de Tejina en La Laguna, estructurado por la TF-16, carretera de Tejina a Tacoronte y la TF-13 de La Laguna a Punta del Hidalgo y los caminos Palenzuela, Avenida Melián y Camino La Costa. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia del Término Municipal de San Cristóbal de La Laguna de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	365
Figura nº V-35. Ortofotografía georeferenciada de la edificación informal en el espacio rural de la comarca del Valle de La Orotava con señalización de la estructuración vial. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	371
Figura nº V-36. Ortofotografía georeferenciada con señalización de la edificación informal y la estructuración vial del asentamiento rural conocido como Barrio de Los Pérez, situado en el camino de Los Pérez, transversal a la calle Cuatro Cantillos en Pinolere, en La Orotava. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	373
Figura nº V-37. Ortofotografía georeferenciada con señalización de la estructuración vial y su interacción con la edificación informal en los asentamientos rurales de Aguamansa, Cruz de Tea y Chasna localizados en las medianías altas del municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	375
Figura nº V-38. Ortofotografía georeferenciada con señalización de la estructuración vial y su interacción con la edificación informal de los núcleos tradicionales de La Perdoma-San Antonio, en La Orotava. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	377
Figura nº V-39. El Caletón es un pequeño núcleo costero de nueva planta situado en La Matanza de Acentejo donde el impacto de la urbanización espontánea resulta evidente. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	386
Figura nº V-40. Ortofotografía georeferenciada con señalización la estructuración vial principal y su interacción con la edificación informal en Tacoronte. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	387

Figura nº V-41. Ortofotografía georeferenciada con señalización de la estructuración vial y su interacción con la edificación informal en los municipios de La Matanza, La Victoria y Santa Úrsula. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	388
Figura nº V-42. Rururbanización desestructurada y dispersa de Las Medianías de La Victoria de Acentejo y sus perversos efectos sobre el Paisaje agrario. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	389
Figura nº V-43. Ortofotografía georeferenciada con señalización de la estructuración vial y su interacción con la edificación informal en el sector oriental de la comarca de Ycoden-Daute Isla Baja. Elaboración propia a partir de base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	393
Figura nº V-44. Sistema de infraestructuras viarias y estructura urbana en Las Medianías del sector oriental de la comarca Ycoden-Daute-Isla baja de Icod de Los Vinos. Elaboración propia a partir de base cartográfica del Plan Territorial Parcial de Ordenación de Ycoden-Daute-Isla Baja (PTPOY, 2008). Cabildo Insular de Tenerife.....	394
Figura nº V-45. Síntesis del planeamiento municipal del sector oriental de la comarca Ycoden-Daute-Isla Baja. Elaboración propia a partir de base cartográfica del Plan Territorial Parcial de Ordenación de Ycoden-Daute-Isla Baja (PTPOY, 2008). Cabildo Insular de Tenerife.....	396
Figura nº V-46. Rururbanización desestructurada y dispersa de Las Medianías de la comarca de Ycoden-Daute-Isla Baja y sus perversos efectos sobre el paisaje agrario. Municipio de Icod de Los Vinos Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	398
Figura nº V-47. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la estructuración vial principal y la edificación informal en los municipios de Güímar, Arafo y Candelaria en la comarca del Valle de Güímar. Elaboración a partir de la base cartográfica georreferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/97, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Infraestructura de Datos espaciales de Canarias. Gobierno de Canarias.....	402
Figura nº V-48. Ortofotografías secuenciales del asentamiento espontáneo del Barrio de San Francisco Javier, en el límite municipal entre Güímar y Arafo. Crono-Ortografías comparativas de los años 1964, 1977, 1996 y 2014. Base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <a href="http://visor.grafcan.es/visorweb/">http://visor.grafcan.es/visorweb/</a> .....	405
Figura nº V-49. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal en el barrio de San Francisco Javier en el municipio de Güímar. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia, D11/97, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	406
Figura nº V-50. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la estructuración vial y la edificación informal en Las Medianías y franja de costa del municipio de Güímar. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	407
Figura nº V-51. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la estructuración vial y la edificación informal en Las Medianías y el frente litoral de Agache en Güímar. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	409
Figura nº V-52. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la línea de deslinde marítimo-terrestre en color verde, línea de servidumbre de protección en color magenta y la edificación informal en los barrios de Punta Prieta y Los Barrancos en el litoral de El Escobonal en Güímar. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	415
Figura nº V-53. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la línea de deslinde marítimo-terrestre en color verde, línea de servidumbre de protección en color magenta y la edificación informal en los barros de La Puente y Playa Chimaje en el litoral de Agache en Güímar. Elaboración propia a	

partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	416
Figura nº V-54. Asentamiento espontáneo de Playa Chimaje en el litoral suroeste de Güímar. Se observa como parte de las edificaciones ocupan claramente el espacio de servidumbre marítimo-terrestre. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	418
Figura nº V-55. Asentamiento espontáneo de La Caleta en el frente litoral suroeste de Güímar. Se observa como parte de las edificaciones ocupan claramente el espacio de servidumbre marítimo-terrestre, algunas de ellas, aprovechan las características topográficas convirtiéndose en parcialmente trogloditas. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	419
Figura nº V-56. Asentamiento espontáneo de La Puente en el frente litoral suroeste de Güímar. Se observa como estas urbanizaciones ocupan el litoral indiscriminadamente, generando una estructura urbana muy deficiente e invadiendo impunemente el espacio de servidumbre marítimo-terrestre. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	420
Figura nº V-57. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal en el caserío de El Socorro en Güímar. Elaborado a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	423
Figura nº V-58. Caserío de El Socorro, de traza tradicional. Se observa a la derecha de la imagen el trazado caótico de la calle Piedra Estila. El PGO de Güímar de 2005 ha procurado integrar urbanísticamente el conjunto, aunque en esa zona resultará de extrema complejidad. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	422
Figura nº V-59. Ortofotografía georreferenciada de la edificación informal en el barrio de San Francisco Javier y su interacción con el PGO de Güímar de 2005. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal Aplicaciones Territoriales MAPA de IDECanarias. Gobierno de Canarias.....	423
Figura nº V-60. Ortofotografía georreferenciada de la edificación informal en el barrio de La Puente y Playa Chimaje en el litoral de Agache y su interacción con el PGO de Güímar de 2005. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal Aplicaciones Territoriales MAPA de IDECanarias. Gobierno de Canarias.....	424
Figura nº V-61. Ortofotografía georreferenciada de la edificación informal del caserío tradicional de El Socorro y su interacción con el planeamiento derivado del Plan Parcial del Polígono Industrial de Güímar y PGO de Güímar de 2005. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	425
Figura nº V-62. Ortofotografía georreferenciada de la edificación informal del caserío tradicional de El Socorro y su interacción con el planeamiento derivado del Plan Parcial del Polígono Industrial de Güímar y PGO de Güímar de 2005. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal Aplicaciones Territoriales MAPA de IDECanarias. Gobierno de Canarias...	427
Figura nº V-63. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal en los núcleos costeros Las Listadas, La Jaca, San Miguel de Tajao, La Caleta, Las Arenas y La Mareta. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias..	431
Figura nº V-64. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal en Las Medianías y la franja de costa de Fasnía y Arico. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	432
Figura nº V-65. Ortofotografía georreferenciada de la edificación informal en las urbanizaciones tradicionales de nueva traza de La Mareta y Las Caleta en el litoral suroeste del municipio de Arico.	

Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	434
Figura nº V-66. Ortofotografía georreferenciada de la edificación informal en las urbanizaciones tradicionales de nueva traza de La Mareta y La Caleta en el litoral suroeste del municipio de Arico y su interacción con el planeamiento vigente. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal de Aplicaciones Territoriales MAPA de IDECanarias. Gobierno de Canarias.....	435
Figura nº V-67. Asentamiento espontáneo de La Mareta en el litoral suroeste de Arico. Se aprecia el desorden urbanístico del frente costero del núcleo y como parte de las edificaciones abordan el espacio de servidumbre marítimo-terrestre. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	436
Figura nº V-68. Asentamiento espontáneo de La Caleta, en el litoral suroeste de Arico. Se observa la estructuración urbanística de la parte suroeste del pequeño núcleo costero y como algunas de edificaciones invaden impunemente el espacio de servidumbre marítimo-terrestre. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	438
Figura nº V-69. Ortofotografía del núcleo fundacional de San Isidro en Granadilla de Abona correspondiente al vuelo analógico del 15/03/1964, fotograma escaneado 002-TF-02-0015-38831, con la señalización del trazado viario comarcal de la época e interacción con el futuro trazado de la TF-1 (imagen izquierda) y detalle del cruce de caminos preexistentes que permitía el acceso a las distintas fincas de la zona (imagen derecha). Elaboración propia sobre la base cartográfica de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <a href="http://visor.grafcan.es/visorweb/">http://visor.grafcan.es/visorweb/</a> .....	443
Figura nº V-70. Ortofotografía del núcleo fundacional de San Isidro (imagen izquierda), correspondiente al vuelo analógico de 15/03/1964, fotograma escaneado: 002-TF-02-0015-38831 y conexión de la TF-64 con la TF-1 (imagen derecha) correspondiente al vuelo analógico de 01/01/1972, fotograma escaneado: 114-TF-01-0003-24379. Elaboración a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <a href="http://visor.grafcan.es/visorweb/">http://visor.grafcan.es/visorweb/</a> .....	443
Figura nº V-71. Núcleos urbanos de la comarca de Abona. Plano de información 2.1.1. Las formas de ocupación del suelo. Casariego y Guerra, Arquitectos S.L. Avance del Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca de Abona de 2008 (PTPO Abona, 2008, p. 24). Cabildo Insular de Tenerife.....	445
Figura nº V-72. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal en los municipios de la comarca de Abona. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	447
Figura nº V-73. Estructuración de los espacios urbanos de la comarca de Abona. Plano de información 2.1.2. Tipificación del Suelo residencial. Casariego y Guerra, Arquitectos S.L. Avance del Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca de Abona de 2008 (PTPO Abona, 2008, p.25). Cabildo Insular de Tenerife.      451	
Figura nº V-74. Núcleo urbano de San Isidro en el municipio de Granadilla de Abona. Superposición del planeamiento en la trama urbana espontánea base. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	451
Figura nº V-75. Vista de la comarca de Abona desde el municipio de San Miguel de Abona hacia Granadilla de Abona y Arico (PTPO Abona, 2008).....	454
Figura nº V-76. Sectorización de los espacios urbanos de la comarca de Abona. Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca de Abona. Avance de Febrero de 2008.....	458
Figura nº V-77. Ortofotografías secuenciales de la traza urbana fundacional de la urbanización espontánea El Fraile en el municipio de Arona, con la señalización de vía que años más tarde se confirmará como su acceso principal, la denominada calle Fuerteventura. Fotogramas escaneados 092-TF-06-001-16045, correspondiente al vuelo analógico del 20/08/1962 y 112-TF-0012-15398, al vuelo analógico del 01/05/1970. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones	

Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <a href="http://visor.grafcan.es/visorweb/">http://visor.grafcan.es/visorweb/</a> .....	464
Figura nº V-78. Detalle de la trama urbana primigenia de El Fraile en el año 1970 con la señalización de la traza de la calle Fuerteventura. Fotograma escaneado 112-TF-0012-15398, correspondiente al vuelo analógico del 01/05/1970. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <a href="http://visor.grafcan.es/visorweb/">http://visor.grafcan.es/visorweb/</a> .....	465
Figura nº V-79. Ortofotografías secuenciales de la urbanización espontánea de El Fraile con la señalización de su acceso principal, la calle Fuerteventura. Fotogramas escaneados 027 TF-01-0025-50422, correspondiente al vuelo analógico del 01/02/1977 y 037-TF-0026-02-04098, al vuelo analógico del 01/01/1987. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <a href="http://visor.grafcan.es/visorweb/">http://visor.grafcan.es/visorweb/</a> .....	466
Figura nº V-80. Detalle de la evolución de la trama urbana del núcleo de El Fraile en el año 1977 con la señalización de su acceso principal, la calle Fuerteventura. Fotograma escaneado 027 TF-01-0025-50422, correspondiente al vuelo analógico del 01/02/1977. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <a href="http://visor.grafcan.es/visorweb/">http://visor.grafcan.es/visorweb/</a> .....	466
Figura nº V-81. Ortofotografías secuenciales de la urbanización espontánea de El Fraile. Fotogramas escaneados 037-TF-0026-02-04098, correspondiente al vuelo analógico del 01/01/1987 y 070-TF-0098-07715, al vuelo analógico del 25/01/2002. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <a href="http://visor.grafcan.es/visorweb/">http://visor.grafcan.es/visorweb/</a> .....	467
Figura nº V-82. Ortofotografías de detalle y general la trama urbana del núcleo de El Fraile y su interacción con la estructura viaria. Fotograma digital 210-TF-0088-01169, correspondiente al vuelo 27/10/2015. Elaboración a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <a href="http://visor.grafcan.es/visorweb/">http://visor.grafcan.es/visorweb/</a> .....	468
Figura nº V-83. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal en la urbanización de El Fraile, municipio de Arona. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	468
Figura nº V-84. Ortofotografía georreferenciada de la edificación informal en la urbanización de El Fraile en el municipio de Arona y su interacción con el planeamiento vigente. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal Aplicaciones Territoriales MAPA de IDECanarias. Gobierno de Canarias.....	469
Figura nº V-85. Urbanización El Fraile, municipio de Arona. Superposición del planeamiento a la trama urbana espontánea. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	470
Figura nº V-86. Ortofotografías secuenciales de la gestación de la urbanización espontánea de Guargacho situada entre los municipios de Arona y San Miguel de Abona, con la localización del yacimiento prehistórico (círculo de color rojo). Fotogramas escaneados 027 TF-01-0025-50422, correspondiente al vuelo analógico del 01/02/1977 y 037-TF-0026-02-04098, al vuelo analógico del 01/01/1987. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <a href="http://visor.grafcan.es/visorweb/">http://visor.grafcan.es/visorweb/</a> .....	474
Figura nº V-87. Ortofotografías secuenciales de la urbanización espontánea de Guargacho situada entre los municipios de Arona y San Miguel de Abona con la localización del yacimiento prehistórico (círculo de color rojo). Fotogramas escaneados 059-TF-01-0026-02849, correspondiente al vuelo analógico del 1/03/1996 y 210-TF-0088-01169, al vuelo digital del 27/10/2015. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <a href="http://visor.grafcan.es/visorweb/">http://visor.grafcan.es/visorweb/</a> .....	474
Figura nº V-88. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal y estructuración vial de la urbanización espontánea de Guargacho, municipios de Arona y San Miguel	

de Abona. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de los municipios de Arona y San Miguel de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	475
Figura nº V-89. Ortofotografía georreferenciada de la edificación informal en la urbanización de Guargacho en el sector de perteneciente al municipio de Arona y su interacción con el planeamiento vigente. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal MAPA de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias.....	475
Figura nº V-90. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal y la estructuración vial de la urbanización espontánea de Finca La Estrella y la Estrella del Sur en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia del municipio de Arona de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	480
Figura nº V-91. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal del interior de la franja de costa y primer tramo de Las Medianías del municipio de Arona. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	484
Figura nº V-92. Ortofotografías secuenciales del asentamiento informal de Buzanada en el municipio de Arona. Fotogramas escaneados: 002-TF-01-0008-39003 correspondiente al vuelo analógico de 15/03/1964 y 027-TF-10024-50404, del vuelo analógico 01/02/1977. Elaboración a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <a href="http://visor.grafcan.es/visorweb/">http://visor.grafcan.es/visorweb/</a> .....	486
Figura nº V-93. Ortofotografías secuenciales del asentamiento informal de Buzanada en el municipio de Arona. Fotogramas escaneados: 037-TF-003-02-01562 correspondiente al vuelo analógico de 01/01/1987 y 065-TF-0056-01218, del vuelo analógico 07/11/1998. Elaboración a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <a href="http://visor.grafcan.es/visorweb/">http://visor.grafcan.es/visorweb/</a> .....	487
Figura nº V-94. Detalle de trama urbana del asentamiento informal de Buzanada en el año 2015. Fotograma escaneado 210-TF-0086-01207 del vuelo digital 27/10/2015. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <a href="http://visor.grafcan.es/visorweb/">http://visor.grafcan.es/visorweb/</a> .....	488
Figura nº V-95. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal del núcleo de Buzanada del municipio de Arona. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	489
Figura nº V-96. Núcleo de Buzanada, municipio de Arona. Superposición del planeamiento en la trama urbana espontánea. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	490
Figura nº V-97. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal y estructuración vial del núcleo de Cabo Blanco en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	492
Figura nº V-98. Ortofotografía georreferenciada de la edificación informal las urbanizaciones de Los Llanos y El Morro en el núcleo de Cabo Blanco del municipio de Arona y su interacción con el planeamiento vigente. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal MAPA de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias.....	493
Figura nº V-99. Vista parcial del núcleo principal de Cabo Blanco del municipio de Arona, con la señalización de la traza de la TF-657, de Buzanada a La Camella. La trama urbana espontánea de la urbanización de Los Llanos-El Morro, queda visualizada en la parte superior derecha de la imagen. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	494
Figura nº V-100. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal y estructuración vial del núcleo de La Camella en el municipio de Arona. En la parte superior derecha	

de la imagen se conforma la traza de la urbanización espontánea denominada popularmente como La Peraza y en la parte superior izquierda se refleja la agrupación de viviendas conocida como Morro Negro. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	496
Figura nº V-101. Ortofotografía georeferenciada de la edificación informal del núcleo de La Camella del municipio de Arona y su interacción con el planeamiento vigente. En la parte superior derecha de la imagen se conforma la traza de la urbanización espontánea denominada popularmente como La Peraza y en la parte superior izquierda se refleja la agrupación de viviendas conocida como Morro Negro. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal MAPA de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias Gobierno de Canarias.....	497
Figura nº V-102. Ortofotografía georeferenciada con señalización de la edificación informal y estructuración vial del núcleo de Valle de San Lorenzo en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	499
Figura nº V-103. Ortofotografía georeferenciada con señalización de la edificación informal y estructuración vial del núcleo de Arona. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	502
Figura nº V-104. Ortofotografía georeferenciada de la estructuración vial del municipio de Adeje con la señalización de los asentamientos de traza informal. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	508
Figura nº V-105. Ortofotografía georeferenciada de la estructuración vial del municipio de Guía de Isora con la señalización de los asentamientos de traza informal. Elaboración propia a partir de base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	512
Figura nº V-106. Urbanización espontánea de Agua Dulce, municipio de Guía de Isora, asentamiento costero vertebrado por la TF-47, de Armeñime a Puerto de Santiago Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	513
Figura nº V-107. Ortofotografía georeferenciada con la señalización de la edificación informal y la estructuración vial principal del municipio de Santiago de Teide. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	514
Figura nº V-108. Barrio de Arguayo, municipio de Santiago del Teide, asentamiento tradicional de Las Medianías vertebrado por la TF- 375, de Santiago del Teide a Chío Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	515
Figura nº V-109. Ortofotografía georeferenciada de la edificación informal en el municipio de Adeje y su interacción con el planeamiento del 2004. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, D 11/97, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal MAPA de Aplicaciones Territoriales de GRAFCAN S.A. Gobierno de Canarias.....	518
Figura nº V-110. Ortofotografía georeferenciada de la edificación informal del barrio de Armeñime, Las Rosas y Los Menores en el municipio de Adeje y su interacción con el planeamiento del 2004. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, D 11/97, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal MAPA de Aplicaciones Territoriales de GRAFCAN S.A. Gobierno de Canarias.....	519
Figura nº V-111. Ortofotografía con la señalización georeferenciada de la edificación informal en la comarca de Teno, así como su interacción con la estructuración vial, conformada por la TF-436, de Buenavista del Norte a Santiago del Teide por Masca, la TF-42, de Icod de Los Vinos a Buenavista del Norte y la TF-82, de Icod de los Vinos a Armeñime. Elaboración propia a partir de la base	



cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, D 11/97, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	521
Figura nº V-112. Ortofotografía con la señalización georeferenciada de la edificación informal en el macizo de Anaga, así como su interacción con la estructuración vial principal, conformada por la TF-12, de San Andrés a Las Canteras, la TF-11, del Dique del Este a San Andrés, la TF-121, de San Andrés a Igueste de San Andrés y la TF-123 de El Bailadero a Chamorga. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	524
Figura nº V-113. Ortofotografía con la señalización georeferenciada de la edificación informal en los distintos asentamientos del litoral suroeste del macizo de Anaga y su interacción con la estructura vial principal, conformada por la TF-11, del Dique del Este a San Andrés, el primer tramo de la TF-12, de San Andrés a Las Canteras por el Bailadero y la TF-121, de San Andrés a Igueste de San Andrés. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, D 11/97, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	525
Figura nº V-114. Ortofotografía con la señalización georeferenciada de la edificación informal en los núcleos y asentamientos rurales de la vertiente noreste de la comarca de Anaga pertenecientes al municipio de Santa Cruz de Tenerife y su interacción con la estructuración vial. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, D 11/97, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	526
Figura nº V-115. Ortofotografía georeferenciada con la señalización de la edificación informal en los asentamientos rurales de el valle de El Batán, Las Carboneras y Taborno, en la vertiente noroeste del macizo de Anaga, los dos primeros pertenecientes al municipio de La Laguna y el último al municipio de Santa Cruz y su interacción con la estructuración vial. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, D 11/97, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	528
Figura nº V-116. Ortofotografía georeferenciada con la señalización de la edificación informal en los asentamientos rurales tradicionales de los caseríos de los valles en el municipio de La Laguna y su interacción con la estructura vial, conformada por la TF-111, de Santa Cruz a La Cuesta por Los Campitos y la red de caminos interiores. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, D 11/97, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.....	530
Figura nº V-117. Expansión espontánea del asentamiento tradicional de Igueste de San Andrés en el litoral sureste de Anaga en el municipio de Santa Cruz de Tenerife. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	533
Figura nº V-118. Georeferenciación de la edificación informal en el plano de ordenación detallada del sector de Igueste de San Andrés de Santa Cruz de Tenerife. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, D 11/97, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN del Gobierno de Canarias y de los ficheros de ordenación de detallada de los asentamientos rurales del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, Modificación del PGOU de 1992 y Adaptación básica al DL-1/2000. Texto Refundido enero de 2000. Recuperado de <a href="http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01_FICHEROS_ORDENACION_DETALLADA/00_-_ASENTAMIENTOS_RURALES/AR-15_IGUESTE_SAN_ANDRES/FICHA_AR-15_1-8.pdf">http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01_FICHEROS_ORDENACION_DETALLADA/00_-_ASENTAMIENTOS_RURALES/AR-15_IGUESTE_SAN_ANDRES/FICHA_AR-15_1-8.pdf</a> .....	534
Figura nº V-119. Barrio de Las Laderas de San Andrés, expansión espontánea del asentamiento tradicional de San Andrés en el litoral sureste de Anaga, municipio de Santa Cruz de Tenerife. Recuperado de <a href="http://www.fotosaereasdecanarias.com/">www.fotosaereasdecanarias.com/</a> .....	535
Figura nº V-120. Georeferenciación de la edificación informal en el plano de ordenación detallada del sector de San Andrés de Santa Cruz de Tenerife. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, D 11/97, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN del Gobierno de Canarias y de los ficheros de ordenación de detallada de los asentamientos rurales del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, Modificación del PGOU de 1992 y Adaptación básica al DL-1/2000. Texto Refundido enero	

de 2005. Recuperado de [http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01\\_FICHEROS\\_ORDENACION\\_DETALLADA/06\\_-\\_LITORAL\\_DE\\_ANAGA/LA-05/SAN\\_ANDRES\\_2/FICHA\\_01-3.pdf](http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01_FICHEROS_ORDENACION_DETALLADA/06_-_LITORAL_DE_ANAGA/LA-05/SAN_ANDRES_2/FICHA_01-3.pdf).....536

Figura nº V-121. Expansión espontánea del asentamiento tradicional de Valleseco, en el litoral sureste de Anaga, municipio de Santa Cruz de Tenerife. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/).....537

Figura nº V-122. Georreferenciación de la edificación informal en el plano de ordenación detallada del sector de Valleseco de Santa Cruz de Tenerife. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN del Gobierno de Canarias y de los ficheros de ordenación de detallada de los asentamientos rurales del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, Modificación del PGOU de 1992 y Adaptación básica al DL-1/2000. Texto Refundido enero de 2005. Recuperado de [http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01\\_FICHEROS\\_ORDENACION\\_DETALLADA/10\\_-\\_URBANIZABLE/LITORAL\\_ANAGA/LA\\_1-4\\_\(VALLESECO\)/FICHA\\_1-11.pdf/](http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01_FICHEROS_ORDENACION_DETALLADA/10_-_URBANIZABLE/LITORAL_ANAGA/LA_1-4_(VALLESECO)/FICHA_1-11.pdf/).....538

## **Capítulo VI. Las regularizaciones oficiales de la edificación espontánea**

Figura nº VI-1. Distribución básica de los usos contemplados por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife. Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.....576

Figura nº VI-2. Edificación y vías de comunicación en el Valle de La Orotava en el año 1996. Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.....577

Figura nº VI-3. Evolución de la edificación en la zona de Cabo Blanco, Buzanada y La Camella entre los años 1964 y 1999. Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.....584

## CAPITULO I

### JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS, HIPÓTESIS, FUENTES DE LA INVESTIGACIÓN Y METODOLOGÍA

#### I.1 Consideraciones iniciales sobre los procesos de la urbanización informal y autoconstrucción espontánea en Tenerife

El crecimiento urbano desmedido e incontrolado derivado en múltiples ocasiones de causas sobrevenidas, aunado con la tradicional e histórica falta o inexistencia de planeamiento urbanístico, al menos hasta épocas muy recientes, han sido los responsables últimos de importantes desequilibrios territoriales y desigualdades sociales de las áreas urbanas contemporáneas.

La fórmula de crear ciudad en Canarias, especialmente en la segunda mitad del siglo XX, tiene mucho que ver con estas dinámicas, que han derivado en la producción masiva de espacios urbanos de carácter informal y en la potenciación de un modelo basado de la autoconstrucción o autopromoción espontánea. Este modo de *producción informal de ciudad* de las grandes urbes insulares responde claramente a la necesidad de acceso a la vivienda de las clases más desfavorecidas, sometidas en ese reciente periodo histórico a intensos movimientos migratorios de carácter interno. La magnitud de estos procesos tiene mucho que ver con los elevados precios de la vivienda y de los espacios urbanos consolidados, con la ausencia o insuficiencia de políticas públicas de vivienda y con una gestión municipal bastante permisiva en relación a la edificación en el suelo rústico.

Cuando se habla de la urbanización y autoconstrucción se ha de manifestar que existen muchos tipos, la desarrollada en ámbitos urbanos, en la ciudad, la que se produce en las zonas rurales o incluso en zonas intermedias o periurbanas, algunas de ellas con carácter legal, regulada y supervisada, y otras totalmente al margen de los procedimientos lícitos, la denominada informal o espontánea. No se ha de olvidar que la mayor problemática que presentan estos procesos se deriva de su carácter ilícito, alejado de cualquier tipo de control. En el desarrollo de este trabajo de manera continuada se aludirá a los procesos de *urbanización informal y autoconstrucción espontánea*, siempre referidos a *un modo de construir al margen*

*de los procedimientos establecidos en la planificación, tantos legales como normativos.*

En los años cuarenta y cincuenta del siglo pasado las grandes ciudades canarias, en especial sus dos capitales de provincia, Las Palmas de Gran Canaria y Santa Cruz de Tenerife se caracterizaron por un considerable incremento demográfico, derivado de la focalización en ellas de la actividad económica y como consecuencia de su importante atracción migratoria (Casariego Ramírez, 1987; García Herrera, 2005). En la Isla de Tenerife su capital, Santa Cruz, pasa de 72.358 habitantes en 1940 a 103.443 habitantes en 1950 (García Herrera, 2005). La falta de alternativas para una parte muy importante de la población campesina, la de menos recursos, origina un éxodo rural sin precedentes que busca en la capital insular nuevas posibilidades laborales y expectativas de vida. En el caso de Santa Cruz de Tenerife, esta avalancha comenzará a reubicarse sobre todo en sus espacios periféricos, invadiendo incluso los municipios aledaños de La Laguna y El Rosario, donde los suelos resultaban más baratos y por tanto asequibles al bolsillo informal, dando lugar a un cinturón de urbanizaciones informales, carentes de todo tipo de regulación urbanística y como consecuencia desprovistas de todo tipo de infraestructuras y servicios que comienzan a conformar el actual Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna. A partir de este momento, el crecimiento será imparable, ocupando en su expansión las fincas rústicas de la periferia, especialmente los terrenos menos productivos o afectados por el abandono agrícola y buscando con preferencia su sector suroeste por cuestiones básicamente de comunicación y orográficas.

Esta ocupación totalmente desordenada se ve claramente favorecida por dos factores, de una parte la irresponsabilidad social de las administraciones municipales, que permiten parcelaciones inadecuadas o clandestinas del suelo rústico (tanto el Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de 1957 como el Plan General de Ordenación Urbanística de La Laguna de 1963, afrontan únicamente la ordenación de los cascos urbanos consolidados, pero no definen con claridad la situación de los nuevos ensanches periféricos del Área Metropolitana) y de otra los intereses de los propietarios del suelo, con ambiciones obviamente especulativas.

A partir de la década de los sesenta y setenta el modelo desarrollista impulsado por el régimen franquista no hará más que incrementar los procesos de producción de espacio urbano informal, que con la llegada del nuevo sistema democrático y las sucesivas fases expansivas de desarrollo económico y urbanístico (1968-1973, 1986-1989 y 1997-2008) harán que estas dinámicas se proyecten por todo el espacio rural insular. En la Vertiente Norte, estos procesos se distribuyen ocupando dispersamente los municipios aledaños al Área Metropolitana y el polo de atracción turística del Puerto de la Cruz, colaborando en la rururbanización informal del actual sector periurbano del norte (comarca de Acentejo) y la conurbación de La Orotava (comarca del valle de La Orotava), alcanzando en su proyección a los municipios situados más al noroeste, como Icod de los Vinos (comarca de Icod-Isla Baja). En la Vertiente Sur, contribuyen igualmente al desarrollo del fenómeno de la dispersión y, como en el norte, formando parte del crecimiento periférico de los principales núcleos de población, en este caso en los municipios del área periurbana del sur (comarca del valle de Güímar) y en especial en los de la conurbación del sur (comarca de Abona), estos últimos a medida que se va consolidando el polo de atracción turística del sur, articulando todo el conjunto el actual modelo de

ordenación territorial propuesto por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife. En todos los casos la estructura viaria local y comarcal es determinante en el desarrollo y expansión de los procesos de urbanización informal en Tenerife (PIOT, 2011a).

La dispersión urbana en Las Medianas insulares es la constante, siempre mucho más relevantes en el norte que en sur, pero en ambos casos impulsados por procesos de urbanización o rururbanización del espacio rural al margen del planeamiento. En cambio, en el litoral costero, los procesos de urbanización informal tienden a ocupar ciertas zonas de la Vertiente Sur, las improductivas o descartadas para la actividad turística, donde se manifiestan nuevos procesos de producción informal de espacio urbano que emulan lo acontecido en décadas anteriores en la periferia del Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, y en los cuales las parcelaciones clandestinas volverán a ser las protagonistas de los procesos de formación de ciudad, ahora a expensas de la actividad económica generada en el sur de la isla.

## I.2. Justificación de la investigación

Al iniciar una línea de investigación, está siempre en el planteamiento inicial del investigador el intento de llenar un vacío de información, generando nuevo conocimiento. Aunque desde el inicio de este trabajo se ha tenido clara la intención de analizar los procesos de urbanización informal y de autoconstrucción espontánea, probablemente por deformación profesional, no se encontraba el enfoque correcto y el espacio geográfico ideal o adecuado que permitiera un análisis de conjunto. Aquí el Dr. D. José-León García Rodríguez, director de esta tesis, ha jugado un papel determinante, puesto que ha apuntado una línea concreta y un área determinada, la isla de Tenerife. El interés de la propuesta que se ha denominado *Autoconstrucción y urbanización espontánea. La urbanización del espacio rural al margen del planeamiento en Tenerife*, radica, pues, en estudiar el tema de la urbanización y la autoconstrucción, asociada siempre con procesos de asentamiento de la población al margen del planeamiento urbano. Acerca de estos procesos, aunque existen referencias y estudios muy interesantes a nivel internacional (Calderón Cockburn, 1999, Alfaro Malatesta, 2006, Padilla y Ribbeck, 2009...entre otros) y nacional (Busquets I Grau, 1999), e incluso algunas aportaciones relativas al ámbito de Canarias (Casariego Ramírez, 1987; García Herrera, 2005), que más adelante se detallarán en el capítulo II de este trabajo, sin embargo, y a tenor de la búsqueda bibliográfica realizada, no se ha encontrado ningún referente que abarque el espacio geográfico de la isla de Tenerife en su conjunto.

Lo novedoso de tal propuesta justificaría por sí misma el planteamiento de este proyecto, aunque ha tenido como contrapartida la dificultad añadida que supone la obtención de datos fiables y verificables. La profunda y exhaustiva búsqueda de información de confianza, se ha centrado en tres ejes fundamentales. El primero de ellos el *censo de edificaciones no amparados por licencia de Tenerife*, realizada al amparo del Decreto 11/1997, que en adelante se identificará como Censo 11/97. El segundo en la colección histórica del planeamiento urbanístico municipal de Tenerife, dada su complejidad y extensión, derivado en muchas ocasiones de su carácter parcial. Y por último, el tercero, en la ortofotografía y cartografía histórica que ha permitido un análisis comparativo con la actual. Todo ello ha supuesto un esfuerzo extraordinario, pero imprescindible para abordar con rigor, seriedad y garantías de éxito este trabajo. Ello, sin lugar a dudas, ha permitido al autor generar nuevo conocimiento y establecer conclusiones muy relevantes que buscan aportar claridad al tema, permitiendo en el desarrollo de este proceso evidenciar la hipótesis de partida de este trabajo consistente en demostrar que *en Tenerife la ciudad informal o espontánea, por medio de la interacción del planeamiento urbanístico, concluye generando espacio urbano formal o reglado*.

### I.3. Objetivos de la investigación: La urbanización espontánea como modelo de ocupación del territorio en Tenerife

En este epígrafe se detallan los distintos objetivos que se pretenden alcanzar en el desarrollo de este trabajo.

#### 1.3.1. Objetivos generales

El objetivo principal de esta investigación se centrará fundamentalmente en determinar cuál o cuáles han sido los modelos predominantes de conformar espacio urbano a partir de la ocupación informal del espacio rural en Tenerife desde la década de los sesenta hasta la actualidad (1960-2015).

Esto ha conllevado un análisis pormenorizado de los procesos de ocupación informal o espontánea en los distintos espacios geográficos insulares establecidos como referencia para esta investigación. De manera sintetizada se puede establecer que estos objetivos generales se circunscriben a:

1. *Determinar el modelo o modelos predominantes de conformar espacio urbano a partir de la ocupación informal del espacio rural de Tenerife durante las últimas cinco décadas.*
2. *Estudiar pormenorizadamente los procesos de ocupación informal en los distintos espacios geográficos de referencia durante ese periodo y analizar su interacción con el planeamiento urbanístico.*

Para sistematizar la investigación se ha estructurado el espacio geográfico insular en tres grandes ámbitos, el *Área Metropolitana*, la *Vertiente Norte* y la *Vertiente Sur*, distinguiendo entre estas dos últimas la franja de costa y Las Medianías en ambas vertientes insulares. Esta división espacial se ha hecho interaccionar de una parte con el Modelo de Ordenación Territorial propuesto por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT, sectorizado por áreas o comarcas homogéneas, y por otra con las distintas generaciones de planeamientos municipales<sup>1</sup> y el cuerpo legislativo que las ha soportado<sup>2</sup>, con especial incidencia el Censo 11/97, de edificaciones no amparadas por licencia, han permitido alcanzar los objetivos.

Este análisis cronoespacial y multidireccional, guiado por un exhaustivo estudio comparativo, ha proporcionado una caracterización diferenciadora por ámbito o sector espacial, permitiendo establecer con meridiana claridad las distintas pautas, variantes e invariantes de los procesos de ocupación urbana del espacio rural en la franja de costa y en Las Medianías de Tenerife.

El modelo resultante será el responsable de un proceso de reconversión o transformación del territorio, del paisaje agrario, irreversible y sin precedentes en la

---

<sup>1</sup> La Plataforma Territorio Canario del Gobierno de Canarias, perteneciente a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Viceconsejería de Ordenación Territorial, recoge de manera centralizada el Planeamiento General Urbanístico histórico de todos los municipios de Canarias. Su consulta sistemática ha permitido recopilar una valiosa información en relación al tema objeto de esta investigación, evidenciando la relevancia de estos procesos y su repercusión en los planeamientos actualmente vigentes. La Web de la Plataforma Territorio Canario se encuentra disponible en [http://www.territoriocanario.org/modules.php?mod=interior&file=ver\\_archivo\\_planea&submenu=5](http://www.territoriocanario.org/modules.php?mod=interior&file=ver_archivo_planea&submenu=5)

<sup>2</sup> En el capítulo VI, se detalla la interacción de los procesos de urbanización espontánea con el cuerpo normativo de aplicación producido desde 1960 hasta el año 2015.

historia de Canarias, derivado de la falta de previsión e inexistencia de planeamiento urbanístico hasta épocas muy recientes y la continuada permisividad administrativa.

### 1.3.2. Objetivos específicos

Los objetivos específicos se orientan a:

1. Determinar la relevancia del tema en la producción científica, realizando una revisión bibliográfica en el contexto internacional y nacional basada en tesis doctorales, artículos científicos y de divulgación, libros, prensa y búsqueda especializada en internet<sup>3</sup> (Web of Science, Scopus, Google Scholar, Teseo, en especial los catálogos de tesis doctorales de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria y de la Universidad de La Laguna), sobre el tema de la urbanización informal y la autoconstrucción espontánea como factores de producción de espacio urbano formal.
2. Analizar y revisar los estudios y trabajos de investigación sobre el tema producidos a nivel internacional, nacional y en Canarias.
3. Construir una metodología para el análisis de la información.
4. Analizar la interacción entre el planeamiento urbanístico desarrollado en Tenerife (municipal y territorial) y los procesos de urbanización informal.
5. Analizar el Censo desarrollado por el Decreto 11/1997 de edificaciones no amparadas por licencia en Tenerife.
6. Desarrollar una base de datos multivariable a partir del Censo 11/97 para su análisis y explotación estadística.
7. Desarrollar un programa de visitas a los servicios técnicos especializados de las distintas instituciones o administraciones públicas, así como un trabajo de campo adecuado, que favorezca el análisis de los procesos.
8. Presentar los resultados de la investigación.

---

<sup>3</sup> La búsqueda avanzada se ha realizado en los portales especializados de Web of Science, recuperado de <https://apps.webofknowledge.com>; Scopus, recuperado de <https://www.scopus.com/>; Google Scholar, recuperado de <https://scholar.google.es/>; Teseo, recuperado de <https://www.educacion.gob.es/teseo/listarBusqueda.do>; y catálogos especializado de tesis doctorales de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, recuperado de <http://biblioteca.ulpgc.es/catalogo> y de la Universidad de La Laguna, <http://absysnetweb.bbt.ull.es/>.

El *Catálogo* especializado de colectivo de tesis doctorales de Arquitectura, Construcción y Urbanismo coordinado por la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria en su primera edición de 1998 reúne, además las *tesis doctorales* anteriores a esa fecha depositadas en las bibliotecas de ETSA de Barcelona, ETSA de La Coruña, ETSA de Las Palmas de Gran Canaria, ETSA de Sevilla, ETSA de San Sebastián, de Valencia y ETSA del Valles. *Recuperado de* [acceda.ulpgc.es/bitstream/10553/3739/1/0164595\\_00000\\_0000.pdf](http://acceda.ulpgc.es/bitstream/10553/3739/1/0164595_00000_0000.pdf)



#### I.4. Hipótesis de la investigación: El proceso de ocupación urbana del espacio rural al margen del planeamiento como modelo de producción de espacio urbano en Tenerife

La hipótesis de partida que guía esta investigación consistirá en evidenciar que los procesos de urbanización informal o espontánea, experimentados en el espacio rural de Tenerife, a partir de la interacción del planeamiento urbanístico, concluyen produciendo espacio urbano reglado o creando ciudad, es decir que *La ciudad informal en Tenerife por medio de la interacción del planeamiento genera ciudad formal*.

Tales procesos se han constituido por sí mismos en sistemas de producción de espacio urbano a través del reconocimiento y adecuación que promueve un modelo de ordenación basado en la integración y legalización sistémica de las actuaciones de carácter espontáneo.

La inexistencia inicial de ordenación, los hechos sobrevenidos por la falta de previsión y la inacción administrativa, especialmente la municipal, serán los motivos principales que fundamentarán la generación de un planeamiento, hecho a medida y basado en la regularización de los hechos consumados informalmente.

De hecho, el último y más reciente planeamiento territorial, el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT, se fundamentará en el reconocimiento y la reorganización de todos estos procesos de ocupación-urbanización de carácter informal o espontáneo, proponiendo, como única solución viable, su reconducción a futuro, mediante el estableciendo de un sistema de núcleos urbanos principales, que pretenderá consolidar, potenciando su compactación y limitando, a partir de su aprobación, las expansiones de los procesos de edificación dispersa, relacionados íntimamente con los procesos de autoconstrucción o autopromoción espontánea. El objetivo perseguido será reconducir todo el sistema urbano insular hacia formas de asentamientos más racionales y compatibles con el actual modelo de ordenación<sup>4</sup>.

Tales circunstancias harán de estos procesos la fórmula más habitual y recurrente de crear nuevo espacio urbano en Tenerife, al menos hasta épocas muy recientes. Los devenires socioeconómicos serán determinantes en el auge y declive de los mismos.

---

<sup>4</sup> El PIOT contempla como Modelo de Ordenación Territorial el reconocimiento de un sistema de núcleos urbanos principales a nivel insular y comarcal, clasificándolos según sus usos principales, y categorizándolos como *núcleos I, II y III* en los términos establecidos por la Directrices de Ordenación General. El *núcleo I*, correspondiente al Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna es considerado y reconocido como el núcleo principal donde se concentran los servicios principales de nivel autonómico. El nuevo ordenamiento insular propone orientar su crecimiento hacia el suroeste, *donde han tenido lugar mayoritariamente los procesos de urbanización espontánea*, tomando como límite exterior el cierre del anillo de circunvalación suroeste y evitando la expansión edificatoria sobre los llanos que rodean La Laguna. El PIOT establece además que la ejecución de la infraestructura urbana y dotacional de este sector ha de ser un objetivo prioritario de la gestión del planeamiento insular y municipal y la materialización de este crecimiento debe ejecutarse en paralelo a la resolución de los notables déficits infraestructurales y dotacionales que aún presenta el área consolidada, motivada fundamentalmente por su origen espontáneo. A nivel comarcal, en Las Medianías insulares, donde se disponen gran parte de los *núcleos II y III*, como criterio de actuación propone la potenciación de los núcleos urbanos preexistentes proponiendo su compactación y acotación con el objeto de limitar los procesos de edificación dispersa reconduciéndolas hacia formas de asentamientos compatibles con este modelo de ordenación, en definitiva reconociendo y reconduciendo los hechos consumados informalmente hasta el momento de su entrada en vigor.

## I.5. Fuentes utilizadas en la investigación

Este epígrafe tiene por objeto describir de manera breve y ordenada las principales fuentes utilizadas en el desarrollo de esta investigación, las cuales se han estructurado en cinco piezas. La primera de ellas recogerá los distintos instrumentos de ordenación territorial, así como el conjunto de textos legislativos de afección con el tema considerados relevantes para este trabajo; la segunda se centrará en la implementación, explotación y análisis del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto Legislativo 11/1997 y las estadísticas de uso de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, del Gobierno de Canarias; la tercera describirá los distintos sistemas de información geográfica utilizados en el contexto de esta tesis, y las dos últimas detallarán de una parte la información suministrada por los servicios técnicos de las distintas administraciones públicas y de otra las visitas de campo realizadas.

### I.5.1 Instrumentos de ordenación territorial

Los instrumentos de ordenación territorial en el contexto de este trabajo se han convertido en uno de los ejes principales que ha permitido, fundamentalmente, evidenciar y analizar de manera pormenorizada los procesos informales de producción urbana en el espacio insular (Isla de Tenerife) y en el tiempo (últimas cinco décadas).

En España, desde la aprobación de la Constitución de 1978 las distintas Comunidades Autónomas se han encargado de desarrollar su propia normativa de ordenación territorial de tal manera que todas ellas disponen de su propia legislación del suelo, que sin perjuicio de la reglamentación establecida por la ley estatal, las hace verdaderas protagonistas de la legislación urbanística. Desde la aprobación en 1982 del Estatuto de Autonomía de Canarias<sup>5</sup>, tanto con carácter territorial (directrices de ordenación general y sectoriales y el planeamiento insular) como local (planeamiento urbanístico municipal), se han ido elaborando y aprobando una serie de instrumentos de ordenación que han resultado enormemente relevantes a la hora de afrontar esta investigación, en especial ciertas partes de sus textos (preámbulos de ley, exposición de motivos, ...etc.) donde se detallan, entre otras cuestiones, los antecedentes urbanísticos, las distintas propuestas que pretenden su reconducción, así como su justificación.

Atendiendo a la relevancia de la fuente en el contexto de la tesis y siguiendo un orden competencial de menor a mayor rango, se ha procedido a describir los

---

<sup>5</sup> La [Ley orgánica 10/1982 de 10 de agosto, Estatuto de Autonomía de Canarias](#), ha sido el texto fundamental para la nueva organización política, administrativa y competencial del archipiélago canario y a partir del cual se ha regido esta comunidad hasta la actualidad.

La [Ley 1/1987, de 13 de marzo, reguladora de los Planes Insulares de Ordenación](#), fue una Ley que constató por primera vez la necesidad de establecer una planificación y ordenación del territorio canario a partir de su realidad básica, la isla. Actualmente, sus determinaciones están derogadas y algunas cuestiones subsumidas en otros textos legales vigentes en esta comunidad autónoma.

La [Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma Canaria](#), supuso el reconocimiento de la necesidad de dotar de un estatuto jurídico y una ordenación y categorización a los espacios no afectados por la urbanización. Sus planteamientos y conceptos fueron directamente incorporados a la legislación posterior. En la actualidad está derogada.

distintos instrumentos de planeamiento urbanístico, comenzando en primer lugar por los de ámbito municipal, fundamentales para el desarrollo de esta investigación, para proseguir a continuación con los de carácter territorial, tanto los de ámbito insular o subregional como general o regional, concluyendo finalmente con los de carácter estatal y supranacional, en este último caso con las distintas iniciativas emanadas de la Unión Europea, algunas estrechamente vinculadas con el tema objeto de estudio.

#### I.5.1.1. Planeamiento urbanístico municipal. Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, PDSU; Normas Subsidiarias Municipales, NNSSMM: Planes Generales de Ordenación Urbana, PGOU y Planes Generales de Ordenación, PGO: Memorias de información urbanística y cartografía

Para la realización de esta investigación ha resultado determinante la consulta y análisis selectivo del planeamiento urbanístico municipal, en especial el generado en las cuatro últimas décadas del siglo pasado, donde se incluyen tanto los diversos proyectos de delimitación de suelo urbano, PDSU, las normas subsidiarias municipales, NNSSMM, como los distintos planes generales de ordenación urbana, PGOU, los planes generales de ordenación, PGO, así como en algunos casos el planeamiento parcial de determinados espacios, que han resultado de interés por su génesis informal. En las *memorias de información urbanística* de este complejo y extenso cuerpo normativo suelen describirse detalladamente la situación urbanística de los distintos municipios en el periodo de máxima expansión de los procesos de urbanización espontánea.

A partir de la segunda mitad de los setenta y durante los años ochenta, al amparo de la Reforma de la Ley sobre el Régimen y Ordenación Urbana de 1975 y la aprobación del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, muchos de los municipios de Tenerife que aún no contaban con ningún tipo de planeamiento desarrollarán sus primeros proyectos de delimitación de suelo urbano, PDSU, así como sus primeras normas subsidiarias municipales, NNSSMM. Estas actuaciones serán determinantes, puesto que utilizando como argumento la integración y regularización los procesos de carácter informal acaecidos especialmente con anterioridad a la etapa democrática, implicarán de hecho la transformación o recalificación de una ingente cantidad de espacio rural en urbano, (Martín Fernández, 2011). Aquellos municipios que contaban con algún tipo de ordenamiento, en la década de los ochenta y principios de los noventa desarrollarán sus primeros planes de ordenación urbana, PGOU, que más tarde deberán ser adaptados a la nueva Ley del Suelo de 1992, para tan solo ocho años después, con la entrada en vigor del Decreto Legislativo 1/2000, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, TROTENC, volver de nuevo a experimentar otro proceso de revisión o readaptación, conformando el que se ha denominado como el planeamiento de última generación (estos aspectos se abordarán en el capítulo VI de este trabajo).

Derivado de tales circunstancias se han tenido que realizar múltiples consultas y análisis selectivos de las memorias urbanísticas y cartografía de los distintos proyectos de delimitación de suelo urbano, normas subsidiarias municipales, planes generales de ordenación urbana, así como los planes generales de ordenación de

última generación. Para ello el servicio web *Plataforma Territorio Canario*<sup>6</sup>, en la actualidad dependiente de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, y concretamente su aplicación de consulta del *Archivo de Planeamiento Urbanístico*, disponible en la tabla de contenidos de la sección de *Urbanismo y Territorio*, ha resultado determinante en el desarrollo de este trabajo (figura nº I-1).



Figura nº I-1. Captura de pantalla del portal de la Plataforma Territorio Canario. Archivos de Planeamiento de la isla de Tenerife. Instrumentos de Planeamiento General por municipio.

Esta aplicación ha permitido acceder a las memorias de ordenación o información urbanística del planeamiento municipal desarrollado en Tenerife prácticamente desde los años ochenta hasta la actualidad, analizando en especial aquellos casos donde los procesos de urbanización espontánea han sido más relevantes. Ello ha posibilitado la consulta en detalle de sus textos, en especial indagando en los epígrafes donde se describe la situación urbanística del municipio en el momento de su redacción, contenidos habitualmente estructurados en el capítulo de *antecedentes*, en los títulos relativos a la *conveniencia y oportunidad de la aplicación de las nuevas normas o planes* o en los que se hacen referencia a la *nueva ordenación detallada de los distintos suelos urbanos*,...etc., accediendo de esta manera, a unos documentos de primera mano, elaborados por técnicos especialistas

<sup>6</sup> La plataforma digital de Territorio Canario del Gobierno de Canarias es sufragada por el Programa de Cooperación Territorial Interadministrativa del Gobierno de Canarias y la utilización de sus servicios por parte de los Ayuntamientos y de su personal es gratuita. Aplicación disponible para la consulta de los Archivos de Planeamiento urbanístico municipales [http://www.territoriocanario.org/modules.php?mod=interior&file=ver\\_ieci&submenu=5](http://www.territoriocanario.org/modules.php?mod=interior&file=ver_ieci&submenu=5)

(arquitectos especialistas en urbanismo, ingenieros, especialistas en derecho urbanístico, geógrafos, aparejadores, arquitectos técnicos, ingenieros técnicos,...etc.), rigurosos al analizar los procesos y de carácter histórico, puesto que la gran mayoría están derogados en la actualidad, en definitiva obtener una información muy valiosa en relación al tema objeto de esta investigación.

Entre otras cuestiones, a partir de estos contenidos se ha podido acotar las zonas, sectores o áreas donde se han desarrollado estos procesos, determinándose en muchas ocasiones sus orígenes, características o peculiaridades, pero fundamentalmente evidenciando el problema en cada municipio y observando la propuesta realizada por el planeamiento para reconducir estas dinámicas, reconocidos prácticamente en todos los documentos consultados, *como hechos devenidos por factores de difícil predicción o motivados por circunstancias sobrevenidas*.

En esta aplicación, además, se encuentra disponible en la sección de *Planos* la cartografía correspondiente al planeamiento urbanístico, consultada en numerosas ocasiones para visualizar gráficamente la propuesta del planeamiento en relación a los sectores o áreas donde los procesos de urbanización y autoconstrucción espontánea han tenido mayor incidencia.

A modo de conclusión se ha de manifestar que el planeamiento urbanístico municipal, en especial el de las primeras épocas, ha resultado extraordinariamente esclarecedor, convirtiéndose en una de las herramientas determinantes que han permitido validar la hipótesis de esta investigación, por supuesto conjuntamente con el Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997, que más adelante se describirá.

#### 1.5.1.2. Planeamiento Insular. Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT: Memorias de información urbanística y Cartografía

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife, en adelante el PIOT, se ha convertido en una de las herramientas de consulta y análisis de los procesos de urbanización espontánea en la isla inexcusables (figura nº 1-2). De hecho reiteradamente los textos que conforman su *Memoria* y *Normas* se señalarán como referentes, mediante las correspondientes citas bibliográficas, en especial los epígrafes relativos a las *Conclusiones de la Información y Diagnóstico, objetivos y criterios de ordenación* (PIOT, 2011a).

Este planeamiento insular o subregional describirá, entre otras muchas cuestiones, aspectos de gran interés para la investigación como los relativos a la evolución poblacional y distribución residencial insular, que por sí mismos contribuirán a evidenciar la relevancia de los procesos de producción espontánea o informal del espacio urbano en Tenerife, diagnosticando *problemas claves* para el territorio insular como *el fenómeno de la dispersión residencial*, derivado en la mayoría de las ocasiones de estos procesos de autoconstrucción al margen de la legalidad que se extienden ocupando indiscriminadamente gran parte del espacio rural insular, según así reconoce el citado planeamiento.

Así mismo en este trabajo se adoptará como esquema básico de estructuración espacial el modelo de ordenación comarcal establecido por el PIOT<sup>7</sup>, cuestión que facilitará un desarrollo ordenado y secuencial, así como simultáneamente un análisis multidireccional de los aspectos contextuales de carácter socioeconómico, político y legislativo<sup>8</sup>

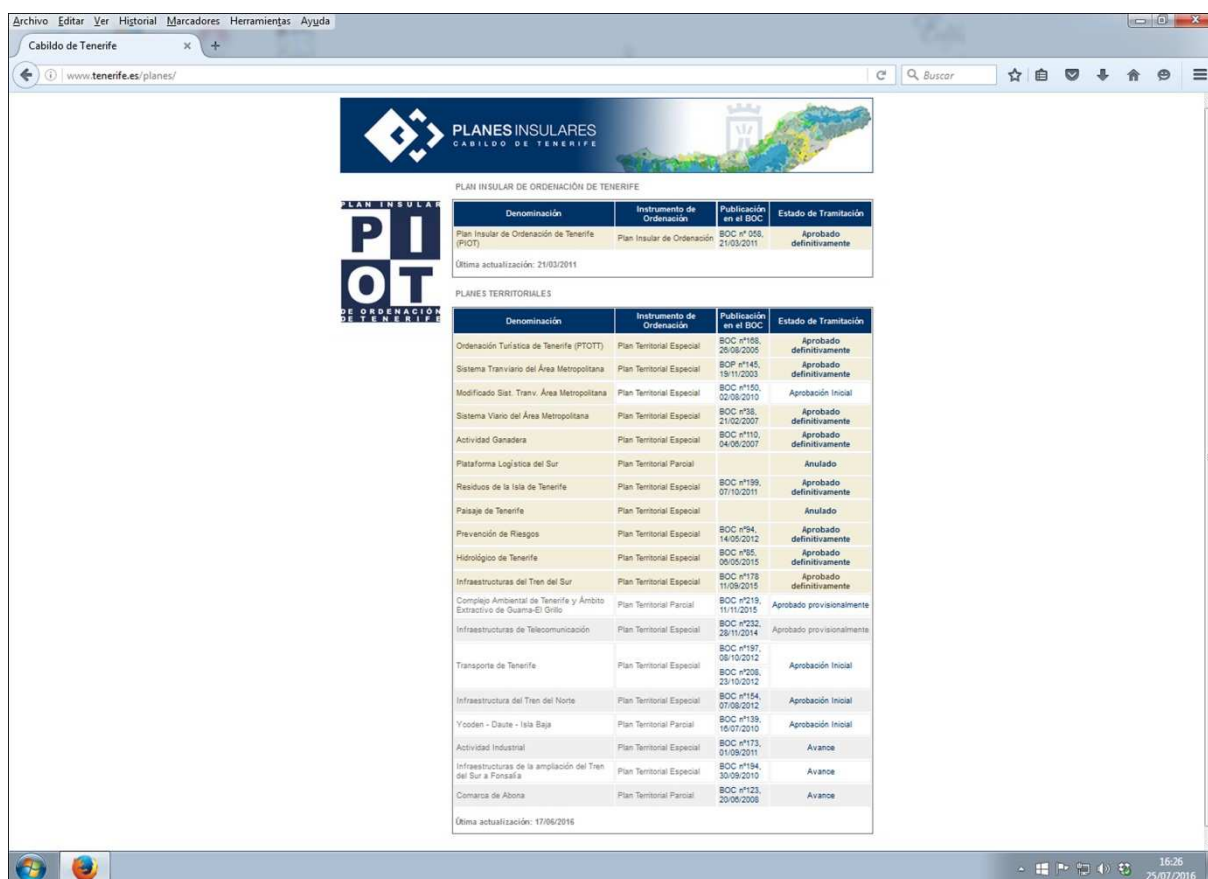


Figura nº I-2. Captura de pantalla del portal de la Plataforma de Planes Insulares del Cabildo Insular de Tenerife. Acceso libre a los archivos del Plan Insular de Ordenación de Tenerife y los distintos Planes Territoriales.

La cartografía aportada por el PIOT, de gran calidad, será también utilizada como otro recurso relevante en el desarrollo de este trabajo, puesto que se conformará como una de las bases que contribuirán a explicitar y explicar los procesos de generación espontánea en el territorio insular (PIOT, 2011f).

Serán también utilizados como textos de consulta parte del planeamiento territorial de carácter sectorial, elaborado por el Cabildo Insular de Tenerife<sup>9</sup> como los planes territoriales especiales de ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana

<sup>7</sup> En el documento correspondiente a las Normas del PIOT, Título II, capítulo 2, pp. 103-156, queda descrito el modelo de ordenación comarcal de Tenerife. Recuperado de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo2\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo2_Feb2011.pdf)

<sup>8</sup> En los capítulos III y V de esta tesis queda reflejado este modelo de estructuración espacial.

<sup>9</sup> Plataforma web del Cabildo Insular de Tenerife relativa al planeamiento insular se detallan los distintos planes de carácter territorial especial o parcial. Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/>

(PTEOSVAM, 2007), del Paisaje de Tenerife (PTEOPT, 2011), así como el de Ordenación Turística de Tenerife (PTEOTT, 2005) y los planes territoriales parciales de las comarcas de Abona (PTPOA, 2008), de Icoden-Daute-Isla Baja (PTPOY, 2010), de Cabo Blanco-Buzanada (PTPCB-B, 2008) y de la Plataforma Logística del Sur (PTPPLS, 2008), aunque este último en estos momentos está anulado por Sentencia de Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, de fecha 13 de septiembre de 2013).

### I.5.1.3. Legislación territorial y urbanística de la Comunidad Autónoma de Canarias

Los legisladores canarios, desde la aprobación del Estatuto de Autonomía en 1982, se han caracterizado por diseñar un profuso marco legislativo para el normal desenvolvimiento de las actividades económicas, residenciales y, en general, para la utilización del suelo en las islas de la forma que han entendido, lo más racional posible, en un intento de reducir los importantes desequilibrios medioambientales y socioculturales originados por un modelo meramente especulativo, derivado de décadas pasadas. El resultado de tal situación no podría ser otro que un marco legal extenso, de gran complejidad, que se desborda continuamente y en donde la incapacidad gestora, inspectora y disciplinaria de las administraciones públicas favorecerá el desarrollo del urbanismo informal (Parreño y Díaz, 2010, pp. 432-434). Según García Barba (2010), experto urbanista de gran proyección profesional, en el caso del archipiélago canario la legislación urbanística ha llegado a una situación de complejidad inconmensurable, ya que es la comunidad autónoma dentro del territorio español que cuenta con la mayor densidad legislativa<sup>10</sup>.

En esta investigación se ha tenido que lidiar con tal situación, abordada específicamente en el capítulo VI, procediéndose en consecuencia a la consulta y análisis selectivo de solo una parte de esa extensa legislación, en especial aquella que se entiende estrechamente vinculada con la reconducción y/o regularización de los procesos de urbanización informal, así como con los textos relativos a la ordenación general del territorio que colateralmente inciden con el tema de estudio. De manera específica en el desarrollo de esta investigación se ha tenido que consultar y analizar de manera pormenorizada las siguientes órdenes legislativas:

1. [Ley 3/1985, de 29 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y de protección de la Naturaleza](#), que pretendió poner fin a las agresiones ambientales en espacios que contenían valiosos ecosistemas y recursos como suelo agrícola, playas y áreas paisajísticas de alto valor, entre ellas los procesos de urbanización informal.
2. [Ley 6/1987, de 7 de abril, sobre Sistema de Actuación de Urbanización Diferida](#), una propuesta legal que tenía el loable objetivo de facilitar la urbanización de las periferias construidas clandestinamente y regularizar su situación, actualmente derogada;
3. [Decreto 11/1997 de 31 de enero por el que se regula la constitución de un Censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen](#)

<sup>10</sup> Este hecho puede evidenciarse en el listado de instrumentos de Ordenación Territorial del Ministerio de Medio Ambiente de España, en su actualización del 1 de marzo del año 2008. Recuperado de [http://www.magrama.gob.es/es/desarrollo-rural/planes-y-estrategias/informacion-territorial/09047122800d250b\\_tcm7-25287.pdf](http://www.magrama.gob.es/es/desarrollo-rural/planes-y-estrategias/informacion-territorial/09047122800d250b_tcm7-25287.pdf)

los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición, que supuso un esfuerzo legislativo para encajar dentro de la legalidad a un conjunto de más de 30.000 viviendas clandestinas, realizadas en suelos no clasificados como urbanos en el archipiélago canario.

4. Ley 4/2006 de 22 de mayo de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, modificación legal que pretendió regularizar por segunda vez y situar dentro de la legalidad el conjunto de viviendas clandestinas, realizadas en suelos rústicos en los años siguientes a la aprobación del Censo de edificaciones no amparadas por Licencia, así como el
5. Borrador del Anteproyecto de la Ley de Suelo de Canarias del 2016, que entre otras cuestiones pretende categorizar con bastante definición, entre, otros asuntos, los suelos rústicos de asentamiento rural, figura que tradicionalmente ha acaparado los desarrollos urbanos informales en el espacio rural de Canarias.

No se han obviado otros, que serán detallados en el capítulo VI de esta tesis, como específicamente la Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma Canaria, que supuso el reconocimiento de la necesidad de dotar de un estatuto jurídico y una ordenación y categorización a los espacios no afectados por la urbanización, aunque con sus planteamientos y conceptos implicaron un aumento del fenómeno de la dispersión urbana en el espacio rural, actualmente derogada, y en especial el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, pilar fundamental de la legislación canaria en estos momentos en materia de planeamiento y ordenación del territorio y el urbanismo.

El *Código de Urbanismo de las Islas Canarias* ha sido una herramienta también muy útil y consultada con interés, puesto que en un solo documento recopila todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística en Canarias, permitiendo al profesional entre otras cuestiones conocer con seguridad la normativa vigente aplicable, en este caso a la Comunidad Autónoma de Canarias consensuadas doctrinalmente con la legislación estatal de ordenación del territorio, ordenadas cronológicamente y atendiendo a su rango legal (figura nº I-3). En este Código está disponible entre otras disposiciones el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; el Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición; el Decreto 189/2001, de 15 de octubre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural; el Decreto 127/2001, de 5 de junio, por el que se regulan las Directrices de Ordenación en Canarias o el Decreto 129/2001, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.



La consulta y análisis selectivo de estos textos de ley, en muchas ocasiones con especial interés los epígrafes correspondientes a la *exposición de motivos*, *el objeto o finalidades de la ley*, han resultado contenidos extremadamente clarificadores, permitiendo mostrar la intencionalidad de los legisladores al pretender contener, reconducir o regularizar todos estos procesos de génesis espontánea o informal.

## Códigos electrónicos

# Código de Urbanismo de las Islas Canarias



Figura nº I-3. Código de Urbanismo de las Islas Canarias. Boletín Oficial de Estado, BOE. Edición actualizada 23 de mayo de 2016. Recuperado de <https://www.boe.es/legislacion/codigos/>

### I.5.1.4. Legislación Territorial y Urbanística de España

Con respecto a la legislación urbanística española la consulta selectiva se ha centrado fundamentalmente en las órdenes legislativas relativas al Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística emanadas desde el año 1956, hasta la actualidad:

1. [Ley del Suelo de 1956; Ley de 12 de mayo de 1956 sobre el régimen del suelo y ordenación urbana](#)
2. [Ley del Suelo de 1976; Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana](#)
3. [Ley del Suelo de 1992; Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana](#)
4. [Ley del Suelo de 1998; Ley 6/1998 de 13 de abril, de Régimen del suelo y valoraciones](#)
5. [Ley del Suelo de 2008; Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo](#)
6. [Real Decreto legislativo de 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana](#)

La consulta y análisis de este marco legislativo de carácter estatal ha sido relevante pues ha permitido, aparte de conocer la evolución de la legislación del suelo en España, contextualizar los procesos de urbanización espontánea durante cada fase o etapa normativa. De hecho, la primera Ley del régimen del suelo y ordenación urbana de 1956 surgirá con el objetivo de resolver los problemas derivados de la falta de regulación urbanística o de planeamiento urbano, cuestión que había producido hasta el momento un crecimiento aleatorio y desordenado de las grandes ciudades españolas, que en muchos casos había derivado en problemas de infravivienda (Matesanz Parellada, 2009). Tal manifestación evidencia desde esta primera iniciativa una clara interrelación causa y efecto que vincula los procesos de producción informal de ciudad con un marco legislativo que pretende su reconducción, cuestión que se mantendrá prácticamente inalterable hasta la actualidad.

Lo interesante, a tenor del análisis de la exposición de motivos de cada una de estas leyes, será detectar que cada nueva ley irá desvelando la problemática urbanística del periodo precedente, situación que servirá de base argumental para motivar la siguiente propuesta de ordenación, que de alguna manera con el objeto de seguir contribuyendo en la línea de una producción de la ciudad formal permitirá la reconducción e integración de otros procesos urbanísticos de carácter irregular, acaecidos siempre según el legislador de manera sobrevenida, *como única solución posible al problema planteado y que las administraciones anteriores han sido incapaces de resolver*.

En el trasfondo de la cuestión de la ordenación urbana se percibirá que al menos hasta épocas muy recientes los instrumentos de ordenación y planeamiento han establecido un marco de actuación sobre el territorio que de alguna manera han permitido el uso intensivo de este como vía para aumentar la riqueza y el progreso del país, postulado que en los últimos tiempos se ha puesto en tela de juicio, vistos los últimos acontecimientos, en especial la crisis económica, inmobiliaria, alimentaria y energética, repercusión directa de estas propuestas basadas fundamentalmente en crecimientos ilimitados (Matesanz Parellada, 2009).

### I.5.1.5. Programas e iniciativas de la Unión Europea

Otras fuentes de consulta y análisis de carácter supranacional también de interés en relación con el tema de esta investigación se han encontrado fundamentalmente en los contenidos de la memoria de los programas e iniciativas de la Unión Europea, como fundamentalmente el Proyecto Urban San Cristóbal de La Laguna 2001-2006 o de Arona 2007-2013 (PURBAN La Laguna, 2001 y PURBAN Arona, 2008).

En el caso del Proyecto Urban de San Cristóbal de La Laguna el área seleccionada como ámbito de intervención se encuentra inmersa dentro de los barrios de La Cuesta (formada por los barrios de La Higuera, La Candelaria, Salud Alto, Las Mantecas y Ofra), Los Andenes, Las Chumberas y Taco (integrado por los barrios de La Hornera, El Cardonal, San Jerónimo, San Francisco y San Matías), todos ellos espacios de génesis informal consolidados en diferentes fases por el planeamiento de La Laguna y ahora beneficiados por este programa que pretende la definitiva integración territorial y la regeneración socioeconómica de estos sectores incluidos en el Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna (PURBAN La Laguna, 2001, pp. 1-5).

En Arona la puesta en marcha de las distintas estrategias de regeneración económica y social afecta entre otros barrios a El Fraile y ciertos sectores de Las Galletas, de trazas originariamente informales, en especial el primero, fruto de una parcelación clandestina de finales de los sesenta, como detallaremos en el capítulo V de este trabajo. Estas zonas se han convertido en áreas urbanas con importantes problemas socioeconómicos, que han experimentado importantes flujos inmigratorios derivados de la emigración de grupos procedentes del norte de Europa, generalmente en su etapa de jubilación, o de una inmigración de carácter económico de grupos procedentes de países en vías de desarrollo, en algunas ocasiones de origen ilegal, que hace que en la zona se haya conformado una sociedad multicultural con más de 120 nacionalidades (PURBAN, Arona, 2008, pp. 4-9). En la memoria del Proyecto Urban de Arona, 2008, se reconoce que en ciertos sectores de la zona se manifiestan procesos de urbanización y autoconstrucción espontánea como reflejo de las dinámicas recientes extendidas por toda la isla, situación que concluye provocando problemas sociales, económicos, medioambientales y paisajísticos (p. 7).

### I.5.2. Censo de edificaciones no amparadas por licencia y estadísticas de uso de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN

El Censo de edificaciones no amparadas por licencia desarrollado a partir del Decreto Legislativo 11/1997 ha resultado ser la fuente esencial y determinante en el proceso de análisis de los procesos de urbanización espontánea en Tenerife. En este sentido tras la solicitud formal a la Dirección Ejecutiva de la Agencia de Protección del Medio Urbano y natural, APMUN, este consorcio interadministrativo ha puesto al servicio de la investigación los expedientes digitalizados del Censo 11/97 de la isla de Tenerife, correspondientes a todos los municipios excepto los del municipio de San Cristóbal de La Laguna, disponibles únicamente en soporte papel. El total de expedientes disponibles en la base de datos inicial han sido de 6.598, de los cuales para el análisis estadístico se han estudiado 716 casos correspondientes al municipio de La Orotava, 693 al municipio de Güímar y 481 en Arona y para

consultas y análisis puntuales muestras representativas en aquellos sectores o barrios de los distintos municipios, donde los procesos de urbanización y autoconstrucción espontánea, a tenor de lo descrito por el planeamiento, han presentado una mayor incidencia.

MUNICIPIO	TIPO	NOTA	SOLAR S-FX	SOLAR Sup	PB SUP. CON	VIV. SUP	OCUP. VIV. /PI	SIT.	LUGAR	S/E PROFESIÓN	RESIDENTE	DOC. ACREDITAE	TIPOLOGIA
LA OROTAVA	V 2E	VPB/VPA	S=84M2	<100	PB=84M2	<100	100%/PARC	M.A.	PINOLERE, LA FLORIDA ALTA, C/ LOS PERE	S1 AGRICULTOR	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1978	ARTICION HERENCIA/SEGRE/S/RUST
LA OROTAVA	V 1A	IV/SALÓN APERC	S=3500M2	>5000	PB=50M2	<100	<100%	F.C.	EL RINCÓN, CAMINO DE EL ANCON	S3*SERVICIOS	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1972	ARTICION HERENCIA/SEGRE/S/RUST
LA OROTAVA	S+V 2E	SPB/VPA	S=40M2	<100	PB=40M2	<100	100%/PARC	M.A.	PINOLERE, LA FLORIDA ALTA, C/ LOS PERE	S2*CONSTRUCCION	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1978	ARTICION HERENCIA/SEGRE/S/RUST
LA OROTAVA	S+V 2A	SPB/VPA	S=3040M2	1000-5000	PB=120M2	100-120	<100%	M.B.	LA FLORIDA ALTA, LA CANCELA, Nº 8 B	S2*CONSTRUCCION	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1972	SEGRE/CV/S/RUSTICO
LA OROTAVA	S+V 3E	SPB/VPA	S=150M2	100-200	PB=120M2	100-120	<100%/PARC	M.B.	LA FLORIDA ALTA, C/ LOS PERE, EL LLANC	S3*SERVICIOS	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1987	ARTICION HERENCIA/SEGRE/S/RUST
LA OROTAVA	S+V 2E	SPB/VPA	S=182,5M2	100-200	PB=135M2	120-150	<100%/F/P	M.A.	CAMINO DE CHASNA C/ SANTA ANA, Nº 54	S3*SERVICIOS	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1981	SEGRE/CV/S/RUSTICO
LA OROTAVA	S+V 2E	SPB/VPA	S=4895M2	1000-5000	PB=110M2	100-120	<100%	M.B.	LA FLORIDA ALTA, LOS FRONTONES	S3 EMPLEADO	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1985	SEGRE/CV/S/RUSTICO
LA OROTAVA	S+V 3A	SPB/VPA	S=1015M2	>5000	PB=120M2	100-120	<100%	M.B.	BENIUIS, BARRANCO DE LAS LAJAS	S3 EMPLEADO	LA OROTAVA	PRIVADO/S/1997	SEGRE/CV/IN/F/S/RUSTICO
LA OROTAVA	V 1A	SPB/VPA	S=305M2	200-500	PB=70M2	<100	<100%	M.B.	LA FLORIDA, CTRA. LAS MEDIANAS	S3 HOSTELERIA	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1987	SEGRE/CV/IN/F/S/RUSTICO
LA OROTAVA	S+V 2E	SPB/VPA	S=132M2	100-200	PB=132M2	120-150	<100%/F/P	F.C.	DEHESA ALTA	S3*SERVICIOS	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1994	CV/S/URBANO
LA OROTAVA	S+V 2E	SPB/VPA	-	200-500	PB=105M2	100-120	<100%	F.C.	DEHESA ALTA	S3*SERVICIOS	LA OROTAVA*	PUBLICO/S/1994	PARTICION HERENCIA/URBANO
LA OROTAVA	S+V 2E	SPS/VPB	S=180M2	100-200	PB=110M2	100-120	<100%/F/P	M.B.	LA PERDOMA, CNO. LA SUERTE, TF- 324 Z	S1*AGRICULTOR	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1986	SEGRE/CV/S/RUSTICO
LA OROTAVA	S+V 2E	SPB/VPA	S=110M2	100-200	PB=110M2	100-120	100%/F/P	F.C.	LAS CANDIAS, URB. PEDRO MARTÍN, Nº 7	S3*SERVICIOS	PTO. CRUZ	PUBLICO/S/1994	CV/S/URBANO
LA OROTAVA	V4G 3E	VIV. HUMILDE	S=200M2	100-200	PB=120M2	100-120	<100%/F/P	M.B.	LOS PINOS, C/ NUEVA DEHESA, Nº 31	S3*SERVICIOS	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1983	SEGRE/CV/S/URBANO
LA OROTAVA	V4G 2E	CHALET	S=945M2	500-1000	PB=135M2	120-150	<100%	M.B.	SAN ANTONIO, LA MOCAMA	S3*EMPLEADO	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1990	CV/S/RUSTICO
LA OROTAVA	V 2E	VPB/VPA	S=329M2	200-500	PB=120M2	100-120	<100%	M.B.	LOS PINOS, C/ NUEVA DEHESA	S2*CONSTRUCCION	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1974	CV/S/URBANO
LA OROTAVA	V 2E	SPB/VPA	S=136M2	100-200	PB=136M2	100-120	100%	M.B.	LA FLORIDA	S1*AGRICULTOR	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1978	SEGRE/S/URBANO
LA OROTAVA	V4G 3E	SPB/VPA	S=90M2	<100	PB=90M2	<100	100%/F/P	M.B.	PINOLERE, LA FLORIDA ALTA, C/ LOS PERE	S1*AGRICULTOR	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1978	ARTICION HERENCIA/SEGRE/S/RUST
LA OROTAVA	S+V 2E	SPB/VPA	S=179M2	100-200	PB=120M2	100-120	<100%/F/P	M.A.	BEBEREDERO ALTO, C/ FIESCO, Nº 32-C	S1*AGRICULTOR	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1990	INTA PADRES/HIJA/S/SEGRE/S/RUST
LA OROTAVA	V 2E	VIV. HUMILDE	S=98M2	<100	PB=98M2	<100	100%/F/PARC	M.A.	PINOLERE, LA FLORIDA ALTA, C/ LOS PERE	S1*AGRICULTOR	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1978	ARTICION HERENCIA/SEGRE/S/RUST
LA OROTAVA	V 2E	VIV. HUMILDE	-	<100	-	<100	-	F.C.	LAS CANDIAS ENTRE SAN MIGUEL/LA LUZ	S1*AGRICULTOR	LA OROTAVA	NO CONSTA	S/RUSTICO
LA OROTAVA	V 2E	VIV. HUMILDE	S=1830M2	1000-5000	PB=100M2	<100	<100%	M.A.	AGUAMANSA, CRUZ DE TEA	S1 JORNALERO	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1982	CV/S/RUSTICO
LA OROTAVA	S+V 2E	SPB/VPA	S=850M2/ 150M	100-200	PB=150M2	120-150	100%/F/P	M.B.	LA PERDOMA, LA ARBEJA	S2*CONSTRUCCION	LA OROTAVA	EGRE 2*PRIVADO/A	SEGRE/CV/IN/S/RUSTICO
LA OROTAVA	V4G 1A	VIV. HUMILDE	S=816M2	500-1000	PB=116M2	100-120	<100%	M.B.	LA PERDOMA	S3 MECANICO	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1980	ONACION/SEGRE/S/RUSTICO/RESIDI
LA OROTAVA	V 2A	VV VIV.	S=2352M2	1000-5000	PB=100M2	<100	<100%	M.A.	CNO. CAÑENO, LOS PERDIGONES	S3*SERVICIOS	PTO. CRUZ	PUBLICO/S/1985	EGRE/CV/S/DE PROTECCION/LITOR
LA OROTAVA	V 1E	VIV. HUMILDE	S=300M2	200-500	PB=120M2	100-120	<100%	M.B.	LA FLORIDA, GOMEZ, C/ LOS GOMEZ, Nº 8	S3 EMPLEADO	LA OROTAVA	NO CONSTA	CV/S/RUSTICO/AGRICOLA
LA OROTAVA	V 1A	VIV. HUMILDE	S=3707M2	1000-5000	PB=85M2	<100	<100%	F.C.	LAS CANDIAS, CALLE LAS TOSCAS BAIAS	S3*SERVICIOS	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1995	CV/S/RUSTICO/AGRICOLA
LA OROTAVA	V 1E	CHALET	S=3973M2	1000-5000	PB=140M2	120-150	<100%	F.C.	LAS CANDIAS, CALLE LAS TOSCAS BAIAS, N	S3*SERVICIOS	GRAN BRETAÑA	PUBLICO/S/1994	D/OBRA NUEVA/S/RUSTICO/AGRICOL
LA OROTAVA	S+V 2A	SS/SPB/VPA	S=192M2	100-200	PB=120M2	100-120	<100%	M.A.	CAMINO DE CHASNA, EL PASO, BORGUIGUIT	S1*AGRICULTOR	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1992	/CV/S/RUSTICO/NO AUTORIZADA RI
LA OROTAVA	S+V 2E	SPB/VPA	S=131M2	100-200	PB=131M2	120-150	100%	F.C.	LAS CANDIAS, CNO. TAFURIASTE	S3*SERVICIOS	LA OROTAVA	PRIVADO/S/1980	ARTICION HERENCIA/DOBLE/SEGRE/S/R
LA OROTAVA	A 1A	SALÓN APEROS	S=225M2	1000-5000	PB=50M2	<100	<100%	M.A.	PINOLERE, HOYA DE DURÁN, LA RESBALA	S1*JORNALERO	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1994	CV/S/RUSTICO/PROTEGIDO
LA OROTAVA	V4G 1A	VIV. HUMILDE	S=3000M2/5EGF	100-200	PB=100M2	<100	<100%	M.A.	AGUAMANSA, CRUZ DE TEA	S2*CONSTRUCCION	LA OROTAVA	PRIVADO/S/1986	SEGRE/CV/IN/S/RUSTICO
LA OROTAVA	S+V 2E	SPB/VPA	S=198M2	100-200	PB=120M2	100-120	<100%	M.B.	LA FLORIDA, MAESTRE JUAN	S3*SERVICIOS	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1989	CV/S/RUSTICO/PROTEGIDO
LA OROTAVA	S+V 2E	SS/SPB/VPA	S=112M2	100-200	PB=112M2	100-120	100%	M.B.	LA PERDOMA, CALLE EL ASERRADERO	S1*AGRICULTOR	LA OROTAVA	PRIVADO/S/1995	CV/S/RUSTICO
LA OROTAVA	S+V 2A	SPB/VPA	S=3653M2	1000-5000	PB=143M2	120-150	<100%	M.B.	LA PERDOMA, CNO. LAS SUERTES	S1 AGRICULTOR	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1983	SEGRE/CV/S/RUSTICO
LA OROTAVA	S+V 2E	SPB/VPA/AT	S=1097M2/5EGF	<100	PB=90M2	<100	<100%/F/PARC	M.B.	LA PERDOMA, C/ LA HIGA, Nº 7, PARCELAS	S3*SERVICIOS	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1986	SEGRE/CV/S/RUSTICO
LA OROTAVA	S+V 2E	SPB/VPA/AT	S=1200M2/5EGF	100-200	PB=100M2	<100	<100%/F/PARC	M.B.	LA PERDOMA, CNO. LAS SUERTES	S2*CONSTRUCCION	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1984	SEGRE/CV/S/RUSTICO
LA OROTAVA	V4G 3A	VPB/VPA	S=292M2	200-500	PB=135M2	120-150	<100%	M.B.	LOS PINOS, C/ DEHESA ALTA, Nº 77 - B	S3*SERVICIOS	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1984	DONACION/SEGRE/S/RUSTICO
LA OROTAVA	V 2A	VPB/VPA	S=150M2	100-200	PB=90M2	<100	<100%	M.A.	PINOLERE, CRUZ CUATRO CANTILLOS	S3*SERVICIOS	LA OROTAVA	PUBLICO/S/1983	D/OBRA NUEVA/S/RUSTICO/AGRICOL

Figura nº I-4. Captura de pantalla de la base de datos Access del Censo 11/97 utilizada para la investigación.

Lo relevante de esta magnífica fuente es su fiabilidad y calidad, puesto que cada solicitud, como así lo requería el Decreto 11/1997, cuenta con las copias de los títulos que intentan acreditar la transmisión de la propiedad de la parcela o de la edificación donde se ha ubicado la autoconstrucción (documentos públicos y privados de compraventa, segregaciones, particiones, adjudicación de herencia, donaciones... etc.), croquis acotados o planos a escala de la edificación (planos de situación a escala 1:5.000 sobre la cartografía oficial, plantas de distribución, alzados, en algún caso hasta secciones y detalles de ejecución del edificio), fotografías de las fachadas de la edificación, así como otras evidencias que el solicitante entiende acredita el derecho sobre la propiedad o su regularización (solicitud de prescripción urbanística, declaraciones de obra nueva, división horizontal, sesión de derechos de vuelo, constitución y disolución de comunidad de bienes...etc.). Cada uno de estos expedientes se acompaña de un Informe Técnico individualizado, emitido por los servicios técnicos de Gesplan S.A.<sup>11</sup> en base a la información que se adjunta en la solicitud y las comprobaciones realizadas in situ, donde se procede a validar la información aportada, comprobando el estado de

<sup>11</sup> Es una empresa pública del Gobierno de Canarias, dependiente en la actualidad de la Consejería de Política Territorial, Seguridad y Sostenibilidad encargada de la realización de trabajos de gestión, planeamiento territorial y ambiental, especializada y con una importante experiencia en la ordenación territorial. Recuperado de <http://www.gesplan.es/>

ejecución de las obras. Entre otras cuestiones si está o no terminada, si se halla en uso conforme a su destino, su antigüedad y fundamentalmente determinando si la edificación se encuentra en las distintas categorías de Espacio Natural Protegido, si invade dominio público o su zona de servidumbre o si se ubica en suelo calificado por el planeamiento urbanístico como dotacional, zona verde o espacio libre, con el objeto de emitir el correspondiente informe de compatibilidad atendiendo a lo dispuesto en el Censo 11/97.

Con esta información pormenorizada se ha implementado una base de datos multivariable en soporte Access (figura nº1-4), que ha permitido recopilar y organizar de manera detallada y exhaustiva la información extraída de los expedientes analizados, creando los campos necesarios para explotar estadísticamente la información (tipo de edificación; superficie de la parcela, superficie construida en planta baja, residencia y sector de actividad del solicitante, tipo de título aportado para la transmisión,...etc.). La consulta de esta base de datos ha resultado fundamental en el desarrollo de esta investigación puesto que ha permitido agregar criterios de búsqueda mediante la opción “filtrar”, y de esta manera aislar aquellos registros para los cuales se hace dicha búsqueda, permitiendo de esta forma un análisis estadístico pormenorizado del Censo 11/97.

Aparte de ello, los servicios técnicos de la APMUN han facilitado al autor de este trabajo el acceso como usuario restringido, de manera gratuita y desinteresada, a la *aplicación MAPA* de IDECanarias suministrándole una clave habilitada para tal fin, lo que ha permitido disponer de la cartografía georreferenciada del Censo 11/97 durante toda la fase de elaboración de esta tesis, así como de todos los recursos disponibles en la misma, cuestión que sin lugar a duda ha enriquecido este trabajo, ya que ha permitido elaborar e incorporar al mismo numerosos y clarificadores documentos gráficos que ilustran con eficiencia los textos.

### 1.5.3. Las tecnologías de información geográfica al servicio de la investigación: TIGS

Los avances de las tecnologías de la información y comunicación han producido, en el terreno cartográfico, lo que muchos autores (Rodríguez Sendra, 2011, Rodríguez, *et al.*, 2009) denominan como la *democratización cartográfica*: hacer llegar la información geográfica a todos los ciudadanos a través de internet con una interfaz sencilla y amigable. Esta democratización está produciendo una divulgación masiva de imágenes e información espacial accesible a una sociedad globalizada que necesita estar cada vez más informada, a través de las tecnologías de información geográfica: TIG

Se entiende por tecnologías de la información geográfica, TIG, todas aquellas disciplinas que permiten generar, procesar o representar información geográfica, entendiendo por información geográfica cualquier variable que está, o es susceptible de estar, *georreferenciada* en el espacio mediante coordenadas x, y, z. (Mejía Ávila, , 2008; Chuvieco *et al.*, 2005; Chen y Lee, 2001; Bosque, 1997).

Los sistemas de información geográfica, SIG, fueron los pioneros en el campo de las tecnologías de la información geográfica. Un SIG es una tecnología informática para gestionar y analizar la información espacial (Bosque, 1997) o, aportando una definición menos escueta, un SIG es un sistema integrado que usa ordenadores

para recoger, mantener, almacenar, manipular, analizar y elaborar información geográfica (Rakshit y Ogneva, 2008). Los SIG se entienden como una base de datos cartográfica unida a una base de datos temática, de modo que el usuario puede consultar y analizar información asociada a una posición geográfica: se habla entonces de información *geo-referenciada*. La realidad se modela en capas de información, ofreciendo un tratamiento o análisis de forma independiente o relacionada entre las capas de información disponibles. Lo que distingue un SIG de una cartografía convencional, ya sea en formato papel o en formato digital, es su capacidad de análisis. Los SIG, aunque representan una potente herramienta para el tratamiento de geoinformación, presentan ciertas limitaciones en cuanto a su interoperabilidad, al emplearse diferentes formatos de salida, diferentes plataformas e incluso diferentes sistemas de referencia de los datos espaciales, cuestiones que quedaron resueltas con la implantación de las denominadas infraestructuras de datos espaciales (Mejía Ávila, 2008; Carbonell Carrera, 2011).

Las plataformas de información geográfica en soporte web de acceso libre y gratuito a través de internet como los Virtual Globes y las Infraestructuras de Datos Espaciales, IDEs, solucionan este problema (Tate *et al.*, 2009). Algunos autores apuntan, además, que los conocimientos básicos de computación orientados a la web son mucho más importantes que el saber manejar las instrucciones de un software SIG determinado (Tate *et al.*, 2009). *Virtual Globes e Infraestructuras de Datos Espaciales disponen de una interface de usuario tan sencillo como eficaz para trabajar con información geográfica.*

Los Virtual Globes y las Infraestructuras de Datos Espaciales son tecnologías que han tenido un gran impacto tanto en ámbito de la Geografía como de la ciencia (Durán, 2005; Rodríguez Sendra, 2011; Carbonell Carrera, 2011).

Los Virtual Globes ofrecen, además de información gráfica, la posibilidad de consultar información temática en múltiples formatos, incluidos fotos, vídeos, archivos sonoros e información estadística entre otros. Su capacidad de respuesta, un interfaz de usuario de fácil manejo y unas prestaciones cada vez menos limitadas los convierten en una potente herramienta en la consulta y edición de información georeferenciada, de acceso libre y gratuito a través de internet (Gong *et al.*, 2009).

#### 1.5.3.1. Virtual Globes: Google Earth en el contexto de la tesis

De las numerosas versiones de Virtual Globes existentes, la más popular de todas es *Google Earth* (Blower *et al.*, 2007; Raskshit y Ogneva, 2008). Ningún Virtual Globe ha tenido un mayor grado de implantación que esta herramienta (Luque Revuelto, 2010). Apareció en julio de 2005, como una aplicación basada en la tecnología desarrollada por la compañía Keyhole Inc., adquirida por Google. *Google Earth* es un *plug-in*, es decir, un programa que es preciso instalar en el ordenador.

Con *Google Earth* se puede ver imágenes de satélite de todo el mundo en dos y tres dimensiones, mapas, ortofotos y modelos digitales del terreno, además de disponer de cada vez más capas de información temática (topográfica, demográfica, hidrográfica, histórica, cultural, turística,... etc.) asociada a elementos geográficos ya sean puntuales, lineales, superficiales o espacio-temporales. Permite la generación de diferentes productos cartográficos acordes con las necesidades de cada usuario

en relación a la temática que le interese (Carbonell Carrera, 2011). *Google Earth* en su versión gratuita ofrece un gran número de funciones de exploración, medición y búsqueda. Una aplicación de gran interés es el servicio de imágenes históricas a través de las cuales el usuario puede hacer análisis de fenómenos espacio-temporales. En este contexto conviene destacar por su espectacularidad la potente herramienta *Street View*, gracias a la cual se puede visualizar una panorámica a nivel de calle (360° en movimiento horizontal y 290° en movimiento vertical) en tres dimensiones un determinado entorno urbano o hacer un recorrido desde diferentes puntos de vista. La aplicación *Street View* fue introducida en mayo de 2007 en Estados Unidos (Carbonell Carrera, 2011) y en la actualidad son numerosos los entornos urbanos mundiales pueden verse con esta aplicación, entre ellos los ubicados en la isla de Tenerife (figura nº I-5).

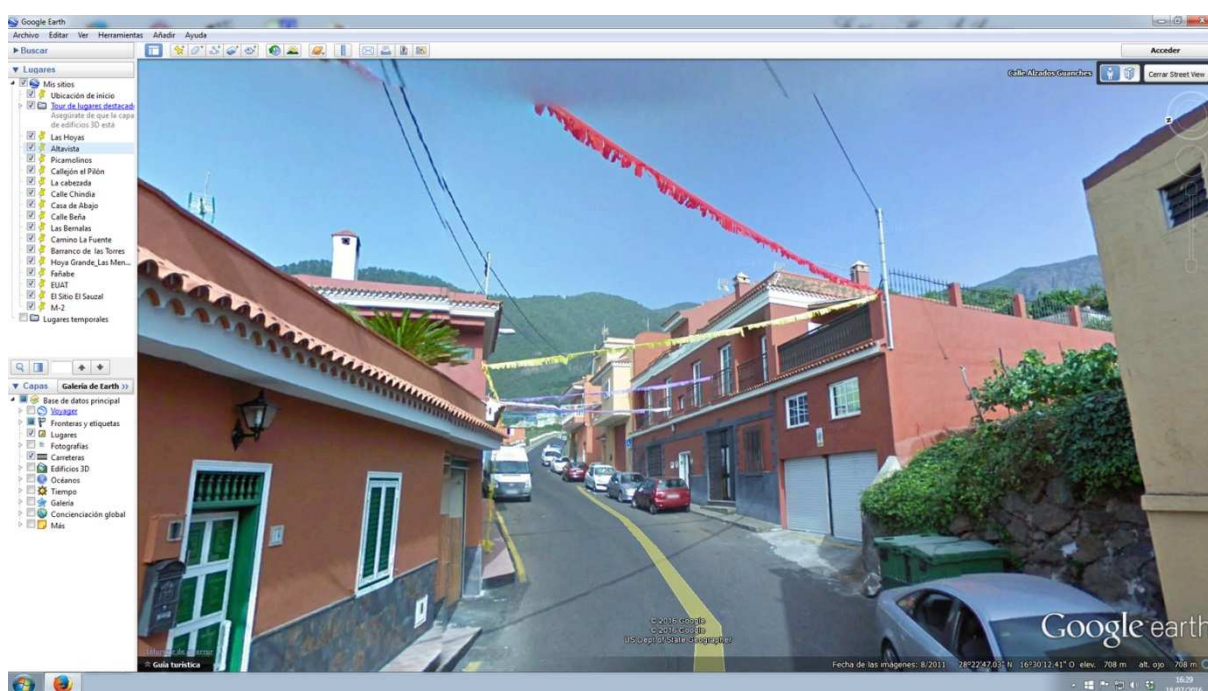


Figura nº I-5. Captura de pantalla de la aplicación *Street View*, correspondiente a la calle Alzados Guanches del barrio de La Florida Alta en la Villa de La Orotava.

La aplicación *Google Earth* en el contexto de esta tesis ha sido una herramienta de gran ayuda, puesto que ha permitido, fundamentalmente, acceder de manera rápida y eficiente a las zonas o sectores donde han tenido lugar los procesos de producción urbana informal en Tenerife y callejear mediante la opción disponible en esta aplicación de *Street View* (figura nº I-5). Esto ha permitido realizar exploraciones detalladas a pie de calle, localizando y visualizando algunas de las edificaciones georreferenciadas en el Censo 11/97, sus contornos urbanos, disponiendo con inmediatez de imágenes de sus fachadas, caracterizadoras en gran medida de la naturaleza de su promoción, así como preparar las múltiples visitas de campo al sector correspondiente.

#### I.5.4. Infraestructura de datos espaciales.

Las infraestructuras de datos espaciales surgen como consecuencia del impacto de la globalización en el ámbito de la información geográfica. Las tecnologías que hasta el momento se encargaban de gestionar esta información eran los sistemas de información geográfica, SIG, bases de datos basados en la tecnología informática que contiene información espacial.

Estos SIG, cuyo desarrollo comenzó en los años 60 en Canadá, en un principio estaban destinados como herramientas de gestión de organizaciones públicas. Durante las dos décadas siguientes se desarrollaron algunos sistemas de información geográfica en los Estados Unidos, pero seguían estando restringidos a un uso por parte de administraciones públicas. En los años 80 y 90 se comenzó a desarrollar el software SIG de usuario que podía ser utilizado en ordenadores personales.

Estos programas de SIG presentaban inicialmente algunos problemas, puesto que la obtención de los datos resultaba costosa y de difícil utilización por ausencia de estándares, fuentes de información desconocida e inaccesible y modelos y formatos poco normalizados, unidos a la complejidad que presentaba su manejo, solo al alcance de personal altamente cualificado. Pero con la llegada del siglo XXI y el desarrollo e implantación definitiva de internet y las tecnologías de la información y comunicación, la aparición del software libre propició una corriente a favor de los sistemas abiertos a los SIG (Carbonell Carrera, 2011)

Esta apertura fue impulsada por las especificaciones de interoperabilidad, públicas y accesibles en la web, definidas por el Open Gis Consortium (ahora Open Geoespacial Consortium. <http://www.opengeospacial.org>), fundado en 1994 con el objetivo de definir unos estándares de interoperabilidad de la información geográfica a favor de un uso abierto, libre y gratuito. Fruto del trabajo del Open Gis Consortium, en la Unión Europea se estableció un marco de referencia para las iniciativas IDE de los estados miembros mediante la Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de marzo de 2007, denominada INSPIRE (INfrastructure for SPatial InfoRmation in Europe, <http://inspire.jrc.ec.europa.eu>), cuyo objetivo final era crear una Infraestructura de Datos Espaciales en Europa, basada en las infraestructuras de datos espaciales de los estados miembros, que debían ser compatibles y utilizables en un contexto comunitario y transfronterizo, al objeto de resolver problemas complejos de planificación y gestión territorial y medioambiental en el ámbito de la Unión Europea. En consonancia con la iniciativa INSPIRE, cada estado miembro desarrolla su propia infraestructura de datos espaciales. En España, al amparo de la publicación en el Boletín Oficial del Estado de la Orden FOM/956/2008 de 31 de marzo, por la que se aprobó la política de difusión pública de la información geográfica generada por la Dirección General del Instituto Geográfico Nacional, se comienza a desarrollar la IDE de España (<http://www.idee.es/>), la cual integra, a través de Internet, los nodos y geoportales de recursos IDE de productores de información geográfica a nivel nacional, regional y local.

El Consejo Superior Geográfico es el órgano regulador de la IDE de España, IDEE, órgano colegiado creado por la Ley 30/1986 y remodelado en el RD 1545/2007, que



ejerce una función consultiva y de planificación general de la información geográfica y cartográfica oficial, y en él están representados todos los actores relevantes del sector cartográfico.

Como resulta evidente al realizarse esta investigación en la Isla de Tenerife se ha elegido, dentro del Geoportal de la IDEE, la Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias, IDECanarias.

#### 1.5.4.1. Infraestructura de Datos Espaciales en Canarias: Aplicación MAPA de IDECanarias.

IDECanarias se inaugura el 26 de mayo de 2008, poniendo a disposición de todos los usuarios la información geográfica de Canarias a través de diversos servicios que se ofrecen por internet, servicios que garantizan el cumplimiento de la Directiva INSPIRE en Canarias y permiten la integración de sus contenidos en la Infraestructura de Datos Espaciales de España, IDEE. IDECanarias es accesible directamente a través de su portal: <https://www.idecanarias.es/>, a través de la página principal del Gobierno de Canarias: <http://www.gobiernodecanarias.org/>, o a través de la web de GRAFCAN <http://www.grafcan.es/> (figura nº I-6).

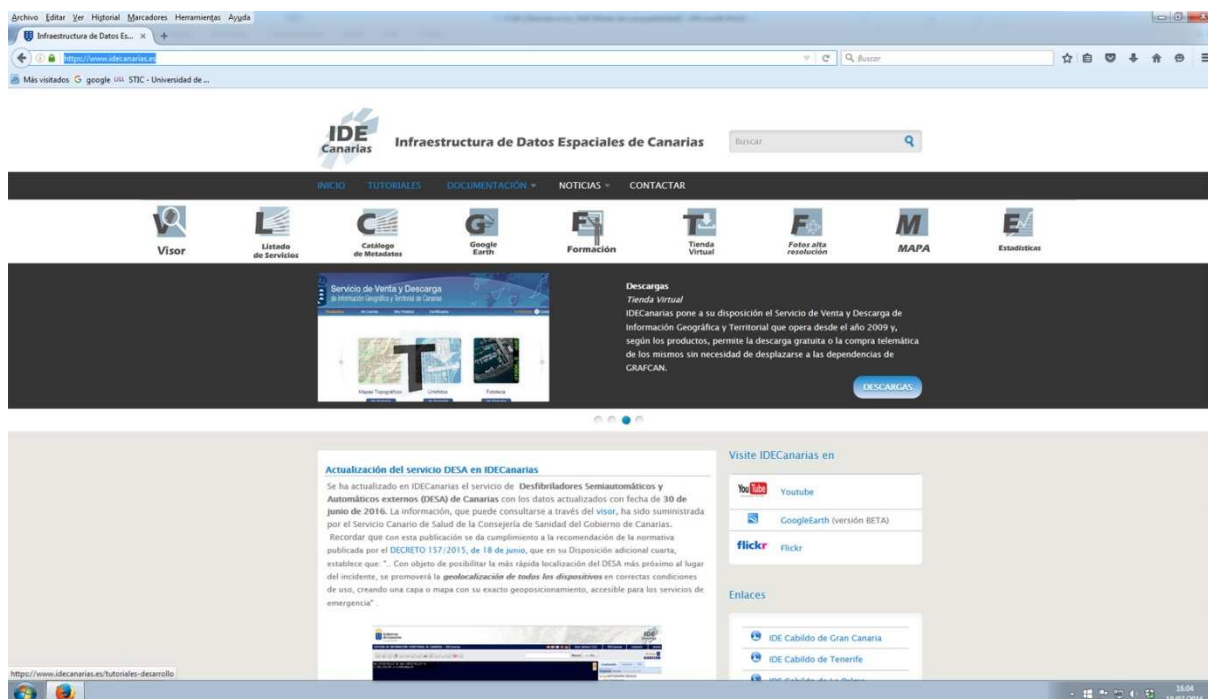


Figura nº I-6. Captura de pantalla del portal IDECanarias. Recuperado de <https://www.idecanarias.es/>.

El catálogo de los servicios OGC<sup>12</sup> publicados de Canarias para su difusión en IDECanarias está compuesto fundamentalmente por servicios WMS, distribuidos en tres bloques:

<sup>12</sup> El [Open Geospatial Consortium](#), OGC, fue creado en 1994 y agrupa a más de 250 organizaciones públicas y privadas. Su fin es la definición de estándares abiertos e interoperables dentro de los Sistemas de Información Geográfica. Persigue acuerdos

1. Mapas básicos, los cuales incluyen ortofotos y cartografía básica
2. Mapas temáticos de las Consejerías del Gobierno de Canarias que han ido publicando en esta plataforma: *planeamiento urbanístico y de ordenación de Espacios Naturales, Ocupación de suelo, Vegetación, Cultivos, Geológico, límites de Espacios Naturales Protegidos, Zonas Especiales de Conservación, ZEC, Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997,...etc.*
3. Mapas históricos, que recogen todos aquellos servicios que han sido desplazados por aquellos con información más actualizada.

La aplicación *MAPA* es un visualizador de información geográfica destinado a usuarios profesionales (figuras nº I-7). Los contenidos de información provienen de diferentes fuentes y se encuentran en constante proceso de revisión y actualización. Esta base de datos cartográfica incorpora solo aquella información fiable y contrastada, y posee una ingente cantidad de información gráfica y alfanumérica asociada.

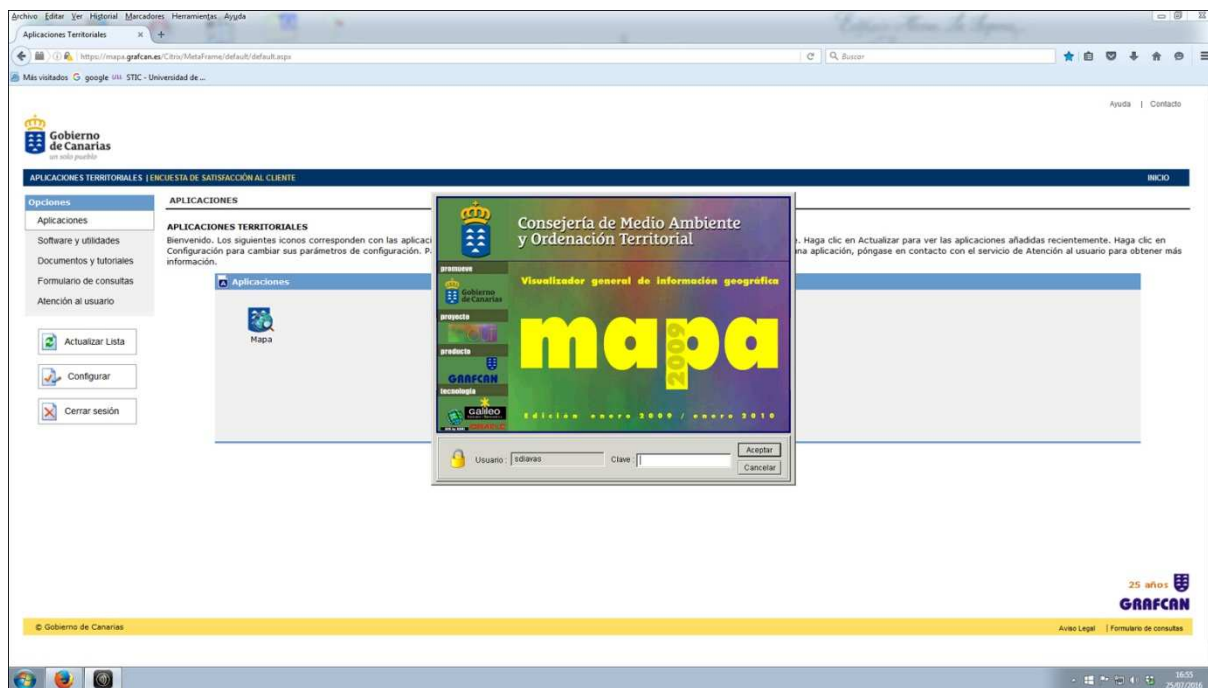


Figura nº I-7. Captura de pantalla del portal de acceso de las Aplicaciones Territoriales, MAPA de accesos restringido.

El acceso a la aplicación *MAPA* dentro de las Aplicaciones Territoriales de IDECanarias, ha permitido, entre otras cuestiones, disponer de la base cartográfica georreferenciada del Censo 11/97 (figura nº I-8), así como de la base cartográfica del planeamiento vigente a nivel insular. Es por ello que esta herramienta se ha tornado en una de las fuentes de consulta y análisis imprescindible en esta tesis, y

---

entre las diferentes empresas del sector que posibiliten la interoperación de sus sistemas de geoprocesamiento y facilitar el intercambio de información geográfica en beneficio de los usuarios.

accesible directamente a través de su portal:  
<https://mapa.grafcan.es/Citrix/MetaFrame/default/>

En la figura nº I-8 se detalla mediante una captura de pantalla el acceso a la aplicación MAPA utilizada en este trabajo. En la tabla de contenidos dispuesta a la derecha de la imagen, mediante sucesivas aperturas de menús desplegables, se accede al directorio de Consejerías del Gobierno de Canarias. Desplegando el menú correspondiente a la Consejería de Política Territorial, Seguridad y Sostenibilidad se accede a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural que permite visualizar y operar con el Censo 11/97 georreferenciado, así como determinar el número de expediente. El indicador color rojo indica una georreferencia exacta de la edificación, mientras el color amarillo corresponderá a situación aproximada o no exacta.

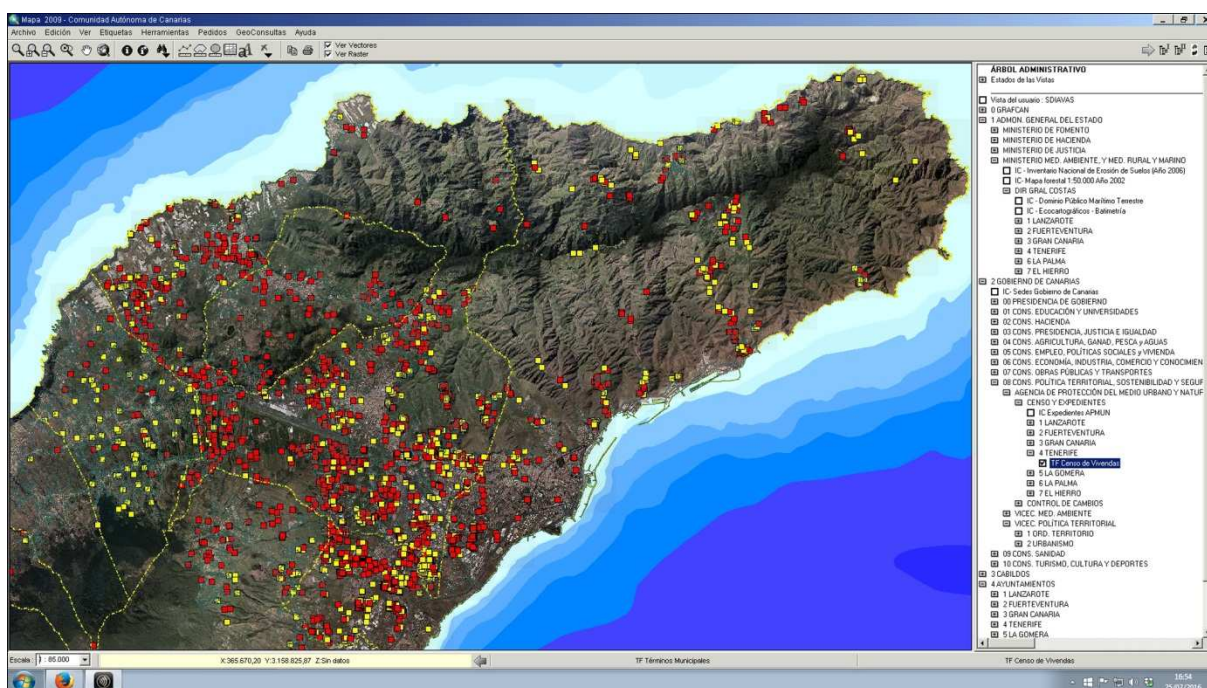


Figura nº I-8. Captura de pantalla de la aplicaciones MAPA con el menú de contenidos desplegado que permite acceder a la georreferenciación al Censo 11/97, de acceso restringido.

#### 1.5.4.2. Visor de IDECanarias.

El visor de IDECanarias es una aplicación desarrollada íntegramente con tecnología web y funciona en todos los navegadores más usados, siendo accesible directamente a través de su portal [http://visor.grafcan.es/visorweb\\_v3/#](http://visor.grafcan.es/visorweb_v3/#), utilizándose para este trabajo fundamentalmente la versión 3.0., aunque se encuentra también disponible la 4.1.

El visor se compone de una serie de funciones, de las cuales las más importantes son *área de visualización principal*, *panel de contenidos*, *panel de leyenda*, *solicitud de información*, etc. Al respecto se detallarán solo aquellas de aplicación directa en esta investigación (figura nº I-9).

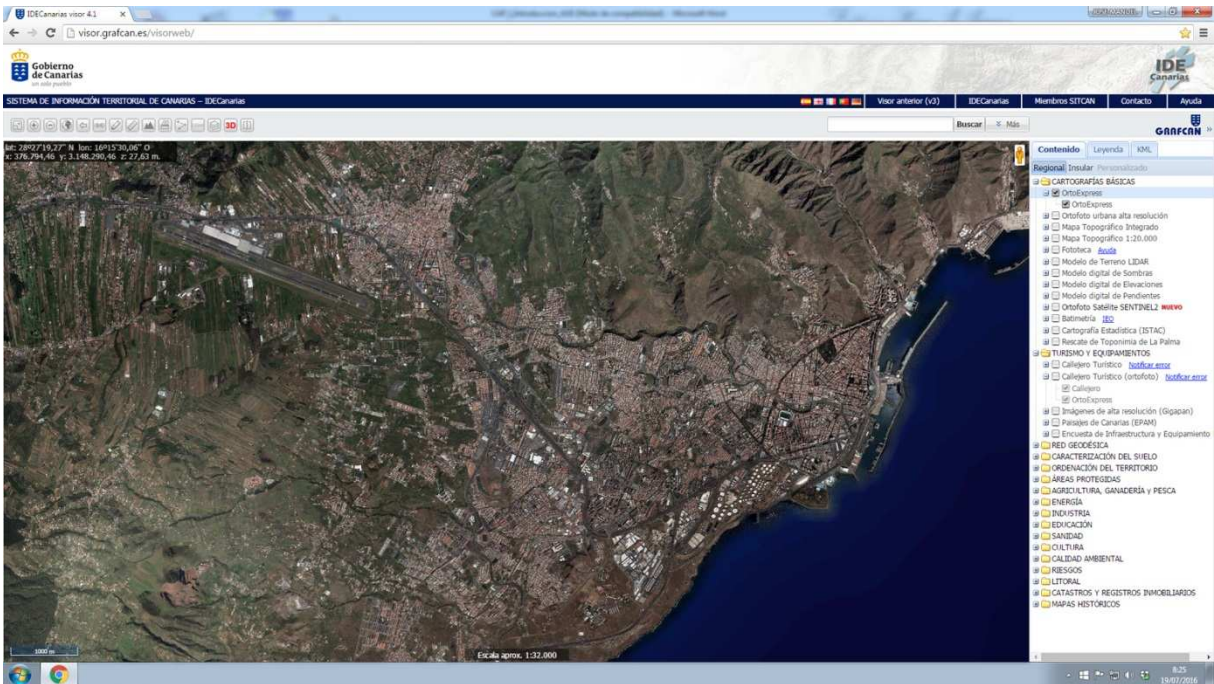


Figura nº I-9. Captura de pantalla del Área de Visualización de IDECanarias en modo ortofoto y panel de contenidos de acceso libre y gratuito.

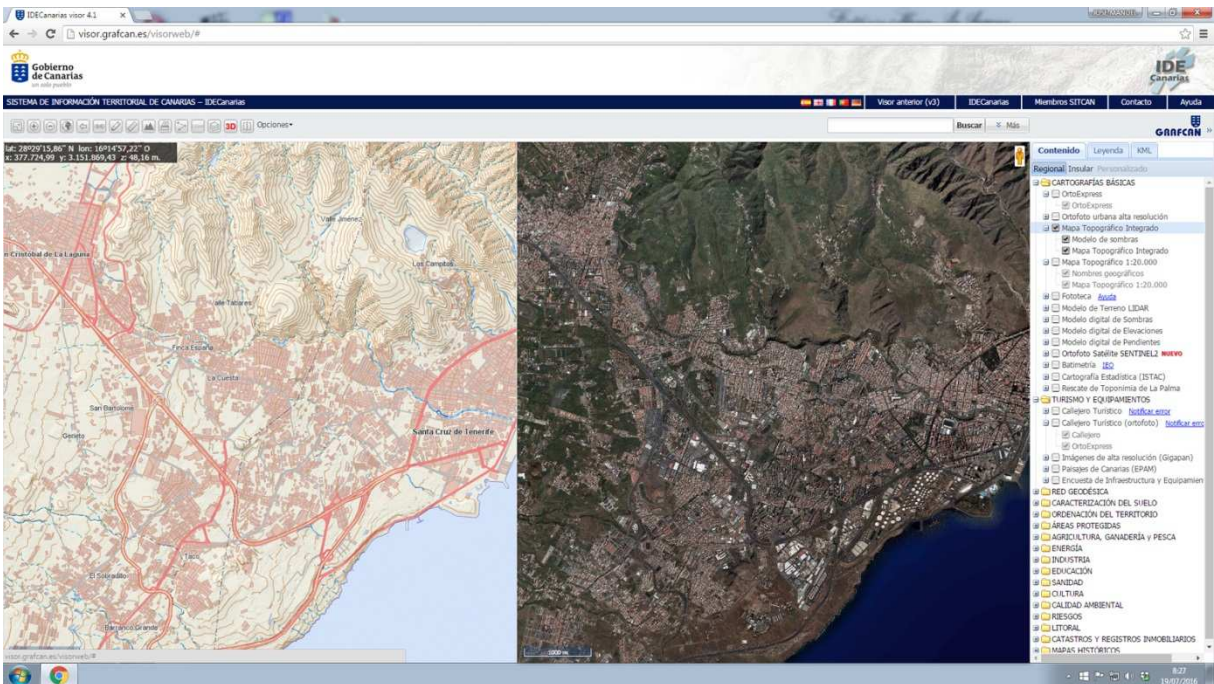


Figura nº I-10. Captura de pantalla del Área de Visualización de IDECanarias mostrando la visualización simultánea combinando dos ventanas con distintos modos de visualización: mapa topográfico integrado y modo ortofoto urbana de alta resolución.

En el *área de visualización principal* la navegación resulta muy similar a Google Earth, haciendo uso de los botones del ratón. En la ventana de navegación se

muestran en todo momento las coordenadas geográficas y UTM del sitio donde esté el cursor del ratón, y si se deja quieto el ratón proporciona la altura del lugar.

En la parte superior del área de visualización, haciendo uso de los botones del ratón se podrá acceder a las herramientas de visualización como son *zoom ventana*, *zoom más*, *zoom menos*, *zoom total* y *recuperación de la visualización anterior*, *enlace con la vista anterior*, *dibujar*, *medir*, *calcular perfil*, *imprimir*, *cálculo de rutas*, *programa LIDAR*, *personalización de contenidos*, *ver en 3D* y *ventana doble* (figura nº I-10). Se ofrece la posibilidad de visualizar la información en un único modo (ortoexpress, ortofoto urbana de alta resolución, mapa topográfico a distintas escalas... etc), así como en modo simultáneo combinando a la vez dos capas de información.

El *Panel de contenidos* ofrece los diferentes servicios publicados en IDECanarias organizados por categorías. Para acceder a cualquiera de ellos se despliega la categoría y se activa el servicio (figura nº I-9 y nº I-10).

En el *panel de búsquedas*, las búsquedas en el Visor se fundamentan en un motor de búsqueda que hace uso de la información del callejero, toponimia, puntos de interés y textos de cartografía. La búsqueda se puede restringir al área de visualización que se tenga en ese momento, ofreciendo la posibilidad de buscar por coordenadas UTM.

La *solicitud de información* se obtiene pulsando el botón izquierdo del ratón accediendo a la información temática del lugar donde se encuentre el cursor (figura nº I-11).

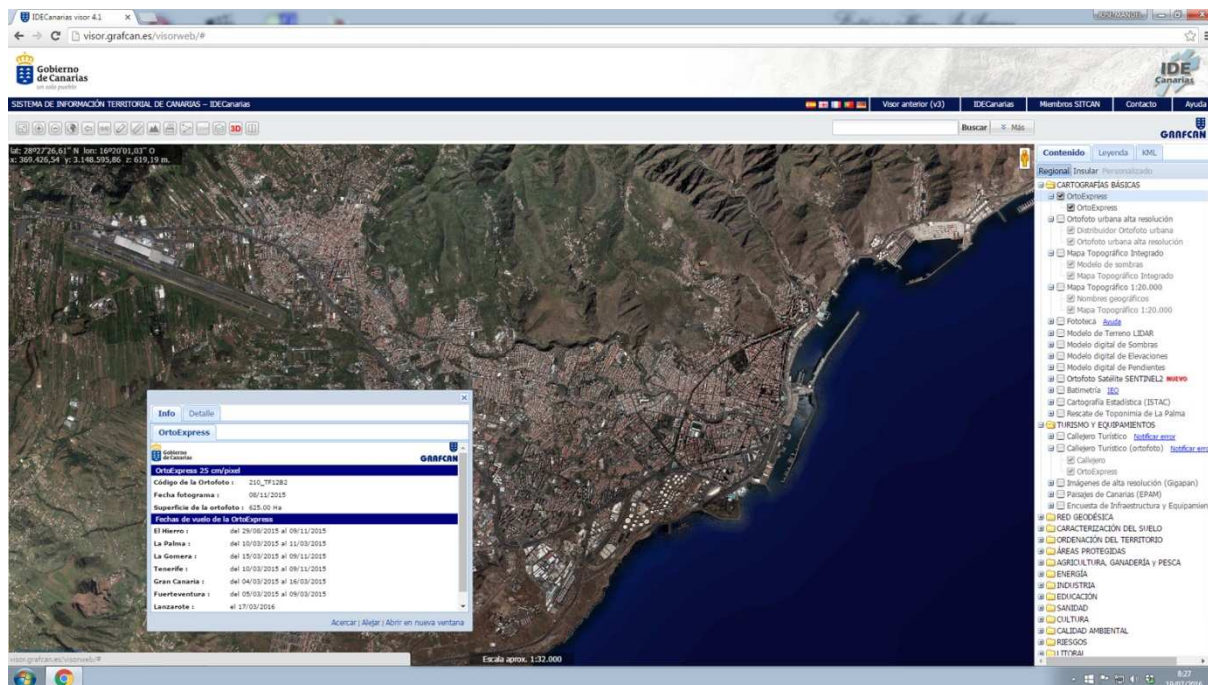


Figura nº I-11. Captura de pantalla de solicitud de información en IDECanarias en modo ortofoto urbana de alta resolución.

Aparte de la información propia del servicio, la ventana de información permite acercar o alejar la imagen visualizada, así como abrir la información en una nueva ventana. La pestaña *detalle* informa acerca de las coordenadas donde se hizo clic.

A través de este servicio podemos gestionar la generación de informes en PDF. En el ejemplo de la figura nº I-11 se muestra una solicitud de información en relación a la última actualización de la ortofoto del Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

Para esta investigación ha sido una herramienta de gran utilidad la información obtenida a partir de los servicios relativos al *callejero*, preferentemente el modo ortofoto de alta resolución, ya que ha permitido conocer las características y designación de la estructura viaria que irradian los entornos urbanos donde han tenido lugar los procesos de producción informal de ciudad. También en ocasiones se ha utilizado en modo topográfico integrado y el modelo LIDAR como complemento para el análisis e interpretación de la cartografía.

Aparte de otras opciones de interés, en este trabajo han resultado determinantes las consultas al servicio de *Fototeca* de IDECanarias, sin restricciones de descarga hasta el año 2012. Aunque en la actualidad es posible realizar consultas, la descarga se ve dificultada por la interposición de marcas traslúcidas o de agua de la empresa pública Grafcan S.A, que gestiona el producto, lo que condiciona la obtención de los fotogramas de alta calidad al pago a partir de la opción de la tienda virtual (figura nº I-12).

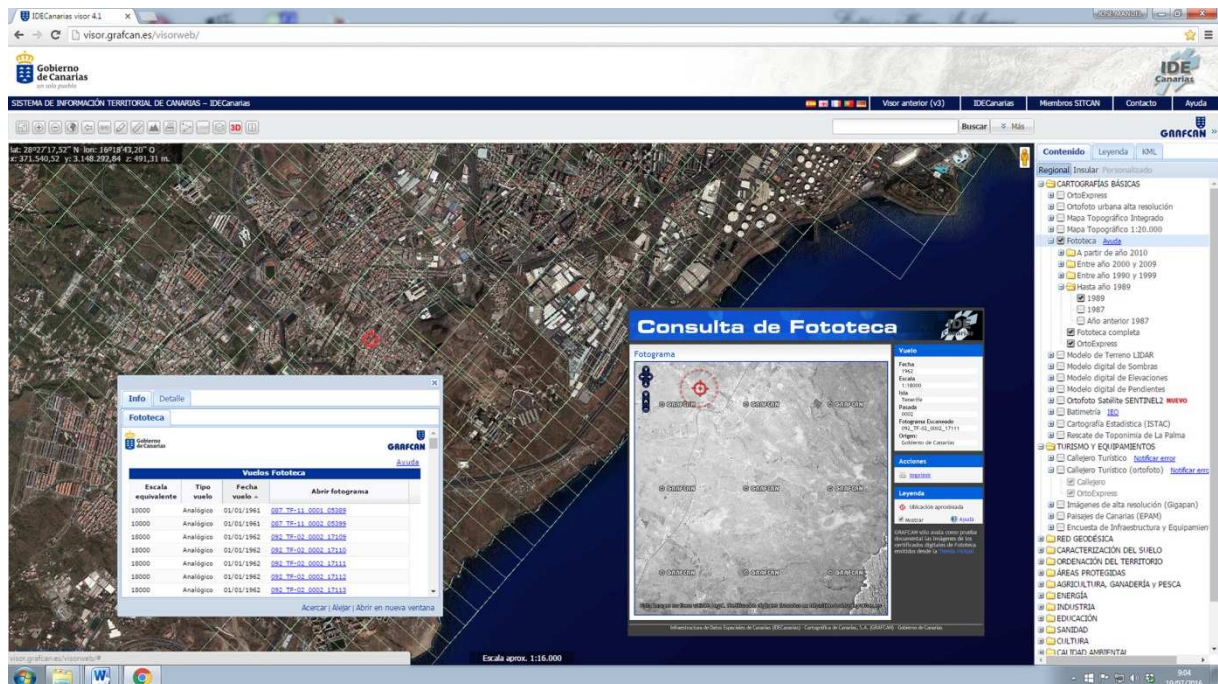


Figura nº I-12. Captura de pantalla del servicio de Fototeca de IDECanarias. Barrio de San Matías en el municipio de La Laguna. Fotograma escaneado 092-TF-02-0002-17111, correspondiente al vuelo analógico de 01/01/1962.

No obstante y aunque restringiendo su uso por esa dificultad añadida, el servicio de *Fototeca* ha sido otra herramienta que ha permitido visualizar el progreso informal de muchos sectores o barrios en el tiempo, en especial a partir de la década de los sesenta, determinante en la génesis de los procesos de carácter espontáneo, puesto que el banco de fotogramas disponibles en la aplicación comienza con los primeros vuelos analógicos realizados el 1 de enero del 1961. Se recurrirá frecuentemente a esta ortofotografía histórica con el fin de datar aproximadamente el inicio de los procesos de edificación espontánea, así como fundamentalmente observar su evolución o desarrollo urbano, comparando fotogramas del mismo sector captados por distintos vuelos, cuestión que facilitará en extremo el análisis crono-cartográfico de los núcleos de población de la isla de Tenerife, donde estas dinámicas han tenido especial incidencia (figura nº I-12).

En la actualidad esta aplicación, barriendo prácticamente todo el territorio insular, cuenta con 240.736 fotogramas de las islas, de los cuales 219.361 están disponibles para su consulta [online](#), 109.330 corresponden a la provincia de Las Palmas de Gran Canaria, 110.031 a la de Santa Cruz de Tenerife y de ellos 71.167 se centran en la isla de Tenerife, habiéndose producido su última actualización durante el mes de marzo de 2016.

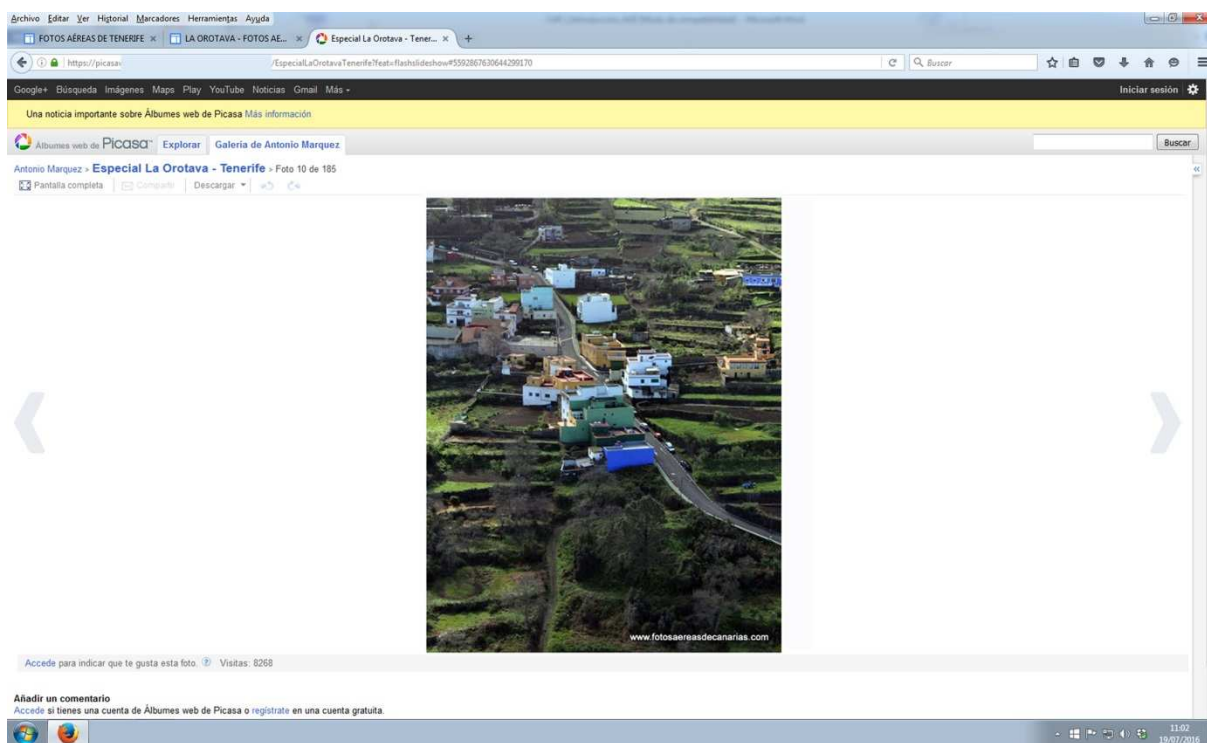


Figura nº I-13. Captura de pantalla del portal de fotografías aéreas de Canarias. Especial La Orotava en Tenerife. Álbumes web de Picasa. Recuperado de <http://www.fotosaereasdecanarias.com/>.

### I.5.5 Portal de fotografías aéreas de Canarias

Fotografías aéreas de canarias es un portal web de acceso gratuito y sin ánimo lucrativo accesible desde <http://www.fotosaereasdecanarias.com/>, que presenta una amplia colección de fotografías aéreas digitales de gran calidad. La toma de estas fotografías se ha realizado en su mayor parte con medios aéreos (helicópteros, avionetas, parapentes), lo que permite obtener una visualización a vista de pájaro de muchos lugares de las Islas Canarias y especialmente de Tenerife. Dentro del área de visualización principal de este soporte se tiene la opción de acceder a distintos contenidos entre ellos al contenido de *fotografías aéreas de Tenerife*, <http://www.fotosaereasdetenerife.com/>, donde se presenta un reportaje muy amplio de las ciudades y pueblos de la isla. En el desarrollo de este trabajo continuamente se ha recurrido a esta fuente, puesto que desde el aire se puede apreciar con mayor perspectiva la actual conformación de muchos sectores o barrios de traza informal y su integración en la traza urbana reglada (figura nº I-13).

### I.5.6. Información suministrada por los servicios municipales, insulares y autonómicos

En el desarrollo de este trabajo ha sido necesario realizar numerosas consultas para recabar información y asistencia de los servicios técnicos de los tres niveles de la administración pública de Canarias, tanto el autonómico como el insular (tabla nº I-1), y en especial el municipal (tabla nº I-2). Para ello se ha requerido la asesoría fundamentalmente de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, dependiente en la actualidad de Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias, de los Servicios Técnicos de Planes Insulares, Sistemas de Información Geográfica y Análisis Territorial del Cabildo Insular de Tenerife, así como de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y las oficinas técnicas y servicios de urbanismo municipales de La Villa de La Orotava, Candelaria, Güímar, Granadilla y Arona, e Icod de los Vinos, entre otras.



**Tabla nº I-1. Información suministrada por la administración autonómica e insular**

Administración autonómica	Servicio/ Personal de contacto	Documento:	Fecha
Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUM. Consejería Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias	Director Ejecutivo de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural Secretariado de Órganos Colegiados y apoyo a la Dirección Arquitecto Técnico: Susana Díaz Vázquez	Censo de edificaciones no amparadas por licencia D 11/1997 de la isla de Tenerife Estadísticas de uso de la Agencia Acceso gratuito a la Aplicación MAPA de IDECanarias	septiembre de 2012
Dirección General de Ordenación del Territorio. Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias	Servicios Técnicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio Licenciado en Derecho y Técnico Urbanista: Eduardo Risueño Díaz,	Asesoramiento Técnico: Tratamiento de la legalidad en la Ordenación del Territorio	abril 2013
Gestión de Planeamiento Territorial y Medioambiental de Canarias, GESPLAN S.A.U. Consejería Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias	Director Gerente de Gestión de Planeamiento Territorial y Medioambiental de Canarias Responsable del Área de Gestión Urbanística: Oliver Hernández Pérez Arquitecto Técnico de la Sección de Obras: Víctor M. Rodríguez Almenara	Documentación relativa a la elaboración del Censo de edificaciones no amparadas por licencia D 11/1997 de la isla de Tenerife Plataforma Territorio Canario: Manual de Usuario de los Archivos de Planeamiento Urbanístico	septiembre de 2012
GRAFCAN S.A. empresa pública del Gobierno de Canarias	Director Gerente de Cartografía de Canarias GRAFCAN S.A. Director Técnico: Juan Jorge Rosales	No ha sido atendido la solicitud presentada (Registro de entrada 04-10-2012)	octubre de 2012
Administración insular	Servicio/ Personal de contacto	Documento:	Fecha
Cabildo Insular de Tenerife	Vicepresidencia cuarto de Desarrollo Territorial y Sostenibilidad Consejero Insular del Área de Cooperación Municipal, Vivienda y Seguridad Servicios Técnicos de Planificación, Planes Insulares y de Sistemas de Información Geográfica y Análisis Territorial. Arquitecto Técnico: José A. Valbuena Alonso	Plan Insular de Ordenación de 2011. PIOT Base cartográfica del PIOT	octubre de 2012
Cabildo Insular de Tenerife	Consejero Insular con Delegación Especial en TIC y Sociedad de la Información Servicios Técnicos de Sistemas de Información Geográfica Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones: Félix M. Rodríguez Fariña	Sistemas de Información Geográfica aplicados al Ordenamiento Territorial Insular. PIOT	noviembre de 2015

**Tabla nº I-2. Información suministrada por las administraciones municipales**

Administraciones municipales	Servicio/ Personal de contacto	Documento:	Fecha
Santa Cruz de Tenerife	Gerencia Municipal de Urbanismo Jefe de Negociado de Intervención en la Edificación. Arquitecto Técnico: Francisco J. Juliá Doblado	Plan General de Ordenación Urbana de 1992	mayo de 2011
Villa de La Orotava	Concejalía de Ordenación del Territorio e Infraestructuras Oficina Técnica Municipal Arquitectos Técnicos: Melecio Tamajón Hernández y Diego J. Álvarez de La Peña	Plan General de Ordenación Urbana de 1963 Delimitación cartográfica del Suelo Urbano del municipio de 1986 Plan General de Ordenación Urbana de 1990 Plan General de Ordenación 2004 Fichas pormenorizadas del Censo D 11/1997	agosto de 2012
Candelaria	Oficina Técnica Municipal Arquitecto Técnico: Federico López del Amo Campos de Orellana	Listado de edificaciones no amparadas por licencia o que incumplen los preceptos de la licencia	julio de 2012
Güímar	Oficina Técnica Municipal Arquitecto Técnico: Julio A. Pérez González	Normas Subsidiarias municipales de 1984 Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Litoral de Agache de 1997	septiembre de 2012
Granadilla de Abona	Oficina Técnica Municipal Arquitectos Técnicos: María Candelaria López Hernández María del Mar Pimienta González Antonia M. Delgado Miranda Dirección Técnica de la Empresa Municipal GRANSUR Arquitecto Técnico: Julio Castro Canelo	Normas Subsidiarias municipales de 1994 Plan General de Ordenación de 2005 Catálogo pormenorizado del Censo de edificaciones no amparadas por licencia D 11/1997	julio de 2013
Arona	Servicios de Urbanismo y Oficina Técnica Municipal. Sección de Disciplina Urbanística	Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1987	agosto de 2013
Icod de Los Vinos	Servicios de Urbanismo y Oficina Técnica Municipal	Normas Subsidiarias municipales de 1988 Fichas del Censo de edificaciones no amparadas por licencia D 11/1997	noviembre de 2013

### I.5.7. Visitas realizadas a las instituciones de la administración pública y trabajo de campo.

Con el objeto de reflejar las visitas más importantes realizadas durante el desarrollo de esta investigación se aporta la tabla nº I-3, donde de manera cronológica se ordenan tanto las consultas realizadas a las distintas instituciones, como algunas de las visitas de campo de mayor relevancia.

**Tabla nº I-3. Cuadro cronológico de visitas a las instituciones públicas y trabajo de campo**

Orden	Visita	Asunto	Fecha
1	<b>GERENCIA DE URBANISMO SANTA CRUZ DE TENERIFE</b>	Visita a la Gerencia de Urbanismo. Presentación del Proyecto de Investigación. Recabar información sobre Plan General de Ordenación Urbana de 1992	19-05-2011
2	<b>GERENCIA DE URBANISMO SANTA CRUZ DE TENERIFE</b>	Consultas al Jefe de Negociado de Intervención en la Edificación: PGOU de 1992; Revisión de 1976 y Áreas de urbanización espontánea en el en el Término Municipal: Tradicionales y de nueva planta	05-04-2012
3	<b>AYTO LA OROTAVA</b>	Entrevista con los técnicos municipales: Solicitud Información y colaboración	15-08-2012
4	<b>LA OROTAVA</b>	Visita de campo/Toma de datos	15-08-2012
5	<b>APMUN</b>	Presentación del Proyecto. Solicitud de colaboración y consulta del Censo D 11/1997	13-09-2012
6	<b>GESPLAN S.A.U</b>	Plataforma Territorio Canario: Manual de Usuario de los Archivos de Planeamiento Urbanístico	18-09-2012
7	<b>APMUN</b>	Visita a los Servicios Técnicos de la Agencia. Respuesta favorable a la Solicitud de consulta del Censo D 11/1997	19-09-2012
8	<b>GRAFCAN S.A</b>	Entrevista con el Director Técnico	23-09-2012
9	<b>GRAFCAN S.A</b>	Solicitud de acceso a la aplicación MAPA/ Sin respuesta	04-10-2012
10	<b>APMUN</b>	Recepción de documentación del Censo y estadísticas de Uso de la Agencia	15-10-2012
11	<b>APMUN</b>	Autorización para el acceso gratuito a la aplicación MAPA por parte de la Agencia y asesoramiento para su uso	26-10-2012
12	<b>CABILDO INSULAR DE TENERIFE</b>	Consulta a los Servicios Técnicos de Planificación: Plan Insular de Ordenación de 2011. PIOT y Base cartográfica del PIOT	6-11-2012
13	<b>APMUN</b>	Asesoramiento técnico-jurídico sobre las leyes de afección con la investigación: Ley 6/1987 sobre Sistemas de actuación de urbanización diferida y Ley 5/1987 Suelo Rústico de Canarias	17-12-2012

14	<b>AYTO DE GÜÍMAR</b>	Entrevista con los técnicos municipales: Solicitud de información y colaboración	17-01-2013
15	<b>GÜÍMAR</b>	Visita de campo/Toma de datos	17-01-2013
16	<b>AYTO DE CANDELARIA</b>	Entrevista con los técnicos municipales: Solicitud de información y colaboración	26-02-2013
17	<b>CANDELARIA</b>	Visita de campo/Toma de datos	26-02-2013
18	<b>AYTO LA OROTAVA</b>	Consultas al personal de la Oficina Técnica Municipal: PGOU de 1963; Revisión de 1976 y Áreas de urbanización espontánea en el en el Término Municipal: Tradicionales y de nueva planta	19-03-2013
19	<b>LA OROTAVA: LA FLORIDA, PINOLERE, EL BEBEDERO y CHASNA</b>	Visita de campo/ Toma de datos	19-03-2013
20	<b>CABILDO INSULAR DE TENERIFE</b>	Consulta a los Servicios Técnicos de Planificación: Base cartográfica del PIOT	21-03-2013
21	<b>DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES</b>	Asesoramiento Técnico: Tratamiento de la legalidad en la Ordenación del Territorio	11-04-2013
22	<b>APMUN</b>	Asesoramiento de aspectos técnicos en relación al uso de la Plataforma Territorio Canario	22-04-2013
23	<b>APMUN</b>	Asesoramiento en la relación a la entrada en vigor de Ley 1/2013, de 25 de abril, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias	7-05-2013
24	<b>AYTO DE GÚMAR</b>	Consultas al personal de la Oficina Técnica Municipal: NNSSMM de 1984; Modificación NNSSMM del Litoral de Agache de 1997 y Determinación de los sectores de urbanización espontánea en el municipio.	13-06-2013
25	<b>AYTO DE GRANADILLA DE ABONA</b>	Entrevista con los técnicos municipales: Solicitud información y colaboración. Determinación de los sectores de urbanización espontáneas en el municipio	11-07-2013
26	<b>AYTO DE ARONA</b>	Entrevista con los técnicos municipales: Solicitud de información y colaboración. Determinación de los sectores de urbanización espontánea en el municipio	06-08-2013
27	<b>ARONA</b>	Visita de campo/Toma de datos	06-08-2013
28	<b>AYTO LA LAGUNA</b>	Entrevista con los técnicos municipales: Solicitud información y colaboración a la Gerencia de Urbanismo. Determinación de los sectores de urbanización espontánea en el municipio	24-10-2013
29	<b>APMUN</b>	Tratamiento de la legalidad en la Ordenación del Territorio: Disciplina urbanística y medioambiental Seminario impartido por D. Emiliano Coello Cabrera, Director de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y Dña. Susana Díaz Vázquez, técnico especialista de dicha agencia	14-11-2013
30	<b>AYTO ICOD DE LOS VINOS</b>	Entrevista con los técnicos municipales: Solicitud de información y colaboración a la Oficina Técnica	27-11-2013

		municipal. Determinación de los sectores de urbanización espontánea en el municipio	
31	<b>ICOD DE LOS VINOS</b>	Visita de campo/Toma de datos	27-11-2013
32	<b>APMUN</b>	Análisis de las estadísticas de uso 1999-2012	28-02-2014
33	<b>GÚÍMAR LITORAL DE AGACHE</b>	Visita de campo/Toma de datos	19-04-2014
34	<b>DISTRITO SUROESTE DE SANTA CRUZ DE TENERIFE</b>	Visita de campo/Toma de datos	26-07-2014
35	<b>MUNICIPIOS DE LA COMARCA DE ACENTEJO: LA MATANZA LA VICTORIA y SANTA ÚRSULA</b>	Visita de campo/Toma de datos	12-08-2014
36	<b>APMUN</b>	Asesoramiento en relación a los expedientes succionadores por infracciones urbanísticas y ambientales	21-12-2014
37	<b>APMUN</b>	Análisis de las estadísticas de uso de la Agencia 1999-2014	21-02-2015
38	<b>CABILDO INSULAR DE TENERIFE</b>	Actualización de los Sistemas de Información Geográfica aplicados al Ordenamiento Territorial Insular	17-11-2015
39	<b>Debates ULL</b>	Borrador del anteproyecto de Ley del suelo de Canarias 2016	27-05-2016

### 1.5.8. Prensa

Derivado del carácter ilícito de estos procesos de autoconstrucción se ha recurrido a la consulta de la prensa con el objeto de caracterizar mejor la dimensión y repercusión social del tema. Entre otras cuestiones se considera que la prensa es una fuente que ha permitido visualizar mejor el problema y analizar las opiniones que sobre este vierten los distintos actores sociales. Se consultaron de manera aleatoria varias publicaciones periódicas fundamentalmente de carácter provincial, en especial en su versión digital, periódicos como El Día, Diario de Avisos. La Opinión, La Provincia y Canarias 7, en especial a partir de 1997, cuando surgirían numerosos artículos de opinión y noticias de interés en relación al Censo 11/97. También se han considerado algunos artículos publicados en medios de difusión nacional, como El País y El Mundo con relación directa sobre el tema.

El problema de las construcciones ilegales siempre ha acaparado los titulares de los medios de comunicación escrita y este hecho ha permitido extraer valiosa información, no solo en cuanto a su problemática social y económica, que también, sino además a su dimensión urbanística, y consecuentemente política.

La prensa diaria resulta ser un buen reflejo de la realidad, delatando fielmente el pulso de la sociedad, por tal razón se ha considerado como una fuente de investigación de interés, que ha permitido posteriormente indagar en otras fuentes con mayor rigor académico.

## I.6. Metodología aplicada

El trabajo que se presenta desde el punto de vista metodológico se ha desarrollado en las siguientes fases (figura nº I-14):

1. *Establecimiento de los objetivos iniciales.*
2. *Revisión bibliográfica especializada del tema objeto de estudio y específica del planeamiento urbanístico con afección directa en estos procesos, tanto en su dimensión municipal (planes generales de ordenación), insular (planes insulares), autonómico (legislación territorial canaria), nacional (legislación urbanística española) y supranacional (implicaciones de la normativa europea).*
3. *Planteamiento de la hipótesis.*
4. *Selección y consultas de las fuentes de información bibliográfica especializada, así como búsqueda, localización y obtención de otros recursos de información imprescindibles para el adecuado desarrollo de la investigación a partir de visitas a las distintas instituciones de la administración pública de afección directa en el tema, simultaneada con el trabajo de campo.*

Como se ha indicado en el epígrafe I.5 correspondiente a las fuentes de información específicas utilizadas para esta investigación el análisis se ha centrado en:

1. Las memorias de información urbanística de los planeamientos municipales y su cartografía disponible, fundamentalmente en la aplicación *Plataforma Territorio Canario*.
2. Las memorias, normas y planos del Plan Insular de Ordenación de Tenerife y de los planes territoriales disponibles en el portal institucional de *Planes Insulares* del Cabildo de Tenerife.
3. La cartografía del planeamiento vigente disponible en la aplicación *MAPA*.
4. Los expedientes digitalizados de las solicitudes de inscripción del Censo de edificaciones no amparadas por licencia desarrollado por el Decreto 11/1997 correspondientes a la isla Tenerife;
5. La cartografía georreferenciada del Censo 11/97, disponible en la aplicación *MAPA*.
6. Así como el derivado de los asesoramientos técnicos especializados, visitas y trabajo de campo.

La aplicación *Plataforma Territorio Canario*, como se ha indicado, ha permitido el acceso y la consulta al *planeamiento urbanístico histórico municipal* (disponible por lo general en el directorio correspondiente a las *Memorias* del planeamiento), en especial la obtención de información en aquellos capítulos o epígrafes relativos a los antecedentes del planeamiento municipal, cuestión que ha resultado determinante en el desarrollo de esta investigación, puesto que ha permitido conocer y/o determinar de primera mano la génesis de los procesos de urbanización informal y los espacios donde se han desarrollado de manera selectiva. Así mismo la consulta se ha extendido al directorio de *Planos* del planeamiento, lo que ha permitido ver la evolución temporal del planeamiento de ciertos asentamientos de traza informal, cuestión que en muchas ocasiones se ha contrastado con el contenido del servicio

de *Fototeca*, disponible en la aplicación IDECanarias. La aplicación *MAPA*, en cambio, ha permitido realizar consultas sobre el planeamiento vigente, en especial acceder a su cartografía, permitiendo a partir del contenido *Vistas del usuario* obtener imágenes donde se reflejan las edificaciones georreferenciadas del Censo 11/97, y como consecuencia las zonas donde se han producido los procesos urbanísticos de traza informal, superpuestas en el planeamiento vigente, herramienta que ha permitido en numerosas ocasiones evidenciar con meridiana claridad la central hipótesis de esta investigación.

Como se ha indicado tras la preceptiva solicitud a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, esta ha puesto a disposición de esta línea de investigación un total de *4.979 expedientes completos digitalizados* (escaneados) que se distribuyen por todos los municipios de Tenerife (tabla nº I-4), exceptuando las solicitudes del municipio de San Cristóbal de La Laguna, un total de *1.619* disponibles únicamente en soporte papel y custodiadas en el archivo de la Agencia, conformando una base de datos de *6.598 expedientes registrados*. El carácter voluntario del Censo 11/97 ha implicado que en algunos municipios de la isla el número de solicitudes haya sido sospechosamente escaso, mientras que en otros bastante numeroso. Según manifestaciones de los Servicios Técnicos de la Consejería de Política Territorial se inscribirían un total de *28.945 edificaciones* no amparadas por licencia repartidas entre todos los municipios de Canarias. En Tenerife el número de inscripciones aceptadas ascendería a *6.554* (tabla nº III-7 y tabla nº III-8), según manifestaron los representantes de estos servicios en el año 1998. La cifra real probablemente sería mucho mayor que la señalada, pudiendo alcanzar fácilmente el doble.

#### 5. Creación de las bases de datos:

*5.1. Elaboración y gestión de las hojas de cálculo Access del Censo 11/97 y análisis estadístico.*

*5.2. Selección y elaboración de la cartografía y análisis e interpretación cartográfica.*

*5.3. Análisis del planeamiento urbanístico: Memorias de información urbanística.*

La información correspondiente al Censo 11/97 se estructuró en una base de datos Access con entrada de múltiples variables. Para ello se ha tomado como muestra la totalidad de los expedientes disponibles en los municipios de *La Orotava*, un total de *716*, de *Güímar*, *693*, y de *Arona*, *481* (tabla nº I-4). La elección de estos municipios no ha sido en absoluto caprichosa, puesto que en ellos la incidencia del Censo 11/97 ha resultado muy importante, derivada de la relevancia de los procesos de urbanización espontánea y como consecuencia representativos de lo acaecido a nivel insular. De hecho el municipio de La Orotava quedará categorizado por el PIOT como el eje principal de la *conurbación del Norte*; Güímar, como municipio más importante y representativo del *área periurbana del sur* y Arona como el principal sector de la *conurbación del Sur*.

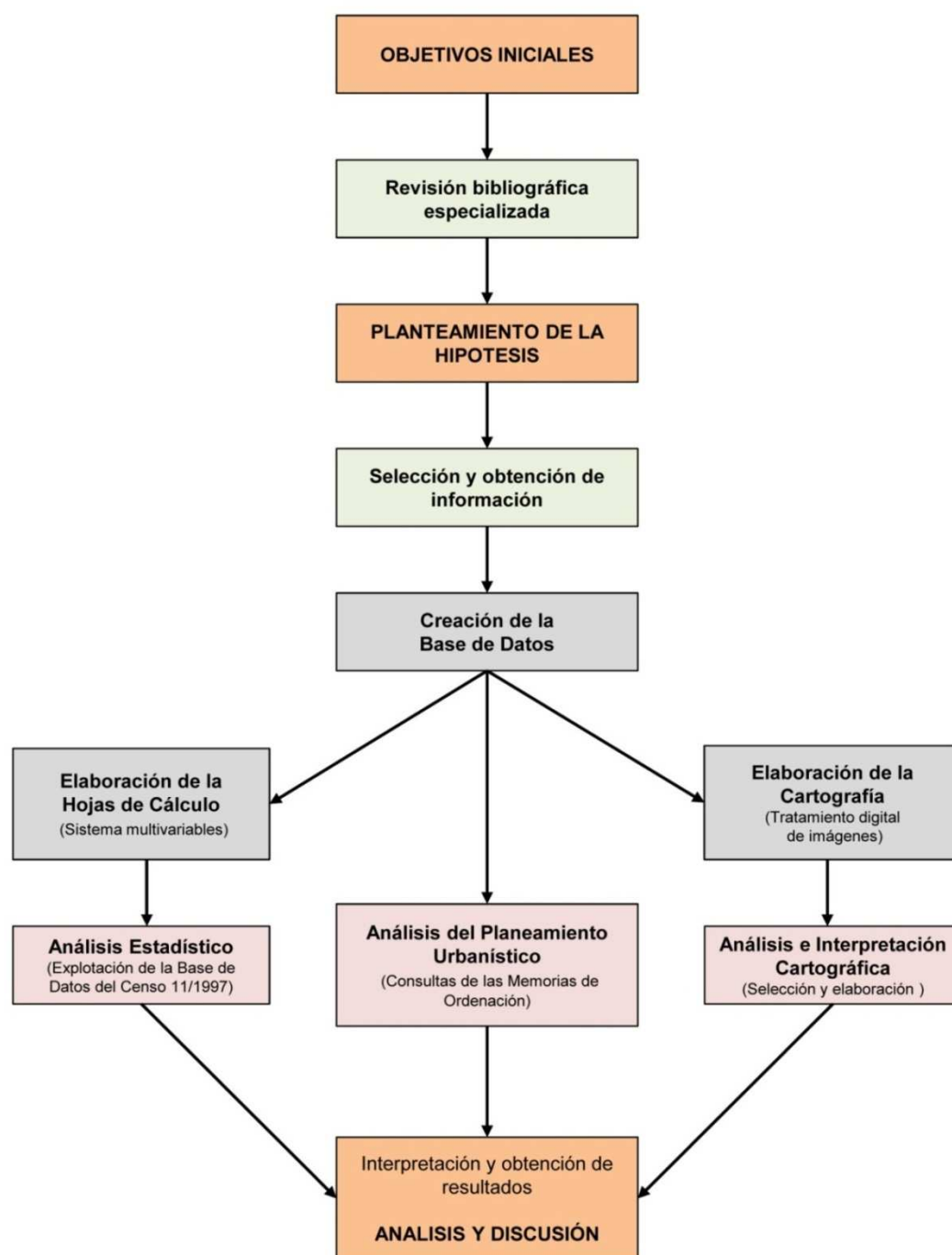


Figura nº I-14. Esquema metodológico del análisis los procesos de urbanización espontánea en el espacio rural de Tenerife.

El trabajo de campo ha tenido como objetivo contrastar lo evidenciado en el Censo 11/97 con la realidad actual, la toma de datos y fundamentalmente la creación de una base de imágenes fotográficas. En esta fase la aplicación *Street View* de *Google Earth* ha resultado una ayuda inestimable.

Lo relevante de la cuestión resulta ser que no se han encontrado estudios de esta temática referidos a estos espacios de referencia, de ahí lo novedoso de esta



investigación, mientras que el Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna, en especial Santa Cruz de Tenerife, por el contrario, cuenta ya con aportaciones muy valiosas realizadas por la profesora García Herrera, entre otras, el trabajo titulado, *Santa Cruz de Tenerife, la formación de la ciudad marginal*, referencia obligatoria para este trabajo, como se ha indicado. No obstante esta cuestión quedará enmarcada como una de las futuras líneas de investigación, dada la calidad de la información suministrada por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

En la tabla nº I-4, se relaciona el número total de expedientes puestos al servicio de esta investigación por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, señalando en color rojo aquellos municipios estudiados en su totalidad.

**Tabla nº I-4. Expedientes digitalizados puestos a disposición por la APMUN.**

<b>MUNICIPIOS DEL ÁREA METROPOLITANA DE SANTA CRUZ-LA LAGUNA</b>	<b>Expedientes</b>
<b>1. ÁREA METROPOLITANA DE SANTA CRUZ-LA LAGUNA</b>	
1. SANTA CRUZ DE TENERIFE	<b>891</b>
2. LA LAGUNA (No disponibles en soporte digital)	<b>1.619</b>
3. EL ROSARIO	97
4. TEGUESTE	59
<b>TOTAL</b>	<b>2.666</b>

<b>MUNICIPIOS DE LA VERTIENTE SUR</b>	<b>Expedientes</b>
<b>2. COMARCA DE ACENTEJO: AREA PERIURBANA DEL NORTE</b>	
5. TACORONTE	91
6. SAUZAL	7
7. LA MATANZA DE ACENTEJO	17
8. LA VICTORIA DE ACENTEJO	15
9. SANTA ÚRSULA	49
<b>TOTAL</b>	<b>179</b>
<b>3. COMARCA DEL VALLE DE LA OROTAVA: CONURBACIÓN DEL NORTE</b>	
<b>10. LA OROTAVA</b>	<b>716</b>
11. LOS REALEJOS	370
12. PUERTO DE LA CRUZ	34
<b>TOTAL</b>	<b>1120</b>
<b>4. LA COMARCA DE ICOD-ISLA BAJA-TENO</b>	
13. LA GUANCHA	9
14. SAN JUAN DE LA RAMBLA	17
15. ICOD DE LOS VINOS	356
16. GARACHICO	14
17. EL TANQUE	26
18. LOS SILOS	11
19. BUENAVISTA DEL NORTE	5
<b>TOTAL</b>	<b>438</b>

<b>MUNICIPIOS DE LA VERTIENTE SUR</b>	<b>Expedientes</b>
<b>5. COMARCA DEL VALLE DE GÜÍMAR: AREA PERIURBANA DEL SUR</b>	
20. ARAFO	130
21. CANDELARIA	76
<b>22. GÜÍMAR</b>	<b>693</b>
<b>TOTAL</b>	<b>899</b>
<b>6. COMARCA DEL SURESTE</b>	
23. FASNIA	49
24. ARICO	116
<b>TOTAL</b>	<b>165</b>
<b>7. COMARCA DE ABONA: CONURBACIÓN DEL SUR</b>	
<b>25. ARONA</b>	<b>481</b>
26. GRANADILLA DE ABONA	279
27. SAN MIGUEL DE ABONA	75
28. VILAFLORES	25
<b>TOTAL</b>	<b>860</b>
<b>8. MUNICIPIOS COMARCA DEL SUROESTE</b>	
29. ADEJE	181
30. GUÍA DE ISORA	73
31. SANTIAGO DEL TEIDE	17
<b>TOTAL</b>	<b>271</b>

<b>ISLA DE TENERIFE</b>	<b>Σ Expedientes</b>
<b>TOTAL de Solicitudes Presentadas</b>	<b>6.598</b>
<b>TOTAL de Inscripciones</b>	<b>6.554</b>

La gestión de la información de la base de datos se realizó con el propósito de permitir su posterior análisis. Se realizaron múltiples consultas para dar respuesta a los distintos ítems o variables que se pretendían analizar. A partir de las consultas se generaron a su vez las hojas de cálculo en Excell, para posteriormente diseñar la colección de gráficos que se aporta en este trabajo.

En la figura nº I-15 se presenta la hoja de cálculo tipo, obtenida a partir de la base de datos Access del Censo 11/97 que ha sido elaborada y utilizada exclusivamente para esta investigación. En dicha hoja se detallan entre otras cuestiones, el municipio donde se encuentra la edificación, su tipología arquitectónica (V, vivienda; V+G, vivienda y garaje; S+V, salón y vivienda; A, cuarto o salón de aperos O, otros), número de plantas (1, 2, 3, etc.) su carácter, aislado (A) o entremedianeras (E); superficie del solar o parcela, superficie de edificación en planta baja, situación, tipo de documentación que acredita la propiedad, (pública, privada, inexistente), así como el posible grado de vinculación filiofamiliar entre los actores de la transmisión. Esta base de datos ha permitido la explotación estadística del Censo 11/97, aportada en el capítulo IV de este trabajo como resultados de esta investigación.

CAPITULO I. INTRODUCCIÓN

MUNICIPIO	LICITUD	TIPO EDIFICACIÓN	TIPO	NOTA	SOLAR S=FXP	SOLAR Sup	PB Sup Cons	PB=SCM2	SOLAR P	SE PROFESION	LUGAR	SE PROFESION	VENIO DE	DOCUMENTACION	TIPOLOGIA	GUAÑITE		
GÚMAR	50	VIVIENDA AISLADA 1 PLANTA	V 1A		200-200	200-200	100-100	<100	100-100	100M <sup>2</sup>	LA CAJETA, CALLES DE GUARA, CAMINO LA MONTAÑA	SI	CONSTRUCION	SANTA CRUZ	PUBLICO/1997	CIVILISTICO	PARIENTE/HEREDOS	
GÚMAR	51	VIVIENDA ENTREMEDIANERA 2 PLANTAS	V 2E		VIV/VPA	S=200M2	100-200	<100	100-200	100M <sup>2</sup>	LOMO DE MENA, C/ CUESTA ARRIBA, Nº 4	SI		GUÁRDIA	PUBLICO/1997	CIVILISTICO	NO PARENTAL	
GÚMAR	52	VIVIENDA ADOSADA 1 PLANTA	V 1E		VIV/VPSP/DE	S=172M2	100-200	<100	100-100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. PUNTA PRIETA LA MEDIDA, C/ TOMINA, Nº 7	SI		SANTA CRUZ	PUBLICO/1978	CIVILISTICO	NO PARENTAL	
GÚMAR	54	VIVIENDA AISLADA 2 PLANTAS Y GARAJE ANEXO	V+G 2A		GPB/VPB/AT	S=1583M2	1000-5000	100-130M2	1000-130M2	100M <sup>2</sup>	F.C.I. EL SOCORRO, C/ BRASAS CHIMAY Nº 7	SI		GUÁRDIA	PUBLICO/1997	CIVILISTICO	NO PARENTAL	
GÚMAR	55	VIVIENDA ENTREMEDIANERA 3 PLANTAS	V 3E		2DA SPB/VPA	S=100M2	100-200	<100	100-200	100M <sup>2</sup>	F.C.I. EL TABLADO, C/ CAMINO SANZ	SI		GUÁRDIA	PUBLICO/1978	CIVILISTICO	NO PARENTAL	
GÚMAR	30	VIVIENDA ADOSADA 2 PLANTAS, SEMISOTANO	V 2E		2DA VIV/VPSS	S=112M2	100-200	100-120M2	100-200	100M <sup>2</sup>	F.C.I. CHINGARU, ONG. TOMADA, LAS CRUCES	SI		GUÁRDIA	PUBLICO/1997	CIVILISTICO	NO PARENTAL	
GÚMAR	300	SALONES Y VIVIENDAS ADOSADA 2 PLANTAS	S+V 2E		2 VIV	S=2451M2	1000-5000	<100	1000-5000	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA CAJETA, C/ JUAN MARCOS Nº 1 - P/LA CAJETA	SI		LA CAJETA	PUBLICO/1997	CIVILISTICO	NO PARENTAL	
GÚMAR	304	SALÓN Y VIVIENDA AISLADA, 1 PLANTA	S+V 1A		SPB/VPB	S=200-500	100-200	<100	200-500	100M <sup>2</sup>	M. OCHOA	SI		GUÁRDIA	PUBLICO/1997	CIVILISTICO	NO PARENTAL	
GÚMAR	305	VIVIENDA ADOSADA 2 PLANTAS Y SEMISOTANO	V 2E		2DA VIV/VPSP/VPB	S=132,4M2	100-200	100-132,4M2	120-150	100M <sup>2</sup>	F.C.I. SAN FRANCISCO JABER	SI		CONDUCTOR	GUÁRDIA	PUBLICO/1987	DISOLUCION/CAMINO	NO PARENTAL
GÚMAR	306	VIVIENDA ADOSADA 2 PLANTAS CON GARAJE	V+G 2E		2DA VIV/VPB/VPB	S=115,5M2	100-200	100-200	100-200	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA CAJETA, GOLETE	SI		LA CAJETA	PUBLICO/1997	CIVILISTICO	NO PARENTAL	
GÚMAR	307	VIVIENDA ADOSADA 1 PLANTA CON GARAJE	V+G 1E		2DA VIV/VPB	S=39M2	<100	100-39M2	<50	100M <sup>2</sup>	F.C.I. PUNTA PRIETA	SI		SE EMPLEADO	GUÁRDIA	PUBLICO/1989	CIVILISTICO	NO PARENTAL
GÚMAR	308	SALÓN Y VIVIENDA ADOSADA 2 PLANTAS	S+V 2E		2DA VIV/SPB/VPB	S=63M2	<100	100-63M2	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA CAJETA, GOLETE	SI		SANTA CRUZ	PUBLICO/1992	MARTINIO	ENTAL	
GÚMAR	309	SALÓN ADOSADO	S+V 1E		VIV/SPB/PA/PREP/ICO	S=102M2	<100	100-102M2	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA PUENTE COSTA DEL ESCOBORAL	SI		S/CONSTRUCION	SANTA CRUZ	PUBLICO/1999	TERRE...	ENTAL
GÚMAR	310	VIVIENDA ADOSADA 2 PLANTAS	V 2E		2DA VIV	-	<100	-	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. ESCOBORAL	SI		S/AGRICULTOR	SANTA CRUZ	PUBLICO/1987	SEREG/CI/VICTO	NO PARENTAL
GÚMAR	311	VIVIENDA ADOSADA 2 PLANTAS EN CONSTRUC	V 2E		2DA VIV/VPSP/VPB	S=82M2	<100	100-82M2	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA PUENTE COSTA DEL ESCOBORAL	SI		S/AGRICULTOR	SANTA CRUZ	PUBLICO/1987	SEREG/CI/VICTO	NO PARENTAL
GÚMAR	312	SALÓN AISLADO EN CONSTRUCCIÓN	S+V 1A		VIV/SPB/PA/PREP/ICO	S=312M2	200-500	100-312M2	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. ESCOBORAL	SI		S/CONSTRUCION	SANTA CRUZ	PUBLICO/1987	CIVILISTICO	NO PARENTAL
GÚMAR	313	VIVIENDA ADOSADA 2 PLANTAS, GARAJE EN SEMISOTANO	V+G 2E		VIV/VPSP/VPB/VPB	S=50M2	<100	100-50M2	<50	100M <sup>2</sup>	F.C.I. PUNTA PRIETA	SI		SE EMPLEADO	SANTA CRUZ	PUBLICO/1987	HORIZONTAL/CIVILISTICO	NO PARENTAL
GÚMAR	314	VIVIENDA ADOSADA 2 PLANTAS	V 2E		2DA VIV	S=50M2	<100	100-50M2	<50	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA PUENTE COSTA DEL ESCOBORAL	SI		S/AGRICULTOR	SANTA CRUZ	PUBLICO/1987	CIVILISTICO	NO PARENTAL
GÚMAR	315	VIVIENDA ENTREMEDIANERA 3 PLANTAS Y GARAJE	V+G 3E		2DA VIV	S=180M2/2	<100	100-180M2/2	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA PUENTE COSTA DEL ESCOBORAL	SI		S/AGRICULTOR	SANTA CRUZ	PUBLICO/1987	CIVILISTICO	NO PARENTAL
GÚMAR	316	VIVIENDA ADOSADA 2 PLANTAS CON GARAJE	V+G 1E		2DA VIV	S=90M2/2	<100	100-90M2/2	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. PUNTA PRIETA	SI		SE EMPLEADO	SANTA CRUZ	PUBLICO/1987	CIVILISTICO	NO PARENTAL
GÚMAR	317	VIVIENDA AISLADA CON GARAJE	V+G 1A		VIV	-	500-1000	-	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA PUENTE COSTA DEL ESCOBORAL	SI		S/CONSTRUCION	SANTA CRUZ	PUBLICO/1987	TERRE...	ENTAL
GÚMAR	318	VDA. ENTREMED. 1 PLANTA CON GARAJE Y SEMISOTANO	V+G 1E		2DA VIV/VPSS	S=120M2	100-200	100-120M2	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA CAJETA, C/ COLLETE Nº 18	SI		S/ORDINADA	LA LAJUNGA	PUBLICO/1994	CIVILISTICO	PARIENTE/HEREDOS
GÚMAR	319	SALÓN ENTREMEDIANERAS 1 PLANTA	S+V 1E		VIV/SPB/PA/PREP/ICO	S=100M2	<100	100-100M2	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA PUENTE COSTA DEL ESCOBORAL	SI		S/AGRICULTOR	SANTA CRUZ	PUBLICO/1997	CIVILISTICO	NO PARENTAL
GÚMAR	320	VIVIENDA ADOSADA 1 PLANTA CON GARAJE	V+G 1E		2DA VIV	S=90M2	<100	100-90M2	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. EL SOCORRO, C/ BRASAS CHIMAY Nº 7	SI		SE EMPLEADO	GUÁRDIA	PUBLICO/1989	CIVILISTICO	NO PARENTAL
GÚMAR	321	VIVIENDA ADOSADA 2 PLANTAS	V 2E		VIV/VPB/VPB/CADA	S=63M2	<100	100-63M2	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA PUENTE COSTA DEL ESCOBORAL	SI		S/AGRICULTOR	SANTA CRUZ	PUBLICO/1997	CIVILISTICO	NO PARENTAL
GÚMAR	322	VIVIENDA ADOSADA 1 PLANTA CON GARAJE	V+G 1E		2DA VIV	S=72M2	<100	100-72M2	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA PUENTE COSTA DEL ESCOBORAL	SI		S/AGRICULTOR	SANTA CRUZ	PUBLICO/1987	CIVILISTICO	NO PARENTAL
GÚMAR	323	SALÓN ENTREMEDIANERAS 1 PLANTA	S+V 1E		VIV/SPB/PA/PREP/ICO	S=100M2	<100	100-100M2	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA PUENTE COSTA DEL ESCOBORAL	SI		S/AGRICULTOR	SANTA CRUZ	PUBLICO/1987	CIVILISTICO	NO PARENTAL
GÚMAR	324	SALÓN ENTREMEDIANERAS 1 PLANTA	S+V 1E		VIV/SPB/PA/PREP/ICO	S=100M2	<100	100-100M2	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA PUENTE COSTA DEL ESCOBORAL	SI		S/AGRICULTOR	SANTA CRUZ	PUBLICO/1987	CIVILISTICO	NO PARENTAL
GÚMAR	325	VIVIENDA CUEVA ENTREMED. 1 PLANTA	V 1E		2DA VIV/CUEVA	-	100-200	-	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. EL SOCORRO, PASO DE LA MONTAÑA, PIEDRA NEGRA	SI		SE EMPLEADO	CHILIBARRANCO	INFORME AYTU/1995	EN CONCRETO/TERRESTRE	NO PARENTAL
GÚMAR	326	VIVIENDA ENTREMEDIANERAS 2 PLANTAS CON GARAJE	V+G 2E		GPB/VPB/PA	S=300M2	200-500	100-300M2	<50	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LOS LINDOS DE ARRIBA, LOMO GRANDE	SI		SE EMPLEADO	SANTA CRUZ	PUBLICO/1987	CIVILISTICO	NO PARENTAL
GÚMAR	327	VIVIENDA ADOSADA 2 PLANTAS	V 2E		2DA VIV	S=20M2	<100	100-20M2	<50	100M <sup>2</sup>	F.C.I. EL TABLADO, C/ BUENOS AÑOS Nº 12	SI		S/AGRICULTOR	SANTA CRUZ	PUBLICO/1987	ADJUDICACION/HEREDAS/CONTRON	NO PARENTAL
GÚMAR	328	VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN, ESTRUCTURAS	V 1E		2DA VIV	S=113M2	100-200	100-113M2	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. EL TABLADO, LA MIRA DEL TABLADO	SI		SI MARINO/MERCANTIL	GUÁRDIA/ESCOCIONAL	PRIVADO/1990	SEREG/CI/VICTO	NO PARENTAL
GÚMAR	329	VIVIENDA ADOSADA 2 PLANTAS CON GARAJE	V+G 2E		2DA VIV	S=56,76M2	<100	100-56,76M2	<100	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA PUENTE COSTA DEL ESCOBORAL	SI		S/AGRICULTOR	SANTA CRUZ	PUBLICO/1987	CIVILISTICO	NO PARENTAL
GÚMAR	330	VIVIENDA ADOSADA 2 PLANTAS CON GARAJE	V+G 2E		VIV	S=240M2	200-500	-	100-120	100M <sup>2</sup>	F.C.I. GUARA, BARRANCO DE GUARA	SI		S/CONSTRUCION	GUÁRDIA	PUBLICO/1985	CIVILISTICO	NO PARENTAL
GÚMAR	331	SALÓN Y VIVIENDA ADOSADA 1 PLANTA	S+V 2E		SPB/VPA	S=126M2	100-200	100-126M2	100-120	100M <sup>2</sup>	F.C.I. LA CAJETA	SI		S/COCHERO	LADONIVUELTA	PUBLICO/1996	ADJUDICACION/CAMINO/TERRESTRE	NO PARENTAL

Figura nº 1-15. Detalle de hoja de cálculo Access del Censo 11/1997, utilizada para esta investigación.

La elaboración de unas hojas de cálculo con un sistema multivariable ha permitido una caracterización especializada de la información y sobre todo realizar consultas cruzadas entre las distintas variables. Por ello se considera que ha sido una

herramienta muy valiosa para sistematizar y simplificar el trabajo, así como determinante a la hora de mostrar los resultados, obtener conclusiones y evidenciar la hipótesis de trabajo y alcanzar los objetivos.

Por último, se realizó un análisis estadístico de las distintas variables partir de las muestras de los expedientes en los municipios de la Orotava, Güímar y Arona, así como otras áreas, significativas de los distintos municipios, sectores o barrios, con el objeto de indagar en los aspectos considerados de interés, como las tipologías arquitectónicas predominantes (V, vivienda; V+G, Vivienda y garaje; S+V, salón en planta baja vivienda en planta alta; A, aperos), origen o producción del suelo o parcela (parcelaciones clandestinas profesionalizadas o de carácter familiar o filio-parental), la forma de transmisión de la propiedad (Compraventas, Cesiones, Donaciones, Particiones de Herencia,...etc.), la relación parental entre los actores de la transmisión, residencia del autopromotor, sector donde realiza su actividad profesional, etc.

Para la elaboración de la cartografía se utilizó fundamentalmente la opción de *Vistas del usuario* de la aplicación MAPA, donde se seleccionaron las distintas capas de interés para la investigación, en especial las relacionadas con la georreferenciación del Censo 11/97, la planificación vigente y la estructura viaria, generando una cartografía muy esclarecedora, en aras de verificar la hipótesis y alcanzar los objetivos propuestos en este trabajo.

Mediante el servicio de Fototeca de IDECanarias se ha elaborado una cartografía que constata la evolución en el tiempo de los asentamientos informales más representativos, y con la aportada por el PIOT se ha elaborado una cartografía que ha contribuido notablemente a explicitar y explicar los procesos de generación informal a nivel insular.

Para la edición de estas imágenes se utilizaron las salidas de impresión de alta calidad de las distintas aplicaciones, soportes o plataformas informáticas y desde Adobe Photoshop se realizaron las oportunas correcciones, aportaciones, o tratamientos de imagen que han permitido ilustrar digitalmente esta investigación. La base cartográfica generada, su análisis e interpretación, se considera otra de las aportaciones relevantes de este trabajo.

Para el análisis del planeamiento urbanístico, en especial en los municipios de referencia o sectores estudiados, se ha procedido a crear un bloc de notas en relación a los siguientes aspectos: antecedentes del planeamiento, es decir la existencia o no de un planeamientos previo; los primeros reconocimientos como suelos urbanos de los sectores estudiados, cuestión que tendrá que ver con la existencia de proyectos de delimitación de suelo urbano, PDSU; a partir de la aprobación de la Ley 19/1975 de Reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; las circunstancias socioeconómicas que generarán los asentamientos su relación con la estructura vial,...etc.

Así mismo con el objeto de facilitar este análisis, dada la complejidad del ordenamiento territorial de Canarias, se ha procedido a elaborar en el capítulo VI de este trabajo una relación cronológica del planeamiento urbanístico de afección estatal, autonómica, insular y municipal, que directa o indirectamente han interactuado con los procesos de urbanización informal.

## 6. *Análisis e interpretación de la información y explicación de los modelos observados en los distintos ámbitos espaciales preestablecidos.*

Tomando como soporte el estudio del planeamiento urbanístico histórico, la base de datos cartográfica y los resultados de la investigación proporcionados por el Censo 11/97, de manera multidisciplinar se ha procedido a un análisis cronoespacial de los procesos de urbanización informal en Tenerife. El ámbito temporal se acotará entre 1960 y 2015 y el espacio geográfico se estructurará como se ha señalado anteriormente en tres grandes sectores espaciales: el Área Metropolitana, como elemento central, y las vertientes Norte y Sur de la isla, recurriendo en cada vertiente insular de la tradicional división altitudinal que identifica claramente la franja de costa y la de Las Medianías, cuestión esta última que nos permitirá caracterizar mejor los procesos de urbanización informal. La contextualización socioeconómica, política y legislativa aconsejará que este importante periodo histórico se divida en tres grandes periodos, el primero entre 1960-1978, el segundo entre 1979-1999 y el último entre 2000-2015. A partir de este esquema cronoespacial el análisis se abordará aplicando el actual modelo comarcal propuesto por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT.

Poniendo en práctica este esquema metodológico se ha procedido a realizar una caracterización básica o general de los procesos de urbanización informal acaecidos en el Área Metropolitana, y atendiendo a la división altitudinal, en ambas vertientes insulares y de manera pormenorizada analizar los casos considerados más relevantes en cada uno de estos ámbitos espaciales. Las distintas realidades del territorio insular han tenido como resultado un texto que ha pretendido describir de manera detallada los distintos modelos y sus variantes, atendiendo a su ubicación geográfica y a los casos más significativos observados. Para una mejor comprensión las caracterización de los procesos se sintetizan en tablas e ilustraciones (figuras) donde se indican entre otras cuestiones su distribución espacial (figura nº V-4 y tabla nº V-1), las formas de ocupación del suelo que originan (tabla nº V-2), los tipos de sistemas de producción de suelo urbano que generan (tabla nº V-3), sus características básicas (tabla nº V-4), o los factores potenciadores de tales procesos (tabla nº V-5), etc. (capítulo V).

### I.7. Estructura de la tesis

El trabajo que se desarrolla en esta investigación se ha dividido en cinco bloques temáticos: 1. Introducción; 2. Resultados de la Investigación; 3. Discusión y análisis de la investigación; 4. Conclusiones y 5. Referencias bibliográficas

#### 1. Introducción

Este primer bloque temático queda conformado por los tres primeros capítulos del trabajo:

## **CAPÍTULO I. JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS, HIPÓTESIS, FUENTES DE LA INVESTIGACIÓN Y METODOLOGÍA**

## **CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO: LA URBANIZACIÓN Y LA AUTOCONSTRUCCIÓN AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO COMO MODELO DE PRODUCCIÓN DE CIUDAD**

## **CAPÍTULO III. CONTEXTUALIZACIÓN DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN ESPONTÁNEA EN TENERIFE**

Como se ha podido constatar, a modo de introducción en el capítulo I se realiza un análisis preliminar de los procesos de urbanización informal en Tenerife, haciendo especial énfasis en la justificación de la investigación, describiendo de manera detallada las fuentes utilizadas para el desarrollo de la misma y proponiendo la metodología que va a permitir alcanzar los objetivos y demostrar la hipótesis de trabajo. A continuación en el capítulo II se estudia la relevancia del tema en la producción científica mundial, se procede al necesario análisis pormenorizado del estado de la cuestión y en el capítulo III se concluye con la contextualización cronoespacial de los procesos de urbanización informal.

### **2. Resultados de la Investigación.**

Este segundo bloque temático se desarrolla íntegramente a partir del capítulo IV de este trabajo:

## **CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DE CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA EN TENERIFE.**

En este capítulo se abordan específicamente los resultados del análisis estadístico del Censo 11/97, centrándonos en la caracterización de los procesos de urbanización informal, atendiendo a los ámbitos de referencia municipales elegidos: La Orotava, Arona y Güímar. En el análisis y caracterización propuestos se determinan las tipologías arquitectónicas predominantes y su cuantificación, atendiendo al ámbito municipal; se determina, además, la superficie tipo de la parcela que acoge la autopromoción informal, la superficie construida de la vivienda espontánea, procediéndose a continuación a realizar una caracterización sociodemográfica, atendiendo al municipio de residencia del autopromotor informal y socioeconómica atendiendo a los sectores de actividad económica que ocupa el autopromotor informal y la modalidad de la transmisión de la propiedad donde tiene lugar dicha autopromoción.

### **3. Discusión y análisis de la investigación**

El tercer bloque temático lo estructuran los capítulos:

## **CAPÍTULO V. EL PROCESO DE URBANIZACIÓN ESPONTÁNEA DEL ESPACIO RURAL EN TENERIFE: ANÁLISIS CRONOESPACIAL**

## **CAPÍTULO VI. LAS REGULARIZACIONES OFICIALES DE LA EDIFICACIÓN ESPONTÁNEA**

En el capítulo V se analiza de manera pormenorizada, por ámbito espacial y estructurados cronológicamente, los procesos de urbanización informal producidos en el espacio rural de Tenerife así como su vinculación con el planeamiento de afeción, y en el capítulo VI se procede a un análisis de la interacción de la legislación urbanística de Canarias en dichos procesos de génesis informal, abordando aquella parte de la legislación autonómica que ha contribuido o favorecido a su regularización.

### **4. Conclusiones**

Este cuarto bloque temático queda definido por el:

## **CAPÍTULO VII. CONCLUSIONES**

En dicho bloque temático se enuncian las conclusiones más relevantes obtenidas a partir del desarrollo de esta investigación.

### **5. Referencias bibliográficas y bibliografía**

Este último bloque se desarrolla a partir del:

## **CAPÍTULO VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

En él se detallan alfabéticamente la lista de referencias bibliográficas utilizada en el contexto de esta tesis.





## CAPÍTULO II

# MARCO TEÓRICO: LA URBANIZACIÓN Y LA AUTOCONSTRUCCIÓN AL MARGEN DEL PLANEAMIENTO COMO MODELO DE PRODUCCIÓN DE CIUDAD

### II.1 Introducción: Relevancia de los procesos de urbanización espontánea y autoconstrucción informal en la producción científica

En la producción científica el factor impacto resulta un elemento esencial para valorar objetivamente sus méritos, lo que necesariamente impone la utilización de una serie de indicadores de alcance global. La validez de la producción se mide tomando la configuración de unas jerarquías de prestigio científico trazadas a partir de unos parámetros bibliométricos que permiten a los investigadores tener pautas para cuantificar la influencia de la publicación científica y consecuentemente estimar su contribución, relevancia o impacto. Es por ello que se ha estimado conveniente, en esta fase de la investigación, determinar el interés que muestran los investigadores por los procesos de urbanización espontánea y autoconstrucción informal, puesto que en estos últimos cincuenta años han sido en gran medida los responsables de la transformación del planeta en un gran *sistema urbano* de múltiples concepciones y formas determinadas por los efectos de la globalización (Padilla y Ribbeck, 2009).

Tales dinámicas han contribuido en gran medida a que la urbanización espontánea y la autoconstrucción informal hayan acaparado un destacado interés por parte de la comunidad científica internacional, en especial en estas últimas décadas, centrando sus estudios en los países en vías de desarrollo y emergentes donde estos procesos urbanizadores de carácter irregular han encontrado el caldo de cultivo idóneo.

Con el objeto de determinar la relevancia del tema objeto de esta investigación conviene proceder a una primera aproximación en las bases de datos especializadas y contrastadas de carácter multidisciplinar. Para ello se ha procedido a realizar una búsqueda bibliográfica sistemática en las dos principales bases de datos mundiales, la *Web of Science*, propiedad de Thomson Reuters y *Scopus*, propiedad de Elsevier,

las cuales se ha superpuesto con otro buscador de gran repercusión mundial como es el Google Académico o Google Scholar.

Las dos primeras determinarán con fidelidad el contenido científico del tema objeto de esta tesis al contener bases de datos de información bibliográfica contrastada y recursos de análisis de la información que permiten evaluar y analizar el rendimiento de la investigación. La plataforma Google Scholar, en cambio, caracterizada por su gran popularidad y difusión internacional, permitirá localizar toda la literatura producida en todas las naciones del mundo y en todas las lenguas, especialmente las no anglosajonas que son las menos controladas por los sistemas de información. No obstante, esta versión académica de Google manifiesta una clara falta de transparencia en los contenidos de su base de datos, puesto que no se informa exactamente de las fuentes que indexa, pudiendo contener por tanto errores de procesamiento de la información, en las referencias bibliográficas o incluso tipográficos, donde se pueden encontrar textos incompletos o enlaces no disponibles. La versión del 2014 de Google Académico, con importantes mejoras con respecto a la anterior, ha resultado de interés, puesto que ha permitido complementar la búsqueda de información, especialmente en lengua no inglesa, permitiendo acceder a cuantiosos artículos de revistas científicas, libros, comunicaciones y ponencias a congresos, informes tesis, tesinas, memorias de grado no disponibles en las otras plataformas especializadas, pero que siempre fueron tratados y analizados con las preceptivas reservas.

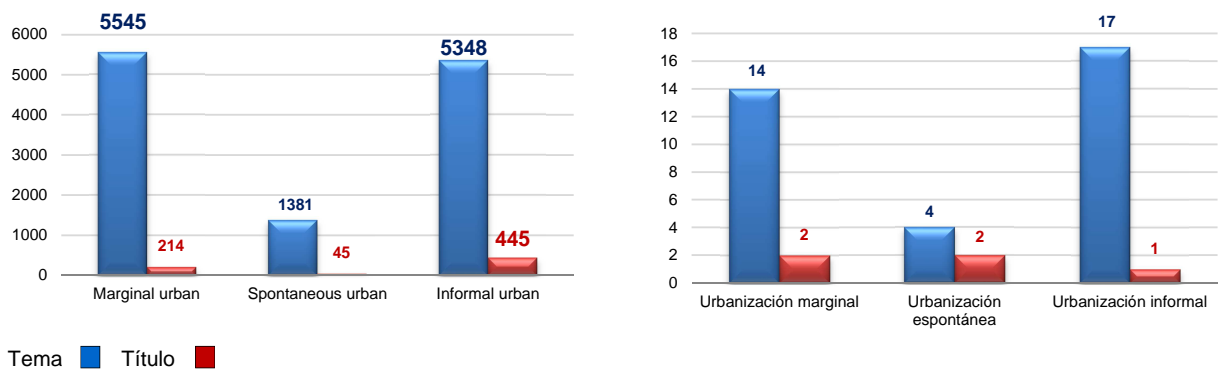
Para la búsqueda en las distintas plataformas se tomará, como *tema o topic (tópico)*, las propias de esta investigación, tanto en su versión inglesa como española.

El tema o tópico quedará definido en su versión española por las palabras clave de: *urbanización marginal; urbanización espontánea; urbanización informal; autoconstrucción de viviendas; autoconstrucción marginal; autoconstrucción espontánea y autoconstrucción informal.*

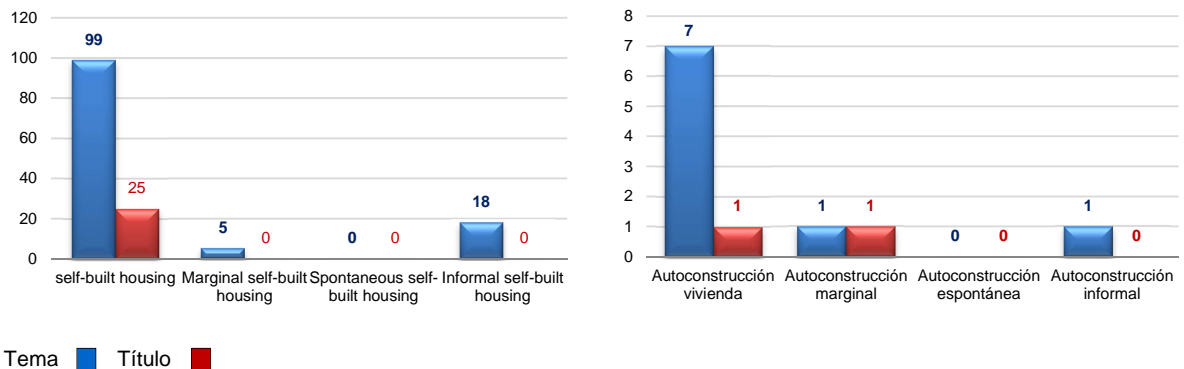
En su versión inglesa el tópico quedará ajustado a las palabras clave o keywords que más se ajustan a estos procesos: *marginal urban; spontaneous urban; informal urban; self-built housing; marginal self-built housing; spontaneous self-built housing; informal self-built housing.*

En la base de datos de *Web of Science* se ha procedido en una primera fase a la búsqueda predeterminada en el campo del *tema* objeto de esta investigación, procediendo en una segunda fase al filtrado mediante la opción de búsqueda de título.

En la versión inglesa los tópicos más referenciados para describir y analizar los procesos urbanos de carácter informal o al margen de la legalidad serán en base a los tópicos *marginal urban & informal urban*, resultando el primero el que mayor interés muestra por parte de la comunidad científica internacional. En español, en cambio, el número de referencias incluido en dicha base de datos es muy escasa y tiende a imponerse el tópico *urbanización informal* frente a la marginal y espontánea (figura nº II-1 y nº II-2).



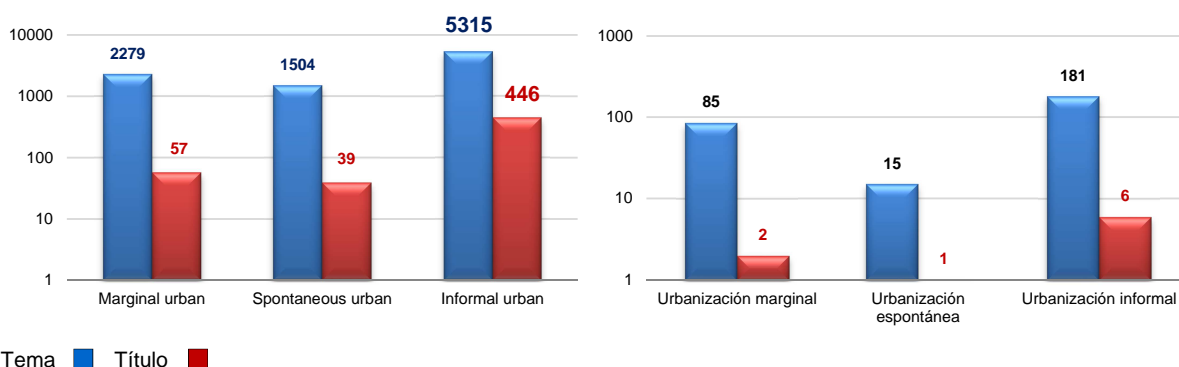
Tema ■ Título ■  
 Figura nº II-1. Búsqueda realizada en la plataforma Web of Science, en inglés y español de los tópicos: marginal urban; spontaneous urban; informal urban; y urbanización marginal; urbanización espontánea; urbanización informal. Recuperado el 6 de junio de 2016 en el portal de recursos científicos de la Universidad de La Laguna de <https://www.recursoscientificos.fecyt.es/>; <https://apps.webofknowledge.com/>



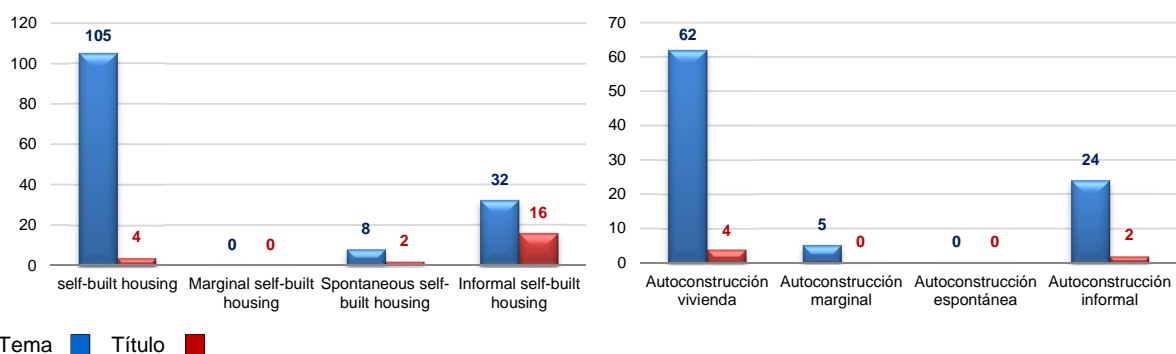
Tema ■ Título ■  
 Figura nº II-2. Búsqueda realizada en la plataforma Web of Science, en inglés y español de los tópicos: Self-built housing; marginal self-built housing; spontaneous self-built housing; informal self-built housing; y autoconstrucción de viviendas; autoconstrucción marginal; autoconstrucción espontánea; autoconstrucción informal. Recuperado el 6 de junio de 2016 en el portal de recursos científicos de la Universidad de La Laguna de <https://www.recursoscientificos.fecyt.es/>; <https://apps.webofknowledge.com/>

Otro tópico utilizado con cierta frecuencia para describir estos procesos en lengua inglesa es el término *informal settlements*, que traducido al español hace referencia a los asentamientos de carácter informal sobre el territorio, detectándose un total de 1.444 referencias al tema y 381 al título en lengua inglesa y tan solo 13 referidos al tema en español.

Con respecto a la búsqueda realizada en la base de datos *Scopus*, la primera aproximación se ha medido utilizando el ámbito predeterminado de todos los campos disponibles (all fields) y en una segunda restringiéndola a su aparición clave como palabra específica dentro del título del artículo, en el resumen y en las palabras claves (article title, abstract, keywords) (figura nº II-3 y nº II-4).



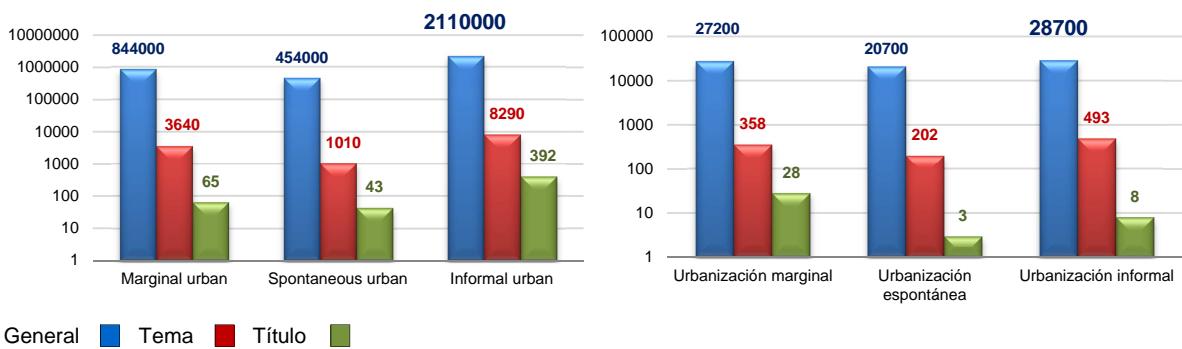
Tema ■ Título ■  
 .Figura nº II-3. Búsqueda realizada en la plataforma *Scopus* en inglés y español de los tópicos: marginal urban; spontaneous urban; informal urban; y urbanización marginal; urbanización espontánea; urbanización informal. Recuperado el 6 de junio de 2016 en el portal de recursos científicos de la Universidad de La Laguna de <https://www.recursoscientificos.fecyt.es/>; <https://www.scopus.com/>



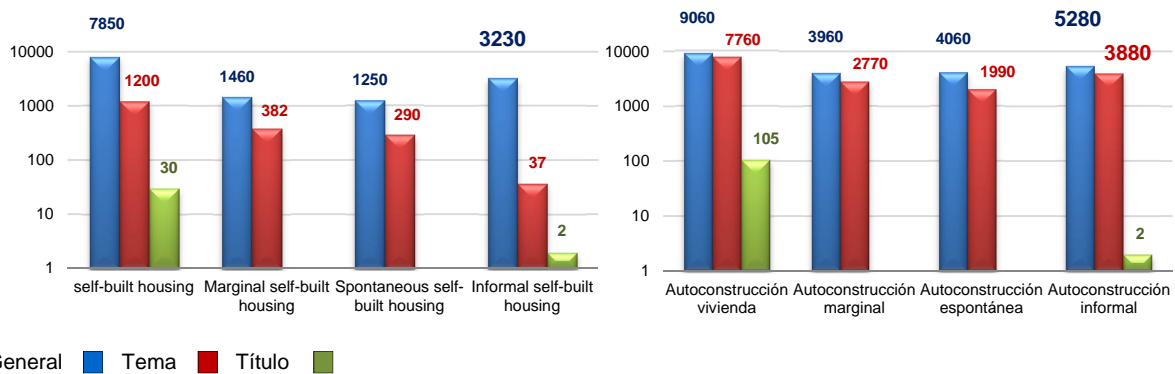
Tema ■ Título ■  
 .Figura nº II-4. Búsqueda realizada en la plataforma *Scopus* en español e inglés de los tópicos: self-built housing; marginal self-built housing; spontaneous self-built housing; Informal self-built housing y autoconstrucción de viviendas; autoconstrucción marginal; autoconstrucción espontánea; autoconstrucción informal. Recuperado el 6 de junio de 2016 en el portal de recursos científicos de la Universidad de La Laguna de <https://www.recursoscientificos.fecyt.es/>; <https://www.scopus.com/>

El resultado obtenido incide claramente en la utilización del tópico de *informal urban*, tiende a imponerse en la literatura inglesa con un considerable número de trabajos. No obstante si en esta misma base de datos la búsqueda la centramos en el tópico *informal settlements* resulta considerable el número de referencias obtenidas en todos los campos disponibles (all fields), aproximadamente unas 11.388 referencias y si se procede a restringir o refinar dicha búsqueda en el campo (article title, abstrac, keywords) se detectará un total de 2.269 referencias

Como puede evidenciarse los tópicos en versión inglesa *marginal urban*; *informal urban* & *informal settlements* prevalecen frente a otras referencias como *informal self-buil housing*. Lo destacable en ambos buscadores será constatar las numerosas referencias en la literatura anglosajona al tema objeto de esta investigación. En relación con ellos los recogidos en lengua española, serán muy escasos, derivado de la naturaleza de la base de datos, por lo que resulta conveniente contrastarlas con otra plataforma con mayor difusión internacional en otras lenguas como el *Google Académico*.



General ■ Tema ■ Título ■  
 .Figura n° II-5. Búsqueda realizada en la plataforma Google Académico en inglés y español de los tópicos: marginal urban; spontaneous urban; informal urban; y urbanización marginal; urbanización espontánea; urbanización informal. Recuperado el 6 de junio de 2016 en <https://scholar.google.es/>



General ■ Tema ■ Título ■  
 .Figura n° II-6. Búsqueda realizada en la plataforma Google Académico en español e inglés de los tópicos: self-built housing; marginal self-built housing; spontaneous self-built housing; Informal self-built housing y autoconstrucción de viviendas; autoconstrucción marginal; autoconstrucción espontánea; autoconstrucción informal. Recuperado el 6 de junio de 2016 de <https://scholar.google.es/>

En esta plataforma se ha realizada una primera búsqueda burda o *general* con los tópicos propuestos, para posteriormente realizar otra búsqueda avanzada con las palabras claves en el campo de *frase exacta en todo el artículo* para finalizar posteriormente afinando la medición buscando el tópico solo en *el título del artículo*.

Los resultados obtenidos muestran que el tópico *informal urban* se impone claramente en los textos en inglés y en la literatura en español la urbanización informal destaca claramente, aunque en los títulos de los artículos el tópico de urbanización marginal ocupa un puesto relevante.

El cambio o transición de la denominación de marginal a informal surgirá a partir de la década de los setenta<sup>1</sup> cuando aparece el concepto de sector informal en la economía, pasando una década más tarde a aplicarse a los procesos de urbanización asociados con los bajos ingresos de sus pobladores. Con anterioridad

<sup>1</sup> La primera vez que aparece el término formal-informal en la literatura académica es a principios de los setenta, como resultado de un estudio llevado a cabo en Ghana por Keith Hart. En este introduce la noción de oportunidades de ingreso formal e informal para estudiar la ocupación en el medio urbano de dicho país, en particular entre los estratos de población de menores ingresos. Hart distingue entre lo formal e informal mediante la identificación de primero con el empleo asalariado, y el segundo con el empleo por cuenta propia. (Ramos Soto, 2008). Recuperado de <http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/mx/2008/alrs4.htm>

y por su origen estos procesos solían reconocerse como de carácter marginal al estar asociados con la formación de los barrios pobres o cinturones de pobreza de la ciudad, también conocidos como *slum marginal neighborhood* (Ribbeck, 2009). Aunque las denominaciones hayan evolucionado en el tiempo, uno de los elementos característicos tanto de la de urbanización “espontánea”, como de la “marginal” e “informal”, será el de la producción de espacio urbano al margen del planeamiento por parte de las clases más desfavorecidas o empobrecidas de la sociedad, procesos habituales en todas las grandes urbes, tanto a nivel mundial como en especial en las ciudades latinoamericanas (Jaramillo González, 2012).

A continuación se ha procedido a la búsqueda en Web of Science y Scopus de los tópicos en versión inglesa de *marginal urban; informal urban & informal settlements* asociados al país y región donde se ha realizado esta investigación, es decir, Spain, Canary Islands y Tenerife, en los campos *article title, abstrac, keywords*. Aunque se han encontrado referencias en las distintas búsquedas (figura nº II-7), no se han hallado en sus contenidos afinidad directa con la línea de esta investigación.

Búsqueda	Web of Science			Scopus		
	Spain	Canary Islands	Tenerife	Spain	Canary Islands	Tenerife
marginal urban	29	0	0	32	0	0
informal urban	15	0	0	38	0	0
informal settlements	1	0	0	10	0	0

Figura nº II-7. Búsqueda realizada en las plataformas Web of Science y Scopus en inglés de los tópicos: *marginal urban; informal urban; informal settlements* asociando la búsqueda a Spain, Canary Islands y Tenerife. Recuperado el 6 de junio de 2016 en el portal de recursos científicos de la Universidad de La Laguna de <https://apps.webofknowledge.com/>; <https://www.scopus.com/>

## II.2. La producción de espacio urbano y la urbanización espontánea

Derivado del importante incremento de la tasa de urbanización mundial, las ciudades han experimentado una profunda y desenfrenada expansión, especialmente a partir de la década de los sesenta del pasado siglo, originando un crecimiento desmedido y sin control, que ha superado todo tipo de expectativas y previsiones (Padilla Galicia, 2009). Esto ha supuesto la convivencia y coexistencia de la ciudad formal e informal (Hardoy, 1987) denominada también como *ciudad dual*<sup>2</sup> (Castells, 1995; Tardin Coelho, 2007). Estos procesos de producción espontánea de suelo urbano se extienden, en mayor o menor medida, por todas las grandes ciudades del mundo como Asia, África y de manera muy especial en el ámbito de Latinoamérica (Pino y Ojeda, 2013).

Según Borja i Sebastiá (2003) “hoy como ayer, una gran parte de la población del mundo vive en hábitats autoconstruidos, en los márgenes, en los intersticios, en las

<sup>2</sup> La ciudad dual es un concepto desarrollado por Manuel Castells, también abordado por Saskia Sassen, y que hace referencia a la manifestación contemporánea de una estructura urbana social y económicamente polarizada. En términos urbanísticos, el resultado son megaciudades de crecimiento disperso y fragmentado que han creado archipiélagos monofuncionales y guetos residenciales. La esencia bipolar de la ciudad dual se refleja en el espacio urbano, al que los teóricos neomarxistas de la ciudad han identificado como parte activa de la segregación social. La convivencia de zonas urbanas altamente calificadas con otras donde impera una decadencia física sin precedentes son la expresión visual del fenómeno de la *ciudad dual*.

áreas abandonadas de las ciudades pensadas. Esta ciudad sin nombre de ciudad, que no aparece en los planos ni en los planes, responde también a una idea de ciudad por parte de sus autoconstructores” (p. 27),

El espacio urbano contemporáneo tiende a separar la ciudad formal, es decir aquellos espacios donde tienen lugar los asentamientos legales o planificados que cumplen con la legislación y las ordenanzas y en donde los procesos de adquisición de los bienes y de construcción son totalmente lícitos, de la ciudad informal, donde los procesos de producción urbana se instauran, desarrollan y consolidan al margen de la legalidad vigente y en donde se accede al suelo de manera irregular, bien mediante formas de apropiación ilícitas, tomas o invasiones populares de terrenos; o bien mediante la adquisición de las parcelas segregadas clandestinamente y la vivienda es el producto de procesos de autoconstrucción también informal (Pino y Ojeda, 2013).

Entre otros muchos investigadores, Pino y Ojeda (2013) consideran que el hábitat informal es otra manera de hacer ciudad, simultánea o paralela a la formal, que debe ser reconocida y valorada para su posterior mejora y consolidación. Con respecto a esta consideración, Fernandes (2008) agrega que en ciudades como Sao Paulo y Rio de Janeiro se admite oficialmente que el porcentaje de informalidad urbana se encuentra entre el 50 y 55%, considerándose únicamente los procesos de acceso al suelo y a la vivienda, por lo que sería conveniente la implementación de políticas públicas de regularización y reconducción de los procesos, al ser hechos sobrevenidos que se han ido consolidando en el tiempo (p. 26).

Según los profesores Sergio Padilla Galicia y Eckhart Ribbeck (2009), investigadores de la Universidad Metropolitana de México y de la Universidad de Stuttgart, la urbanización informal se ha convertido en un fenómeno masivo en el mundo, ya que la mitad de la población del planeta construye de esta manera, fuera de normas y regulaciones oficiales.

Las causas de estos procesos tradicionalmente se han buscado en la incapacidad del Estado para garantizar el acceso a la vivienda de las clases más desfavorecidas o desprotegidas, derivadas en gran medida de la inexistencia o ineficacia de las políticas públicas. Pero a estas causas, frecuentemente puestas en tela de juicio, hay que añadir otras como las descritas por los autores Fernandes (2008) y Torres, Atanassova y Rincón (2009) como:

1. El fenómeno de la migración campo-ciudad generada por la concentración de actividades y servicios en los centros urbanos y de la creciente demanda de los mismos (infraestructuras comunitarias y equipamientos sociales), a las que cada vez más en ciertos países se han de asociar con otras relativas a las de seguridad, derivadas del orden que procura la concentración de las fuerzas policiales en los áreas urbanas (defensa de la sociedad y conservación del orden público).
2. El hacinamiento en los espacios más desfavorables e insalubres de la periferia urbana producto de la incontrolada avalancha migratoria.

3. La inaccesibilidad a la vivienda formal derivada de la escasez de recursos económicos, pobreza, desempleo o subempleo (estados carenciales con importantes tasas de pobreza de la población inmigrante) a la que contribuye negativamente el carácter especulativo de los mercados formales.
4. La insuficiencia e ineficacia de políticas y programas sociales que permitan contrarrestar la problemática del acceso a la vivienda.
5. La potenciación del mercado informal derivado de la disponibilidad de terrenos baldíos y de los intereses de los grandes propietarios del suelo en las periferias urbanas que suscitan la especulación.
6. La falta de regulación del mercado del suelo urbano.
7. La inexistencia o falta de previsión por parte de planeamiento urbanístico y de los modelos de desarrollo que no reflejan las condiciones socioeconómicas de producción de la ciudad, y
8. La permisividad gubernamental derivada de un contexto general de falta de control administrativo y sancionador asociado al clientelismo de los sistemas políticos.

España, aunque en la actualidad presenta un modelo de urbanización bastante consolidado como nación plenamente desarrollada, no ha sido en absoluto ajena a estas dinámicas globales de producción de ciudad no regladas. En los años sesenta del pasado siglo, el país experimentó su particular senda de desarrollo fruto de la aplicación de una planificación indicativa basada en un desarrollo capitalista voraz, que aunado a un desmedido movimiento migratorio del campo a la ciudad y a la incapacidad política y permisividad de la administración franquista a la hora de contrarrestar estos procesos, jugaron un papel determinante en la producción espacios urbanos de carácter informal y como deriva en los procesos de urbanización de las grandes ciudades españolas (Casariego Ramírez, 1987; Busquets I Grau, 1999).

### II.3. Los procesos de urbanización espontánea y autoconstrucción informal del espacio rural en el contexto internacional y nacional

Los asentamientos informales se reconocen como uno de los factores más relevantes en la urbanización del tercer mundo. De hecho se ha comprobado que son la forma dominante de vivienda de renta baja en los países en vías de desarrollo y emergentes (Alexander, 1987, p.62), responsables en gran medida del caos urbanístico en las grandes ciudades de América Latina, África y Asia (Padilla Galicia, 2009, pp. 12-16).

El concepto del “sector informal” fue utilizado por primera vez por el economista Keith Hart en 1973 en un trabajo para la OIT, definiéndolo como “un conjunto dinámico de personas que actúan en un conjunto innumerable de actividades generadoras de ingresos no reguladas contractual y legalmente” (Salas Serrano,



1999, p.67). Más tarde el Banco Mundial utilizó esta definición para sustituir el concepto de marginalidad y pobreza urbana (Alfaro Malatesta, 2006, p.14).

La principal vía por la cual los demandantes de viviendas de bajos ingresos del tercer mundo acceden a los suelos está ligado a los mercados informales de terrenos (Camargo Hurtado, 2013, p.2). Tal hecho evidencia que una parte muy significativa de la población mundial no cuenta con los medios suficientes para adquirir formalmente los suelos y posteriormente construir sus residencias, circunstancia que hace que surjan canales de acceso a viviendas para pobres (Calderón Cockburn, 1999; Camargo Hurtado, 2013). Esta circunstancia hará que una parte muy importante de la población mundial, la de menos recursos e ingresos, opte por conseguir las tierras más baratas, aún a costa de los inconvenientes que supone la adquisición de manera ilegal, informal o irregular, de este bien tanpreciado.

Todas las ciudades del tercer mundo se enfrentan con graves problemas ligados a la propiedad del suelo urbano, que en parte podría explicar los procesos de urbanización espontanea por los que atraviesan. Detrás de estos procesos estarán siempre cuestiones derivadas de la marginalidad, exclusión social, segregación socio-espacial a nivel intraurbano, mala o deficiente gestión administrativa,...etc. (Calderón Cockburn, 1999).

Desde el punto de vista académico, la existencia de un mercado informal de tierras puede explicarse de una parte por los intereses de los agentes privados propietarios de las tierras, que buscan el lucro mediante la obtención de rápidas ganancias y rentas, aprovechándose del débil marco regulador estatal; y de otra por los elevados costos que impone la legalidad a la hora de adquirir legalmente un suelo (Calderón Cockburn, 1999).

En todos los casos en primer lugar se producirá una venta, cesión o incluso alquiler de los lotes de suelo que pasa de un uso rústico a uno urbano informal, para con posterioridad, en función de las necesidades, tener lugar un conjunto de reparcelaciones, segregaciones o divisiones horizontales por parte de los nuevos propietarios o posesionarios, en ocasiones también arrendatarios, produciéndose lo que se ha consensuado denominar como la mercantilización de suelo y la vivienda (Ramírez *et al.*, 1992).

Detrás de todas estas dinámicas subyace de una parte el imparable crecimiento de la población y de otra la importante tasa de urbanización en las áreas urbanas (Salas Serrano, 2003). Entre 1960 y 1999 el mundo pasó de 3.000 millones de habitantes a 6.000 millones, alcanzando en el año 2015 los 7.350 millones. Un caso singular es Latinoamérica, espacio de referencia donde estos procesos se manifiestan con gran ímpetu y voracidad. Según los datos aportados por la CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe), durante las últimas cuatro décadas del siglo XX América Latina ha aportado del orden de un 8,5% del total de la población mundial, duplicando prácticamente su población, pasando de 240 millones de habitantes en 1960 a prácticamente 500 millones en el año 2000, y superando en el año 2015 los 625 millones<sup>3</sup>. Una singularidad de esta área estriba

---

<sup>3</sup> Estimaciones y proyecciones demográficas de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe, CEPAL. Recuperado de <http://www.cepal.org/es/estimaciones-proyecciones-poblacion-largo-plazo-1950-2100>

en que la tasa de urbanización<sup>4</sup> que en el período entre 1960 a 1999 ha crecido de manera inesperada del 50% al 73,4%, situándose en la actualidad en torno al 80 %. El hecho relevante ha resultado ser que millones de latinoamericanos han abandonado el campo por la ciudad buscando mejores expectativas de vida, circunstancia que ha originado un vertiginoso y masivo proceso de transición de lo rural a lo urbano, y como deriva a la hegemonía del sector informal, pieza clave en la construcción de viviendas en América Latina (Salas Serrano, 2003).

Según estudios de la ONU-Hábitat, Global Urban Observatory<sup>5</sup>, en 2005 la expansión de los barrios pobres o de urbanización popular a nivel internacional, entendiéndose por estos barrios urbanizaciones o agrupaciones de viviendas donde se evidencia una mala calidad de la construcción, falta de acceso a los suministros de agua e infraestructuras sanitarias e inseguridad respecto a la tenencia y uso de la vivienda, ascenderá en el año 2015 a un total de 1.300 millones de personas, lo que representa prácticamente un tercio de la población urbana del mundo.

De hecho, en muchos países de Asia, África y América Latina una gran parte de la población urbana estará excluida del mercado formal de suelo y vivienda a causa de sus bajos o escasos ingresos, por lo que construye y urbaniza espontáneamente al margen de la legalidad. Se observa, además, que la autoconstrucción masiva responde a la tendencia tradicional o vernácula de construir la casa por sí mismo como se ha hecho siempre en el mundo rural, aunque en circunstancias totalmente diferentes, puesto que producirán importantes hacinamientos de carácter marginal, carentes de todo tipo de infraestructuras urbanas (Padilla Galicia, 2009, pp. 7-10).

El concepto de “barrio pobre” se asocia con colonizaciones improvisadas de carácter espontáneo que buscan la periferia urbana y que conllevan aspectos vinculados con la pobreza de sus habitantes, la marginalidad social y espacial, la ilegalidad de la ocupación de los terrenos, la edificación de mala calidad constructiva y el incumplimiento de las normas de planeamiento, en definitiva que conforman la denominada pobreza urbana (Padilla Galicia, 2009, pp. 7-10).

El denominado sector informal, el de la economía sumergida, jugará un papel trascendental en los procesos de urbanización espontánea, pero simultáneamente el sector informal de la vivienda y sus materiales se convertirán en el gran motor del sector formal al que siempre va a alimentar (Salas Serrano, 2003).

En estos momentos en la mayoría de las regiones de Latinoamérica, la proporción de hogares pobres sigue siendo muy elevada, mayor que en los años setenta. Los grandes movimientos migratorios del campo a la ciudad que tenían por objeto escapar de la precariedad de lo rural han hecho que esta se traslade ahora a las periferias de las grandes urbes, haciendo que, como manifiesta Salas Serrano (2003) la pobreza y la inequidad se instalen en la ciudad. Estos procesos se acentúan a partir de la década de los 80 y aunque las economías de la zona han experimentado grandes transformaciones, la concentración del ingreso se ha

---

<sup>4</sup> Entenderemos por tasa de urbanización, siguiendo los criterios adoptados por la CEPAL, el porcentaje de ciudadanos de un país que viven en núcleos de más de 25.000 habitantes.

<sup>5</sup> El Observatorio Urbano Global o Global Urban Observatory, GUO, es un servicio dependiente de la ONU-Hábitat destinado a ayudar a las ciudades a tener un panorama de su situación y sus necesidades utilizando para ello la tecnología de sistemas de información geográfica, SIG.

seguido manteniendo prácticamente sin cambios (Salas Serrano, 2003, pp. 39-45). Para realojar a todas estas personas que abandonan el campo y buscan la ciudad sería necesaria una ingente cantidad de viviendas nuevas y una mejora en calidad de las existentes. Según Salas Serrano (2003), este déficit habitacional, cuantitativo y cualitativo, podría llegar a afectar a más de la mitad de los hogares latinoamericanos (p.63).

Durante estas últimas décadas a raíz de la conferencia Hábitat II<sup>6</sup> celebrada en Estambul, Turquía, en 1996 se intentan establecer líneas de actuación maestras para combatir tanto la indiferencia de la comunidad mundial como sobre todo las de sus dirigentes políticos, buscando fórmulas y estrategias colaborativas de financiación entre el sector público y el privado que compatibilicen y hagan rentable la inversión en la construcción de nuevas viviendas y por tanto mejore el déficit de hábitats o bien facilite su reconducción mediante la rehabilitación (Segunda Conferencia de Naciones Unidas sobre asentamientos humanos, Hábitat II Recuperado de [http://www.un.org/es/events/pastevents/unchs\\_1996/](http://www.un.org/es/events/pastevents/unchs_1996/)).

No obstante, los números globales presentados por la ONU-Hábitat en su informe *The Challenge of Slums* (2002), presentan una visión bastante alarmante de las condiciones de habitabilidad de las viviendas de bajos o escasos recursos en muchos países tanto en América Latina como Asia y África, estimándose que una tercera parte de la población mundial vive en los barrios pobres (Ribbeck, 2009, pp. 10-25). En África, al sur del Sahara, la población urbana representa el 80%; en Asia del sur e India el 50%; y en América Latina el 30% (Ribbeck, 2009, p.19). Mike Davis, en su libro *The Planet of Slums*, (2005), va más allá e increpa la actitud de los gobiernos y administraciones por mantener las colonizaciones espontáneas como invisibles y excluirlas en gran medida de los programas oficiales de ayuda o de dotación de servicios.

La colonización espontánea va un paso más allá de la irregular, puesto que suele obviar completamente los aspectos legales reafirmando su forma inacabada como algo normal o natural a este tipo de asentamientos, lo que conlleva problemas pero también potencialidades; de hecho, en la actualidad la ciudad informal no se considera una amenaza, sino resulta perfectamente tolerada como espacio que permite la supervivencia de las masas urbanas de bajos ingresos (Ribbeck, 2009, pp. 19-20). Así mismo en algunos países se ha pasado del desconocimiento y la represión a la aplicación de programas públicos extensos de integración y de mejora de las zonas urbanas informales, tanto desde el punto de vista social como urbanístico, con el objeto de asumir el control de esas zonas generalmente muy conflictivas, como el caso de ciertas áreas de Sao Paulo en Brasil (Ribbeck, 2009, pp. 19-20). Como estas actuaciones suelen tener un trasfondo de rentabilidad electoral para los partidos políticos en el poder, al final se buscará su reconocimiento y posterior legalización. En otras ocasiones, la administración municipal resultará la

---

<sup>6</sup> Hábitat II" celebrada en Estambul, Turquía en 1996, fue la segunda Conferencia Mundial de Naciones Unidas, en relación a este tema, después de la celebrada en Vancouver, Canadá veinte años antes, en 1976. De este segundo foro mundial surgiría una propuesta con un nuevo talante para gobiernos y políticas, sintetizada en una "estrategia facilitadora". Estrategia que se inició a finales de los noventa, aunque ralentizada por la situación económica, lo que en Latinoamérica se bautizará como "estrategia facilitadora sin plata", que hace su andadura al unísono con una tímida descentralización de atribuciones a los municipios "sin aflojar los presupuestos centrales". A partir de los noventa, algunos países de la región recuperaron cierta capacidad de crecimiento y, en un marco de avances democráticos, reorientaron sus estrategias de desarrollo para fomentar la competitividad y reorientar estas políticas (Salas Serrano, 2003, p. 59).

principal interesada en legalizar ciertas zonas de traza espontánea que han sido envueltas por la ciudad formal para captar de la propiedad, vía impuestos, nuevas rentas urbanas, abriéndolas a una revalorización por parte del mercado inmobiliario y como deriva a la especulación. De esta manera, paulatinamente, el espacio informal concluirá integrándose en la ciudad formal por acciones de la administración mediante un planeamiento de integración y programas públicos de regeneración urbana (Ribbeck, 2009, pp. 19-20).

### II.3.1. Fórmulas de crear ciudad a partir de las colonizaciones espontáneas

Las colonizaciones espontáneas en el mundo tienen muchos nombres, las favelas en Rio de Janeiro, los barrios ranchos en Venezuela, las villas miseria en Argentina los cantegriles en Uruguay, Kampongs en Yakarta, Bustees en Bombay. No obstante, todas tienen estructuras urbanas muy similares. Todas se asientan en terrenos públicos o con un estatus de terreno de propiedad indefinida, en general en áreas no adecuadas para la urbanización, con importantes pendientes, márgenes fluviales, zonas agrarias....etc., en definitiva, espacios residuales y consecuentemente muy poco atractivos para otro tipo de actividades (Ribbeck, 2009, p. 20). Estas colonizaciones espontáneas generalmente se producirán aplicando dos fórmulas, bien mediante invasiones ilícitas de suelos (tomas de terreno) o bien a partir de segregaciones irregulares de espacios rústicos (urbanizaciones clandestinas).

#### II.3.1.1. Ocupaciones ilícitas de suelos o invasiones

La primera de ellas resultará de la ocupación ilícita o tomas de suelo planificada. Este tipo de invasiones responde a las necesidades de vivienda de los sectores más desfavorecidos de la sociedad, los más pobres de los pobres (Ribbeck, 2009, pp. 20-22), que no tienen otra opción para satisfacer esas necesidades. Si la buena planificación permitiera la ocupación masiva, rápida y por sorpresa del terreno, esta podría contar inicialmente con las primeras garantías de éxito, de tal forma que cuando adquiriera un tamaño importante su desalojo o demolición por parte de las autoridades comenzaría a ser poco probable. Cuando se llega a ese punto de inflexión y con el objeto de evitar enfrentamientos que puedan incluso inducir a revueltas sociales, a la administración no le quedará otra opción que abrir un largo proceso de negociación. Cuando se perciba por parte de los invasores la disminución del riesgo de desalojo o demolición tendrá lugar la siguiente fase de la ocupación, que consistirá en mejorar las viviendas, inicialmente ejecutadas con materiales de construcción ligeros prefabricados (paneles, estructuras de madera, elementos de cubrición de aleaciones ligeras, etc) que permitió de un día para otro su rápida y efectiva ejecución. Esto supondrá la primera evolución urbana efectiva del asentamiento espontáneo, permitiendo que después de transcurridos algunos años, las construcciones, ahora de estructuras de hormigón armado, sean más sólidas y ganen en número de plantas. Llegado a este punto la administración se verá en la obligación de dotarlas de los servicios mínimos, distribución de agua, accesos, a los que posteriormente seguirán otros servicios e infraestructuras

dotacionales como escuelas, áreas de deporte o incluso espacios públicos abiertos (Ribbeck, 2009, pp. 20-25).

En la actualidad este modelo tiende a desaparecer, puesto que en muchos países del mundo, en especial en América Latina y el Caribe, se ha tendido a la protección y restricción de la urbanización de los espacios residuales, donde se han producido tradicionalmente los asentamientos espontáneos (cerros, bosques, perímetros de los cuerpos de agua y zonas agrarias de la periferia urbana). Por esta razón, las atroces ocupaciones ilegales a gran escala comienzan a ser actuaciones del pasado, en especial a medida que la población mundial es más urbanita, originándose una segunda generación de procesos de urbanización espontánea fundamentada, ahora, en la lucha de espacios para la construcción, tanto dentro como en la periferia de los espacios urbanos (Ribbeck, 2009, pp. 20-25). No obstante, pervivirán los asentamientos marginales que ocupan las áreas baldías o de demolición, los basureros, los suelos bajo las líneas de suministro eléctrico o al lado de la vías de comunicación (ferrocarril, autovías, etc.), que conformarán las denominadas *ciudades perdidas*, asentamientos de miseria donde viven los más pobres de los pobres (Ribbeck, 2009, pp. 20-25).

#### II.3.1.2. Parcelaciones clandestinas

Derivado de esta situación surgirá la que se ha denominado como la segunda generación de asentamientos espontáneos bajo la modalidad de fraccionamiento o segregaciones irregulares de fincas (Ribbeck, 2009, pp. 20-25). Cuando la población de bajos ingresos comienza a tener dificultades para asentarse ilícitamente en los espacios residuales o marginales se producirá un nuevo proceso consistente en la organización profesionalizada de las denominadas urbanizaciones clandestinas. Estas segregaciones las llevarán a cabo agentes especializados en la comercialización ilegal del suelo en donde se percibirá claramente el ánimo de lucro. Estos promotores informales en la práctica controlarán grandes espacios, generalmente agrarios, ubicados preferentemente en las periferias de las ciudades procediendo a su segregación al margen de cualquier tipo de consideración legal, puesto que el control y regulación por parte de los municipios o delegaciones territoriales resulta muy compleja, si no prácticamente imposible. En el caso de América Latina las superficies de las urbanizaciones resultantes superaran a las de las formales (Ribbeck, 2009, pp. 20-25).

En esta situación el término de espontáneo, según manifiesta Eckhart Ribbeck (2009) resulta “relativo”, puesto que surge de procesos profesionalizados de segregación y compraventa ilícita de suelos donde las parcelas son adquiridas generalmente de forma individual y no se produce ocupación ilícita o una invasión del suelo. Es por ello que en estos casos se hable de urbanizaciones informales para distinguir este matiz, aunque en ambos casos no podrán renegar a su consideración de formación espontánea, total o parcialmente (pp. 20-25).

En estos casos, como se ha manifestado con anterioridad, el mercado informal jugará un papel determinante, puesto que de una parte ofrecerá ventajas muy importantes al autoconstructor informal que adquiere o compra suelos urbanos a bajo coste, al comerciante profesionalizado de la venta informal del suelo, puesto

que con una inversión mínima obtendrá importantes beneficios y colateralmente al Estado, puesto que ahorrará recursos en los programas públicos de viviendas sociales. El comerciante informal pondrá en el mercado negro inmobiliario parcelas con un trazado regular, donde sin duda primarán aspectos de carácter especulativo y de máxima rentabilidad, pero le dará la libertad al adquirente de la propiedad para construir o autoconstruir sin ningún tipo de cortapisas arquitectónicas. Otra de las ventajas de esta segunda generación de urbanizaciones informales es que siempre estarán mejor estructuradas que las colonizaciones totalmente espontáneas como las favelas, los ranchos, los kampongs o los bustees (Ribbeck, 2009, pp. 20-25).

Pero el mercado informal de suelo y vivienda no responderá simplemente a la precariedad de los ingresos de las familias más desfavorecidas, puesto que en algunos casos y a tenor de las medidas convencionales de tasas de pobreza no han de considerarse pobres los que invierten en los barrios de segregación informal (Camargo y Hurtado, 2013, p. 2). Así mismo la relación de informalidad y pobreza no resultará vía de un solo sentido, puesto que en ocasiones podrá ser la causa de la pobreza debido a los elevados precios del suelo informal (como se cita en Camargo y Hurtado, 2013, p.2). Todo ello contribuirá a que en las últimas décadas del siglo veinte el mercado informal en América Latina se constituya en el principal mecanismo de acceso a los suelos (Calderón Cockburn, 1999, p.4).

Esta fórmula de producir espacio urbano que hará siempre referencia a los mercados informales de tierra en los países en vías de desarrollo o emergentes, tanto en América Latina y el Caribe, como en Asia y África, será de alguna manera extrapolable a lo acontecido en las periferias de las grandes urbes Canarias, en especial en Las Palmas de Gran Canaria y Santa Cruz de Tenerife, a partir de las décadas de los cuarenta y cincuenta, fenómeno que se proyectará en el tiempo hasta prácticamente los años ochenta (caso de Guargacho y Barrio Benítez en la franja de costa de Arona, o los asentamientos del litoral de Agache en Güímar, entre otros muchos). Salvando aspectos cuantitativos y de marginalidad extrema, estas pautas serán las recurrentes en los procesos de producción informal de ciudad en Tenerife.

### II.3.1.3. Permisividad, pasividad e inacción de las administraciones

En todos los casos el Estado, la administración estatal, territorial o municipal mostrará frente a estos procesos permisividad, pasividad, e inacción, cuestión que apuntaremos a continuación y que se evidenciará en la fase de discusión de esta tesis.

Norma García de Hernández del Departamento de Arquitectura de la Universidad Nacional Experimental del Táchira en Venezuela, en su trabajo “La formación de asentamientos informales: un proceso gestado por diferentes actores sociales”, en el año 2006, apunta una serie de citas en este sentido, como la de Castells (1986), que sostiene que sin la permisividad por parte del Estado o el redireccionamiento de las políticas, los asentamientos informales no tendrían la posibilidad de existir. Será enfático cuando afirma que “gracias únicamente a la permisividad del Estado, pueden contar los ocupantes ilegales con la base especial necesaria para su existencia cotidiana (García de Hernández, 2003, p. 295).

En la misma dirección, apunta la autora Tomas (1995), que ratifica esta apreciación y añade que esa permisividad la practican con mayor intensidad los gobiernos de izquierdas, al utilizar como bandera el derecho a la vivienda. Afirma, además, que esta participación encubierta es la que, efectivamente, ha posibilitado la existencia de estos desarrollos en especial en el contexto latinoamericano, pero también en otros lugares como Asia o África

Dicha autora señala otros investigadores que insisten en tales apreciaciones, entre ellos Chourio y González (1999), que coinciden en indicar que los gobiernos se convierten en actores pasivos en la formación y consolidación de asentamientos informales, porque quizás así pueden “drenar la presión social que significa el tener un amplio segmento de la población sin vivienda” (s.p.). De esta manera, el Estado transfiere el problema de la vivienda a otros sectores más desfavorecidos de la población.

En este sentido, las autoras Camargo y Hurtado (2013) en su artículo, “Urbanización informal en Bogotá: agentes y lógicas de producción del espacio urbano”, sostienen que en el caso de la ciudad de Bogotá en Colombia, cada vez más, el tiempo transcurrido entre el origen del barrio y su posterior legalización resulta más corto, transcurriendo más de veinte años para los asentamientos producidos en la década de los cincuenta y tan solo cuatro a partir de la primera década del segundo milenio, efecto que obviamente incidirá en los precios de la parcelas, puesto que las expectativas de formalización lo aumentarán considerablemente, al estar el valor del bien, en este caso la tierra, determinado por tales expectativas de regularización (Camargo y Hurtado, 2013, p. 10).

En este caso las autoras citadas manifiestan que la mayor rapidez mostrada por parte del Estado a la hora de regularizar los asentamientos informales ha producido un efecto contrario al deseado, es decir, seguir fomentando los procedimientos irregulares de segregación de suelos en las periferias urbanas y como deriva a una expansión sin límites de la urbanización, ya que la demanda de viviendas y los beneficios obtenidos por los promotores informales lo retroalimentan.

A modo de conclusión, lo que parece resultar evidente en todos los procesos de producción informal de espacio urbano a nivel planetario es que todos ellos surgen a partir de espectaculares aumentos demográficos favorecidos por movimientos migratorios del campo a la ciudad de una parte muy importante de población rural que busca mejorar sus expectativas económicas y vitales en las áreas urbanas. Tal situación hará de los sectores periféricos de las medianas y grandes ciudades, zonas rústicas con disponibilidad de suelos baratos ideales para la ocupación informal y la formación de procesos de urbanización espontánea. *Será característica muy habitual de todos ellos su carácter marginal y de exclusión social, extremos estos que constituyen la gran diferenciación con respecto a lo observado en las autopromociones informales de Tenerife y de Canarias (APMUN, D11/97, 1998).*

En el contexto nacional, los procesos más relevantes de producción de espacio urbano al margen de la legalidad hemos de buscarlos en las grandes áreas metropolitanas, como las de Madrid, Barcelona, Valencia o el País Vasco, pero también en Canarias, por citar tan solo los casos más relevantes y el de afección directa a esta investigación. Tales procesos han producido evidentes cambios geográficos no solo en los espacios urbanos periféricos, sino evidentemente en los

rurales, a partir de los cuales se forman. El carácter central de estas grandes urbes focaliza procesos de toda índole, formales, pero también informales que han configurado una compleja estructuración del territorio *en la mayoría de las ocasiones carente inicialmente de planificación*. Durante la segunda mitad del siglo veinte en todas estas áreas principales se han llevado a cabo intentos de planificación por parte de las distintas administraciones públicas competentes, pero la complejidad propia del sistema competencial español ha dificultado, si no impedido, la adecuada coordinación entre los distintos niveles de la administración que distribuyen las responsabilidades en materia de urbanismo y las entidades municipales que son las que concluyen materializándolas.

Esta falta de un planeamiento territorial, supralocal o autonómico hasta épocas muy recientes ha favorecido el crecimiento urbano gestado por manos privadas, donde las grandes promotoras inmobiliarias se han aprovechado de la falta de coordinación supramunicipal. Tales hechos han favorecido desde la década de los sesenta y setenta hasta prácticamente finales de siglo XX un crecimiento urbano disperso reafirmando el fenómeno conocido como *urban sprawl* y conformando las denominadas áreas periurbanas de las grandes ciudades, donde se genera una expansión del tejido urbano de carácter totalmente difuso que origina numerosos intersticios o discontinuidades, fruto de la falta de planificación. Como consecuencia de ello en las periferias de las grandes urbes la tendencia observada ha seguido procesos de desruralización o rururbanización desmedida, generando enormes expectativas sobre los suelos clasificados como no urbanizables en cada revisión de los planeamientos municipales. Este problema no ha sido ajeno a ninguna gran ciudad española y en mayor o menor medida todas ellas se han visto afectadas por tal situación, pese a que en estas tres últimas décadas se ha incrementado enormemente los esfuerzos destinados al desarrollo del planeamiento. En todas ellas el fenómeno de la parcelación y urbanización irregular de fincas rústicas, recogidas en las figuras normativas con la clasificación de no urbanizables resulta una cuestión recurrente (Casariego Ramírez, 1987; Busquets I Grau, 1999).

Este fenómeno no es nuevo, ya que en la década de los ochenta en muchas comunidades españolas (Madrid, Cataluña, Valencia, País Vasco, Galicia o Canarias) se hicieron importantes esfuerzos para catalogar y regular estas construcciones o autoconstrucciones al margen del planeamiento. Pero esas acciones de corte defensivo y corrector, no han servido para atajar el problema ya que este sigue presente en muchas regiones españolas, en muchas ocasiones con mucha más visibilidad e influencia sobre el territorio y el paisaje que hace 30 años (Busquets I Grau, 1999).

En España, entre otros autores que abordan tempranamente las cuestiones relativas al crecimiento informal de las ciudades, así como los problemas derivados de los procesos de urbanización marginal (se recuerda que en la década de los setenta y ochenta estos procesos solían denominarse marginales), se ha de citar, por relevancia y cronología, en primer lugar, a los profesores Busquets i Grau y Solá Morales de la Universidad Politécnica de Catalunya, que desde el Laboratorio de Urbanismo de la ETS de Arquitectura de Barcelona en 1976 impulsan con su trabajo, *Manual de La Urbanización Marginal en Barcelona*, el primer estudio de importancia sobre los procesos de urbanización al margen del planeamiento, convirtiéndose en los precursores y referentes del tema a nivel nacional. Aunque fue el profesor



Busquets i Grau con la tesis doctoral *Las coreas de Barcelona. Un estudio sobre la urbanización marginal*, en 1974, el investigador que proyecta de forma continuada sus conocimientos y experiencias sobre el tema a partir de su dilatada y fructífera trayectoria profesional y académica, plasmándolo en numerosas publicaciones científicas, entre ellas el valioso estudio del cinturón de urbanizaciones marginales del área metropolitana de Barcelona publicado en 1999, titulado *La urbanización marginal*. En dicho trabajo analiza, entre otras cuestiones, la estructuración parcelaria, las tipologías edificatorias, la topografía y geomorfología de los asentamientos, su tamaño, ubicación y características de los accesos, así como el estado de las viviendas. Todos ellos se caracterizan por ubicarse en suelos no aptos para la urbanización con fuertes pendientes, en algunos casos mayores al 50%, en las periferias de los núcleos urbanos consolidados y formando concentraciones de baja densidad a partir de unidades residenciales unifamiliares, generalmente de una planta. La estructura vial comarcal es determinante en el desarrollo de estos asentamientos, puesto que permitieron el acceso a los terrenos donde se ubicaron, dispuestos en los valles cerrados o en las laderas de otros más amplios. Busquets i Grau descubre que la colonización marginal en este caso se produce en dos fases una a comienzos del siglo XX y otra, la segunda, en los años cuarenta y cincuenta, décadas que determinarán también la aparición de estos procesos en el resto de las ciudades españolas de mayor dinamismo económico, como Madrid, Bilbao, Valencia, Las Palmas de Gran Canaria o Santa Cruz de Tenerife, entre otras muchas. En todos los casos los asentamientos se ubican en espacios periféricos menos favorables, en muchas ocasiones no aptos para la urbanización y utilizan para ello de la estructura viaria preexistente, puesto que a partir de entonces la movilidad comenzará a jugar un papel determinante en los desarrollos urbanos del extrarradio (Busquets i Grau, 1999, pp. 35-46).

Así mismo el autor hace referencia a las contradicciones entre la voluntad política y los recursos para la regularización de estos barrios, proponiendo opciones claras para su legalización y aportando propuestas de intervención que pretenden su legalización y ordenación futura, que incluso, en algunos sectores, son desarrolladas de manera bastante satisfactoria. Como solución por tanto, se impondrá la reestructuración y habilitación del espacio urbano marginal, como nuevo agregado al conjunto central con el objeto de procurar su vertebración e integración (Busquets i Grau, 1999, pp. 47-51).

En relación con la investigación objeto de esta tesis se observa que todos estos aspectos, peculiaridades así como actuaciones son las que de alguna manera se adoptarán en el Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna para intentar solucionar los problemas creados por la autoconstrucción informal, en parte relacionados con la inacción o desidia de las administraciones, como más adelante se apuntará (García Herrera, 2005).

Otro autor de referencia nacional y universal que pretende explicar el origen de estos procesos desde el punto de vista sociológico es el profesor universitario de Sociología y Urbanismo en Berkeley, California<sup>7</sup> Castells Oliván, que en 1976 con su

---

<sup>7</sup> La carrera académica del profesor Castells se ramifica, desde mediados de los años 60 hasta prácticamente la actualidad, por Europa y los Estados Unidos, vinculándose a algunas de las universidades más prestigiosas del mundo como las Universidad de París, Montreal y Berkeley. Ha sido Profesor Titular de Sociología y Director del Seminario de Sociología Urbana en la Escuela Superior de Ciencias Sociales de París (1970-1979); Catedrático de Sociología y Catedrático de Planificación Urbana

trabajo *La cuestión urbana* pretendió dar una articulación ideológica a su concepción de lo urbano. Como otros autores de enfoque marxista de la época (Henri Lefebvre, David Harvey y Milton Santos) Castells argumenta que las injusticias sociales y sus manifestaciones espaciales (la urbanización marginal) son inherentes al sistema capitalista; por consiguiente, solo es posible alterar su forma y el contenido de la ciudad aboliendo dicho sistema, que descansa en la propiedad privada y en la posesión monopolista de la propiedad del suelo urbano. Según el citado autor una consecuencia de este enfoque será que (...) “el geógrafo urbano no podrá abordar el estudio urbano desde una posición de neutralidad con la pretensión de explicar y comprender de manera aséptica los procesos, sino que debe tomar parte activa de denuncia y compromiso, contribuyendo así con su esfuerzo intelectual y la práctica política a la destrucción del sistema capitalista” (González Ordovás, 1998, p.303).

Siguiendo un esquema cronológico de autores de relevancia en relación al tema de discusión se ha de citar a continuación a la profesora de la Universidad de La Laguna García Herrera, referente primero de esta investigación como más adelante se argumentará, puesto que en 1981 analizó en su estudio *Santa Cruz de Tenerife, la formación de la ciudad marginal* el desmedido crecimiento urbano marginal de la periferia de la capital insular entre los años 1940 y 1975, consecuencia de la avalancha inmigratoria procedente de otros municipios de la isla y del archipiélago, pauta invariante universal en todos estos procesos, que conjugada con la necesidad de viviendas de los recién llegados, la desidia administrativa y la búsqueda de rápidos beneficios por parte de los propietarios del suelo favorecen extraordinariamente la gestación y expansión de todos estos procesos (García Herrera, 2005, pp. 151-153). En este marco surge la urbanización marginal y los barrios de autoconstrucción que caracterizarán al paisaje urbano de la capital insular, en especial los situados en el sector suroeste del Área Metropolitana Santa Cruz–La Laguna, cuestión que se analizará detenidamente en la fase de discusión de esta tesis en los epígrafes VI.2 y VI.5 del capítulo VI y capítulo VII.

También el profesor Gaja i Díaz de la Universidad Politécnica de Valencia en 1984, en su tesis doctoral *La Promoción Pública de viviendas (1939-1976)*, analizó el problema del chabolismo en el cinturón urbano de Valencia. Según este autor, el origen de estas ocupaciones marginales responde al fenómeno de la emigración del campo a la ciudad en los años treinta y cuarenta del pasado siglo, que concluye originando asentamientos en los suelos más desfavorables, en este caso el cauce del río Turia y los nudos ferroviarios. Según describe el citado autor las autoridades del momento en un intento de frenar la expansión del chabolismo acaban prohibiendo los asentamientos, de hecho en 1949 procedieron a inventariar y derribar dichos tugurios, pero tales acciones solo consiguieron que se trasladasen a la siguiente periferia, constante que se repite en todos los procesos de urbanización informal, en este caso concreto a las carreteras de acceso a la ciudad como las de Alicante y Albacete (Pinedo, Lora, y Daniel, 2014, p.44).

En 1985 las autoras Canosa Zamora y Rodríguez Chumillas realizaron un interesante trabajo titulado “Urbanización marginal de la periferia noroeste de

---

y Regional de la Universidad de California en Berkeley (1979-2002), así como Director del Centro de Estudios Europeos de esta misma Universidad En el año 2015 Manuel Castells ha sido el quinto académico de las Ciencias Sociales más citado del mundo.

Madrid”, en el que descubrieron que algunos espacios no calificados para la urbanización desempeñaron un importante papel a la hora de cubrir las necesidades de vivienda de una población de escasos recursos económicos, procedente fundamentalmente del medio rural, que busca en la capital mejorar sus expectativas de vida. La permisividad administrativa posibilitó el desarrollo de estos procesos que más tarde fueron regularizados en un intento de integración de lo informal en la ciudad formal (Canosa y Rodríguez, 1985, pp. 11-41).

El arquitecto y urbanista Casariego Ramírez, profesor de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, estudiará en su tesis doctoral titulada *Las Palmas. Dependencia, marginalidad y autoconstrucción* (1987) las dimensiones de la marginalidad urbana en la periferia de ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, consecuencia según este autor de una parte de la incapacidad económica o falta de medios de los demandantes de vivienda y de otra de la inadecuada, si no de la inexistencia de políticas públicas de vivienda. Una de las conclusiones de su estudio resalta que detrás de todos estos procesos está la precariedad o dependencia económica que en Canarias, por su insularidad, se acentúa mucho más que en otras ciudades españolas (Casariego Ramírez, 1987, pp. 143-149). Este trabajo desvela muchos paralelismos con los procesos acaecidos en la periferia de Santa Cruz de Tenerife y como consecuencia con lo analizado en esta tesis doctoral.

El profesor Arriola Aguirre del Departamento de Geografía de la Universidad del País Vasco en su trabajo *Enclaves marginales en la periferia de Victoria-Gasteiz: En el límite de la teoría urbanística* (1986), analiza los procesos de carácter marginal surgidos al ser excedidos los límites establecidos por el planeamiento en la periferia de *Vitoria-Gasteiz*. Los grupos de viviendas estudiados por Arriola Aguirre se sitúan siempre en la periferia de la ciudad de manera aislada con el objeto de obtener suelos a bajo coste o gratuitos y aunque responden a iniciativas de carácter público o privado (Obra Social del Movimiento, Cooperativa Alavesa de Viviendas, empresas asentadas en la zona como IMOSA,...etc.) siempre atendiendo a la filosofía de las colonias obreras (*el obrero cerca de la fábrica*), se caracterizan por no responder a acciones de los propietarios del suelo, apoyarse en los núcleos rurales preexistentes y producirse al margen del planeamiento vigente. En todos estos barrios la urbanización inicial fue escasa o inexistente y las aportaciones de los moradores del barrio contribuyen inicialmente a la urbanización (autoconstrucción de aceras y pavimentación mediante la colocación de grava en la calzada, etc.). Detrás de estos procesos esta siempre un importante flujo de población inmigrante al convertirse la ciudad a partir los años cincuenta en un importante centro industrial. Como conclusión el autor considera que estos procesos no deberían catalogarse estrictamente como marginales, puesto que por sus características se situarían en el límite de la teoría urbanística; no obstante sí existen en ellos cierta marginalidad social (Arriola Aguirre, 1986, pp. 256-264).

En la periferia de otras ciudades vascas caracterizadas por estos desarrollos industriales, como en el caso de Bilbao, surgen de la misma manera en los años sesenta y setenta otros barrios de carácter marginal, catalogados en el año 2006 como barrios vulnerables<sup>8</sup>. Es el caso entre otros Basurto y Altamira, Otxarkoaga-

---

<sup>8</sup> Catálogo de Barrios Vulnerables del País Vasco de 2006. Recuperado el 23 de junio de 2015 de [http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/63CB4A6E-2880-4472-9745-CFC69DAEDA54/111415/Informe\\_PaisVasco\\_06.pdf](http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/63CB4A6E-2880-4472-9745-CFC69DAEDA54/111415/Informe_PaisVasco_06.pdf)

Turdinaga o Recalde. Basurto surge, como en los casos precedentes, durante la década de los cincuenta para alojar a la población obrera que trabajaba en la industria de Bilbao. Tanto Basurto como Altamira son núcleos inicialmente dispersos en la periferia, conformados por edificaciones de baja calidad, de cierto carácter rural que se asientan, como resulta recurrente en estos casos en suelos no aptos para la urbanización, como son las montañas de Bilbao de topografías bastantes desfavorables (Catálogo de Barrios Vulnerables del País Vasco, 2006, s.p.).

Otxarkoaga surge en los años cincuenta como iniciativa pública (Plan de Urgencia Social de 1959 donde se crea el Poblado Dirigido de Otxarkoaga) para alojar a la población que vivía en chabolas en las laderas de los montes de Bilbao. En los años sucesivos se produjo un crecimiento descontrolado de la zona, que aunado con la ausencia de planificación y los procesos de autoconstrucción de baja calidad convertirán este lugar en un área marginal o vulnerable. Turdinaga será otro barrio compuesto por viviendas construidas en los años setenta con edificaciones de autoconstrucción y chabolismo. En su etapa inicial todos estos barrios se caracterizan por carecer de equipamientos básicos e infraestructuras (Catálogo de Barrios Vulnerables del País Vasco, 2006, s.p.).

Como en Victoria y por lo general en todas las ciudades con importantes desarrollos industriales del País Vasco, estos barrios no deberían catalogarse como estrictamente marginales en su concepción urbanística, ya que responden por lo general a iniciativas públicas o privadas que pretenden erradicar el chabolismo; no obstante, en todos ellos al menos en su fase inicial existirá cierto grado de marginalidad social, que en muchas ocasiones se ha mantenido en el tiempo, por lo que precisarán de medidas o planes correctores para su plena integración urbana (Catálogo de Barrios Vulnerables del País Vasco, 2006, s.p.).

La autora Sebastía Linares en su estudio de 1989 titulado "Urbanización marginal y asentamiento obrero de Villajoyosa (1950-1975)", analiza la urbanización marginal en este municipio de Alicante, caracterizando tipológicamente la vivienda encontrada y determinando que dichos procesos estaban asociados, al menos inicialmente, con la falta de equipamientos y servicios básicos, invariante en todas estas dinámicas de desarrollo urbano al margen de la legalidad. El estudio se centra en el análisis de los distintos usos del suelo y en la transformación de la vivienda primitiva, de escasa superficie y de una sola planta, en edificaciones multifamiliares en algunos casos de hasta cinco plantas, en la progresiva mejora de los equipamientos, la calidad de la vivienda y el papel de la iniciativa privada y pública en la configuración del espacio marginal, el cual concluirá conformando parte del espacio formal construido en el municipio (Sebastía Linares, 1989, pp. 117-122). Este estudio es muy interesante puesto que desvela algunas de las claves e invariantes de los procesos de urbanización espontánea experimentados en Tenerife y analizados en el capítulo VI en esta tesis.

En el año 1999 se realizaron las primeras *Jornadas sobre urbanización marginal*, organizadas por el grupo de trabajo *infraDOMUS*<sup>9</sup>, desarrolladas en la Escuela

---

<sup>9</sup>InfraDOMUS es un grupo de trabajo multidisciplinar formado por arquitectos, ingenieros, sociólogos, abogados y educadores, que desarrolla su labor en el ámbito del urbanismo y la residencia y que centra sus investigaciones y análisis en los problemas derivados de la infravivienda y la infraciudad en las principales capitales de la Comunidad Autónoma de Galicia. Recuperado el 15 de abril de 2015 de <https://sites.google.com/site/susanavillares2/home22>

Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad de La Coruña. En estas se abordó el problema de los asentamientos marginales, la infravivienda y el chabolismo en la ciudad de La Coruña, derivado de las importantes dinámicas poblacionales e ímpetu de los procesos económicos y de concentración de servicios en la ciudad. En las periferias de esta gran área metropolitana, como en las principales capitales de provincia de España, tienen lugar importantes desarrollos marginales conformadas por alojamientos autoconstruidos desarrollados a partir de reparcelaciones de suelos rústicos (coreas), poblados de absorción degradados o los barrios de barracones, resultado de políticas de vivienda ineficaces (Grupo de trabajo Infradomus, 2006, s.p.). En el caso de La Coruña se detectaron una serie de asentamientos marginales que presentaban una estructura con cierta relevancia en el territorio (Grupo de trabajo Infradomus, 2006, s.p.). En general, todos estos alojamientos tienen una cierta calidad constructiva y de equipamiento doméstico, en relación con los procesos de infravivienda o chabolismo que siguieron siendo perceptibles en ciertos sectores residuales de la periferia metropolitana de La Coruña, bien de manera aislada o formando pequeñas agrupaciones. En este caso, la tendencia del planeamiento es también el reconocimiento y consolidación de los primeros y la recalificación como suelos urbanos de los segundos, puesto que tales acciones permitían propuestas de urbanización de carácter social sobre los suelos marginales que implicaron el realojo de las familias que habitan las infraviviendas (Grupo de trabajo Infradomus, 2006, s.p.).

Charlotte Vorms en el año 2003 presentó otro trabajo interesante sobre la demanda de viviendas que es consecuencia del espectacular crecimiento de la población de la ciudad de Madrid en el primer tercio del siglo XX. El estudio se centra fundamentalmente en el denominado barrio de La Prosperidad, surgido a finales del XIX que crece desbocadamente para cubrir las necesidades de viviendas populares o de bajos ingresos sobre suelos perimetrales al ensanche oficial madrileño de la época, regulado en su momento por estrictas directrices de edificación, en absoluta frecuentes (Vorms, 2003, s.p.). Esta situación deriva en la segregación de las fincas próximas del extrarradio, que se limitan a simples parcelaciones de los terrenos, reflejadas únicamente sobre un plano parcelario, pero que permitirán la posterior construcción de la vivienda, generalmente mediante la solicitud de licencia, lo que al final se torna en un mero trámite administrativo derivado de la falta de interés de los redactores del plan del ensanche. Años más tarde, cuando la ciudad comienza a crecer acercándose al extrarradio, la administración mediante nuevos planes de urbanización oficiales intentará encauzar la situación, evitando siempre en lo posible las desmantelaciones o demoliciones de lo construido informalmente. Tal situación llevará a que el fenómeno se prolongue en el tiempo, proyectándose durante todo el siglo XX e incluso hasta prácticamente la actualidad, originado, entre otras urbanizaciones marginales la Cañada Real Galiana y otros sectores de gran marginalidad y conflictividad social (Informe-diagnóstico sobre la Cañada Real Galiana, 2010, pp. 9-20).

Lo relevante de todos estos procesos es la histórica actitud de permisividad o desidia administrativa frente a los crecimientos urbanos de raíz informal, puesto que estos resuelven con inmediatez las necesidades de vivienda de la población más desfavorecida a las que la propia administración es incapaz de dar solución; pero a la vez, al menos inicialmente, sin mostrar ningún tipo de apoyo a las mismas. Este

modo de proceder es el habitual en la mayor parte de las administraciones públicas españolas con capacidad de gestión urbanística hasta prácticamente finales del siglo XX, al ser incapaces de afrontar eficientemente estos problemas. (Casariego Ramírez, 1999, pp. 71-84).

El geógrafo e investigador Franco Alonso en su estudio “Evolución reciente del fenómeno chabolista: el nuevo chabolismo madrileño” (2005) realiza un interesante estudio sobre la evolución del chabolismo en el cinturón urbano de Madrid y la situación de marginalidad que caracteriza estos asentamientos. Su estudio se extiende desde la etapa franquista hasta el año 2003, analizando especialmente el punto de inflexión que supuso el cambio de régimen en 1979 y posteriormente la entrada en vigor del nuevo Estado de las Autonomías, con las acciones emprendidas por la Comunidad de Madrid en un intento de reducir o atajar el problema. Según manifiesta el autor, durante la etapa franquista los procesos de autoconstrucción al margen del planeamiento fueron de alguna manera contrarrestados a partir de sucesivos programas de vivienda oficiales que buscaban la integración de estos sectores en el conjunto urbano. No obstante, desde la década de los sesenta hasta finales de los setenta el fenómeno se incrementa notablemente y las nuevas administraciones surgidas democráticamente optan por acometer políticas de integración social mediante importantes programas de remodelación de barrios de infravivienda (Franco Alonso, 2005, pp. 49-60). El primer gobierno regional de la Comunidad de Madrid surgido en 1983 continuó con la implementación de estos programas con resultados ciertamente positivos, puesto que años después el fenómeno quedará reducido a prácticamente 2.467 familias. No obstante a partir de los años ochenta surge una nueva mutación del fenómeno asociado en esta ocasión con la ocupación espontánea de suelos públicos y de los perímetros de los grandes corredores de entrada al área metropolitana, donde aparece una nueva marginalidad asociada con el desarrollo de actividades ilícitas o ilegales. Tales circunstancias obligan a la desmantelación y reubicación de los asentamientos, produciendo los denominados barrios de Tipología Especial que años más tarde son sustituidos por el programa de Viviendas de Integración Social (Franco Alonso, 2005, p. 55).

Franco Alonso (2005) concluye entendiendo que el Régimen Franquista no supo actuar frente al fenómeno de la infravivienda y el chabolismo, masivo y extensivo en los años del éxodo rural tras la Guerra Civil española. En cambio, la toma de conciencia por parte de las nuevas administraciones surgidas de la etapa democrática fue capaz de erradicar en gran parte dicho fenómeno, pero que aún perdura, con otras connotaciones bastantes diferentes, ya que la marginalidad y exclusión social está en la base de todos estos nuevos procesos (pp. 49-60).

En este sentido los profesores del Departamento de Geografía de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria Díaz Hernández y Parreño Castellano señalan en su artículo titulado “La política económica, la construcción de vivienda y producción de la ciudad en España (1939-1975)” (2006) que la construcción de vivienda y la producción de ciudad durante este periodo tuvo mucho que ver con las políticas económicas desarrolladas en ese momento, aunque Canarias presenta unas connotaciones especiales, derivadas de sus peculiaridades geográficas en el contexto español. Estos autores, al contrario de lo que suele afirmarse, defienden que el precipitado proceso de conformación de ciudad experimentado en España a

partir de los años sesenta no solo se debió al impacto del modelo desarrollista implantado en esa década, sino también a la profunda huella dejada por el periodo autárquico, tanto en la economía como en la sociedad española del momento (Díaz y Parreño, 2006, s.p.).

Díaz Hernández y Parreño Castellano (2006) concluyen en el mencionado trabajo que tanto la época autárquica como la desarrollista del Régimen Franquista se caracteriza fundamentalmente por una muy baja producción de viviendas de protección oficial, motivado por la aplicación de las distintas políticas económicas en cada periodo y como consecuencia de ello la producción de ciudad a nivel nacional está en consonancia directa de esa acción política. Estas circunstancias estarían por tanto detrás de los procesos de producción informal de espacio urbano en las grandes urbes españolas y por extensión de las principales ciudades Canarias. De hecho, según recogen los mencionados autores, en el primer periodo el autárquico, a pesar del importante aumento de población urbana, tuvo un crecimiento diferenciado, según las etapas. En el primer periodo se le dio un alto valor al suelo agrario, lo que de alguna forma condicionó que las promociones programadas se realizaran en el interior de las ciudades colmatándolas, salvaguardando de las periferias, que comenzaron a ser ocupadas informalmente por crecimientos espontáneos generalizados, a modo de barrios de infraviviendas o mediante parcelaciones clandestinas y edificaciones excepcionales, vinculadas sobre todo a la autoconstrucción (Busquets I Grau, 1999). En este sentido y según Díaz Hernández y Parreño Castellano (2006, s.p.) “(...)el caso de Santa Cruz de Tenerife fue especialmente sintomático en este periodo, de tal modo que en 1950 el cinturón periférico de asentamientos marginales concentraba el 39,8% de la población del municipio”. Por otra parte, los cinturones de barraquismo crecieron especialmente en torno a las ciudades más dinámicas y se convirtieron en uno de los elementos más visibles de la evolución urbana de aquellos años. Al mismo tiempo, sobre todo en el caso de ciudades en las que predominaba la edificación baja, como era el caso de Las Palmas de Gran Canaria, o Santa Cruz de Tenerife, se desarrolló el fenómeno de la vivienda crecedera, también en muchos casos, de manera totalmente espontánea, cuando no, y esto de manera muy generalizada, crecía el tamaño promedio de los hogares, aumentando considerablemente los hogares múltiples en los que convivían varias generaciones familiares (Díaz y Parreño, 2006, s.p.).

Pasada la etapa autárquica, con la llegada del segundo lustro de los cincuenta y especialmente los años sesenta, el crecimiento de las ciudades resulta incontenible bien a través de la expansión programada mediante la planificación desarrollada al amparo de la Ley del Suelo de 1956 o bien con la proliferación de la parcelación y edificación al margen del planeamiento en suelo rústico, con lo que el crecimiento del espacio edificado fue espectacular. Pero según Díaz Hernández y Parreño Castellano (2006, s.p.) no solo la planificación indicativa y el desarrollo capitalista son los responsables de tal situación, sino que de alguna forma este crecimiento se justifica por la existencia del periodo autárquico anterior, que había generado un importante déficit de viviendas, lo que posibilitó la posterior opción de negocio para promotores y constructores.

A modo de conclusión, se puede indicar que los grandes procesos de producción de ciudad al margen de la legalidad en España coinciden con el auge de este periodo

desarrollista, que fue una etapa caracterizada fundamentalmente por la ausencia de planeamiento. Tal circunstancia se pretendió corregir mediante la aprobación de Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956, que por primera vez en España intenta *una ordenación urbanística a escala nacional*. Las mayores preocupaciones reflejadas en esta primera Ley del Suelo, motivadas mayoritariamente por las reflexiones de su principal artífice, Pedro Bidagor, se refieren a la ordenación urbana y a los problemas socioeconómicos del país. Por un lado, hasta ese momento las ciudades españolas habían crecido de forma aleatoria y desordenada, con problemas en muchos casos de infravivienda, debido en parte a la falta de regulación. Por otro, el despegue de la industria y de las grandes ciudades estaba provocando desequilibrios territoriales desde el punto de vista económico y sociodemográfico, que en la ley se intentaban combatir, elaborando un modelo nacional de desarrollo económico-territorial (Matesanz Parellada, 2009, pp. 16-23).

No obstante, veinte años más tarde, la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, en su preámbulo reconocerá que a pesar de la vigencia de la anterior Ley del Suelo de 1956, las ciudades españolas seguían caracterizándose por “una densificación congestiva de los cascos centrales de las ciudades, el desorden de la periferia, la indisciplina urbanística y los precios crecientes e injustificados del suelo apto para el crecimiento de las ciudades” (Matesanz Parellada, 2009, pp. 23-24).

En esta dirección, el profesor Delgado Aguiar en su trabajo titulado “Formas y procesos de crecimiento urbano de Las Palmas de Gran Canaria” (2007) estudiará las características de las urbanizaciones marginales de la periferia de esta capital insular. Este autor entiende que una de las improntas en el desarrollo urbano de Las Palmas de Gran Canaria y en general de la otra gran capital de las Islas Canarias, Santa Cruz de Tenerife, están marcadas por la generación de barrios marginales que se intercalan en las áreas de expansión metropolitanas, en muchas ocasiones en los perímetros de las barriadas o polígonos de vivienda protegidas u oficiales, produciendo una periferia diversa e irregular, que comenzará a absorber los núcleos urbanos más cercanos. Estos desarrollos al margen del planeamiento concluyeron distorsionando el futuro crecimiento de la ciudad y generando fuertes desajustes sociales e incluso junto a ellos surgieron ocupaciones de suelo ilegales típicas del chabolismo y la infravivienda (Delgado Aguiar, 2007, pp. 5-6)

Siguiendo el análisis de autor anterior, en la década de los noventa la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria ha producido una morfología caótica, heterodoxa con una acentuada carencia de equipamientos colectivos, “con una desigual infraestructura que ha procurado que los agentes financieros e inmobiliarios intervengan agresivamente sobre el mercado del suelo y la promoción de viviendas fomentando rentas diferenciales propias del capitalismo” (Lojkine, 1973, citado por Delgado Aguiar, 2007, p 5). Así mismo “donde no hay extensión de infraestructuras exteriores que valoricen las coronas externas ni hay operaciones de reestructuración interior que provoquen nuevas rentas diferenciales, la presión periférica de las urbanizaciones marginales puede resultar decisiva para mantener en expansión el mecanismo de formación y explotación capitalista de las plusvalías” (De Solá Morales, 1974, citado por Delgado Aguiar, 2007, p.5)



Delgado Aguiar cita además a Harvey (1979), señalando que “la renta diferencial cobra significado en un espacio relativo que está estructurado por diferencias de capacidad productivas en diferentes emplazamientos y que está espacialmente estructurado a través de relaciones de costos de transporte” (pp. 5-6).

Según Delgado Aguiar para el caso de Las Palmas de Gran Canaria y otras ciudades de las Islas Canarias, donde los costes derivados del transporte adquieren una gran relevancia, esta renta diferencial provoca un auge de los procesos de autoconstrucción al constituirse en formas de acceso a la vivienda bastante más viables económicamente, lo que permite a un importante sector de población, la de menos recursos, eludir la presión de los sistemas de financiación reglados (hipotecas, plazos, interés, ...etc), y les permite entre otras cuestiones pagar el suelo a plazos y construir por fases, adaptándose a sus ingresos en cada momento o circunstancia (García Herrera, 1989, p.185)

Como en otras muchas e importantes ciudades españolas, en las urbes andaluzas, (Sevilla, Granada,...etc.), aunque con cierto retraso en relación a las áreas metropolitanas centrales y más potentes como Madrid, Barcelona, Bilbao o Valencia, comienzan a producirse de idéntica manera barrios en localizaciones de carácter marginal. Estos espacios como en el resto de la nación se convierten en reductos de segregación urbana y exclusión social, que conforman un paisaje de desigualdad urbana configurando lo que en la actualidad se ha denominado como espacios urbanos desfavorecidos (Mora, Jiménez y Gamboa, 2011).

A tenor de esta cita anterior, ya Lucas y Ríos en su trabajo, *Arquitectura y urbanismo marginal en Sevilla* (1980), describían muy tempranamente todos estos procesos surgidos de las necesidades de vivienda de los recién llegados a la ciudad andaluza. Entre otras cuestiones dichos autores detallan cómo al norte de la ciudad y una vez agotadas las disponibilidades de suelo residencial de su centro histórico, apoyándose en la estructura viaria preexistente tiene lugar la producción de numerosos barrios o barriadas de autoconstrucción a partir de parcelaciones de antiguas explotaciones hortícolas o prados, que se vendieron a las familias inmigrantes que acuden a la ciudad. Sobre ellas se van desarrollando por fases a partir de los escasos recursos disponibles en cada momento pequeñas viviendas unifamiliares que inicialmente presentan un carácter bastante precario, para más tarde transformarse en edificaciones mucho más consolidadas (Lucas y Ríos, 1980, p.25).

Muy recientemente, Mendes Leal en su tesis doctoral titulada *Los barrios de autoconstrucción de Sevilla como modelo de producción y gestión social del hábitat* dirigida por Víctor Pérez Escolano y Esteban de Manuel, profesores de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Sevilla, entre otras consideraciones intenta demostrar que la ciudad informal, la ciudad autoconstruida descrita por Lucas y Ríos (1980) ha sido capaz de acompañar los procesos de crecimiento de la ciudad, integrándose en ella a partir del planeamiento y sirviendo incluso en algunos casos como piezas urbanas dinamizadoras (Mendes Leal, 2015, p. 9; pp. 415-416 ). Esta afirmación apunta en la misma dirección que la hipótesis planteada en esta investigación, puesto que evidencia que la ciudad informal, mediante la interacción del planeamiento, concluye generando ciudad formal.

Todas las dinámicas descritas anteriormente son de una forma o de otra extrapolables a las grandes ciudades españolas, a las capitales de provincia, y como consecuencia de ello al Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

A modo de conclusión, y como se ha podido constatar a partir de la bibliografía analizada, los procesos de urbanización informal en España tienen mucho que ver con la redistribución de la población, en especial a partir de los años sesenta y setenta, cuando el modelo desarrollista comienza a evidenciar sus progresos. En el transcurso de estas décadas de manera generalizada tiene lugar un importante transvase de población del campo a la ciudad, como respuesta al modelo de desarrollo del Régimen Franquista, que generó un movimiento intenso y acelerado de urbanización, en el que los procesos de carácter informal desempeñaron un papel determinante. En esos años, los intereses especulativos encontraron en los suelos de la periferia espacios, generalmente poco adecuados para la urbanización, que facilitaron el acceso a la vivienda de las clases más desfavorecidas (Busquets i Grau, 1999; Casariego Ramírez, 1987; Cáceres Morales, 1997; García Herrera, 2005). Aunque con el paso del tiempo, dichos espacios acabarán consolidándose y aumentando su superficie, y como consecuencia de todo ello adquirirán un valor inusitado al verse favorecidos en muchas ocasiones por las infraestructuras viarias que los acercaron a la ciudad, como nuevas áreas de expansión urbana o incluso por su cercanía a los espacios rurales (Busquets i Grau, 1999; Casariego Ramírez, 1987; Cáceres Morales, 1997; García Herrera, 2005). La estructura viaria existente y su implementación jugarán siempre un papel determinante en el avance y desarrollo de estos procesos a medida que el factor movilidad de la población se incrementa.

Como en la etapa franquista no se supo afrontar la erradicación del fenómeno, con la llegada de la democracia se articularon fórmulas integradoras desde el punto de vista social, que utilizando como herramienta el planeamiento permitido su reconocimiento y anexión a la ciudad formal. Como consecuencia de ello, décadas más tarde los asentamientos informales que rodean a muchas de las ciudades españolas, en especial a las más dinámicas económicamente, comenzaron a experimentar paulatinos procesos de consolidación y definitiva integración (Busquets i Grau, 1999; Casariego Ramírez, 1987; Cáceres Morales, 1997; García Herrera, 2005).

#### II.4. La construcción de edificios al margen del planeamiento como modelo de producción de ciudad en Canarias

Los referentes primeros e inexcusables que han marcado claramente esta línea de investigación se han fundamentado como se ha señalado con anterioridad en las obras de dos importantes estudiosos de estos procesos en Canarias: de una parte, la profesora Luz Marina García Herrera, catedrática del área de Análisis Geográfico Regional del departamento de Geografía e Historia de la Universidad de La Laguna, y por otra el querido y estimado profesor tinerfeño Joaquín Casariego Ramírez, recientemente fallecido, catedrático del área de Urbanística y Ordenación de Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. A ambos investigadores de referencia regional y nacional en este ámbito de la investigación, queremos dejar constancia en estas páginas

nuestro reconocimiento por su valiosa aportación al conocimiento científico del fenómeno de la autoconstrucción informal en Canarias.

Como se ha detallado, en estas últimas décadas se han producido numerosos e importantes aportaciones científicas en relación con las distintas fórmulas de crear ciudad formal a partir de la ciudad informal, o lo que es lo mismo, la transformación informal del espacio rural en urbano mediante la interacción del planeamiento. Los referentes encontrados tanto a nivel internacional como nacional nos permiten entender las dinámicas generales de los procesos acaecidos en Canarias, incluso su caracterización general, que en este caso son muy similares a los experimentados en otras urbes situadas en territorio peninsular. Aunque por sí solas no explican las peculiaridades o variantes de las fórmulas de expansión espontánea experimentadas en las principales ciudades insulares, en especial en las dos capitales de provincia, Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria, puesto que estas presentan ciertos aspectos diferenciadores, derivados de las implicaciones socioeconómicas y territoriales de carácter insular, es decir, de lo que los especialistas canarios en la materia han entendido como una doble difusión o dispersión espacial, la propia y característica de los procesos en la periferia urbana y la añadida derivada de los aspectos relativos a la discontinuidad insular (Casariego Ramírez, 1987; 1999 y Cáceres Morales, 1997).

El crecimiento y expansión de los espacios urbanos en Canarias en la segunda mitad del siglo XX, como en épocas pasadas, están motivados por un modelo económico, territorial y cultural en el que las relaciones comerciales con el exterior desempeñan un papel fundamental. Todos estos procesos quedan enmarcados en dos etapas, la primera, entre los años cuarenta y cincuenta, caracterizada por una prolongada crisis económica derivada del periodo de postguerras, donde predomina un modelo económico de subsistencia y agroexportador, propiciado por el Mando Económico de Canarias (etapa autárquica); y una segunda etapa que comienza en los sesenta y se proyectará en los setenta, de carácter desarrollista, aunque seguirá conviviendo, al menos inicialmente, con el modelo anterior. Todo ello se ve acompañado por un elevado crecimiento demográfico, que tenderá a desplazarse a las dos grandes capitales, a modo de avalanchas migratorias. Tales circunstancias constituyen el origen de un *modo canario de producir espacio urbano* (Casariego Ramírez, 1987; García Herrera, 2005).

El éxodo rural procedente de las zonas más deprimidas de Canarias ocasionará a partir de los años cuarenta un notable aumento de los asentamientos informales en ambas periferias de las capitales. Esta situación se ve favorecida por la desidia e incapacidad de la administración y por la especulación de los propietarios del suelo, lo que ocasiona un proceso intensivo de *producción de viviendas de autoconstrucción*, origen de una parte muy importante de las formaciones urbanas contemporáneas de nueva planta, de las islas y en especial de Santa Cruz de Tenerife. Estos aspectos son recogidos por la profesora García Herrera en sus numerosos trabajos, entre los que se destaca, *Santa Cruz de Tenerife: La formación de la ciudad marginal* (1981), cuya segunda edición se ha publicado en el año 2005<sup>10</sup>. Sus aportaciones han fundamentado el referente teórico de partida

---

<sup>10</sup> GARCÍA HERRERA, L.M. (2005). *Santa Cruz de Tenerife, la formación de la ciudad marginal*, 2º ed. Santa Cruz de Tenerife: Ediciones Idea.

imprescindible para abordar este trabajo y ha permitido comprender el proceso de producción de suelo urbano, especialmente de nuestras las dos grandes capitales (García y Pulido, 1980, pp. 157-204).

Como se ha señalado con anterioridad, el otro autor clave para entender los procesos de urbanización informal en Canarias es Casariego Ramírez. Los trabajos del mismo constituyen un punto de partida en esta investigación, pues nos ha permitido ubicarnos en el ámbito de los asentamientos espontáneos en la periferia de la ciudad y puerto de Las Palmas de Gran Canaria, uno de los motores económicos de Canarias, a partir del estudio titulado *Las Palmas. Dependencia, marginalidad y autoconstrucción* (1987). Dicha investigación se centra inicialmente en la búsqueda de las causas estructurales que originan el fenómeno de la marginalidad urbana en Canarias, terminología que en la actualidad ha sido superada y sustituida por el concepto de *espontaneidad o informalidad urbana*, a causa de los cambios que se ha producido en sus contenidos sociales. A través de un análisis reflexivo y un pormenorizado estudio socioeconómico el autor determina que la aparición de dicho fenómeno se vio favorecida por los procesos históricos que conformaron la sociedad insular, así como por las fuerzas productivas que originaron ese desarrollo desigual. Dicho investigador consideró que la marginalidad urbana, así entendida, es el efecto directo de lo que denomina *capitalismo subdesarrollado* (Casariego Ramírez, 1987, pp. 26-27).

Este hecho lo justifica Casariego Ramírez en sus textos realizando un detenido análisis de las causas directas de esa marginalidad o informalidad: el subempleo, la marginalidad social y especialmente el problema de acceso a la vivienda. Así mismo, con sus estudios intentó dimensionar el fenómeno en términos geográficos, encuadrándolo dentro de un proceso de urbanización *característico de las grandes ciudades canarias*, centrándose para ello en los aspectos que han condicionado estos procesos de creación de espacio urbano, como son la capacidad y vivacidad para transformar el medio físico, la relevancia de los aspectos económicos y los de una inexistente e inadecuada gestión burocrático-administrativa oficial. El análisis específico de tales procesos lo circunscribe al área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria. El autor, incluso, mediante una encuesta rigurosa, intentó determinar las formas de acceso a la vivienda, su distribución de uso, así como el sistema de producción, factor determinante en la autoconstrucción informal (Casariego Ramírez, 1987).

El profesor Cáceres Morales, también catedrático del área de Urbanística y Ordenación de Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, y compañero de departamento de Casariego Ramírez, redactor jefe de, entre otros, el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria de 1982, y responsable, además, de los Estudios Previos para el Plan de Infraestructuras Turísticas de Canarias de 1998, ha estado estrechamente vinculado en su vida académica y profesional con el desarrollo y análisis del planeamiento, así como con el estudio de los procesos turísticos de Canarias. Como especialista en estas cuestiones, ha aportado valiosos trabajos, Y en relación al tema objeto de esta investigación ha publicado entre otros el artículo titulado "La formación urbana de Las Palmas, una hipótesis de ciudad informal" (1988a), en el que describe el proceso de expansión de la ciudad y las presiones urbanísticas a las cuales se ha visto sometida, derivadas de su desmedido

crecimiento a partir de los años cincuenta, al ir absorbiendo todos los servicios insulares, así como su desarrollo comercial. Esta situación va derivando progresivamente en un crecimiento periférico que acabará trasladándose a los municipios limítrofes, generando importantes asentamientos de carácter espontáneo al servicio de las necesidades de la capital (Cáceres Morales, 1998).

Pero este análisis no estaría completo si no tuviera en cuenta otras referencias documentales, las generadas por los técnicos liberales comprometidos, vinculados también frecuentemente con el ámbito académico, especialistas en Urbanismo y Ordenación de Territorio. Su visión nos ha procurado interesantes reflexiones en relación con los procesos de urbanización espontánea y autoconstrucción informal en Canarias. En este sentido es de justicia señalar la Agrupación de Arquitectos Urbanistas (AAU) del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, de la cual se ha de destacar en Tenerife, entre otros profesionales, al arquitecto Federico García Barba, expresidente y portavoz autorizado de la misma, en innumerables ocasiones.

La Agrupación de Arquitectos Urbanistas (en adelante AAU) es un colectivo de profesionales liberales de la arquitectura, cuyo ámbito de trabajo se centra fundamentalmente en la planificación territorial y urbanística del archipiélago canario. Los miembros de esta agrupación forman parte de las distintas administraciones públicas de Canarias, tanto municipales como insulares y autonómicas, o bien desempeñan su labor en empresas de consultoría especializada. Sus análisis y fundadas opiniones quedan reflejados en numerosas publicaciones de prestigio de ámbito nacional e internacional<sup>11</sup>, en las que hemos encontrado interesantes visiones y aportaciones en relación con la materia objeto de esta tesis.

El arquitecto García Barba ha formado parte de la ponencia técnica de la Comisión de Ordenación del Territorio y del Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) y es un referente en Urbanismo y Ordenación Territorial de la región<sup>12</sup>. Entre otras cuestiones y atendiendo al tema objeto de esta tesis, dicho autor reflexiona sobre el exceso legislativo producido por la administración autonómica canaria. Esta circunstancia ha provocado, especialmente en las últimas décadas, “una parálisis insostenible en el manejo del suelo” y como deriva se ha impuesto la legalización de los asentamientos espontáneos frente a un planeamiento racional de ordenación territorial y consecuentemente a su desarrollo sostenible. Esta reflexión resulta extremadamente valiosa para esta investigación, puesto que, para García Barba implica de facto que *los planes generales de ordenación* se han convertido, desde la perspectiva de los municipios, “en instrumentos de la legalización progresiva de una realidad urbanística incontrolada, en la que los agentes que intervienen sobre el suelo tratan de actuar desbocadamente, apoyados por la continua improvisación de las administraciones locales, mientras que la legislación aprobada exige su continua readaptación” (García Barba, 2008a, s.p.).

---

<sup>11</sup> Revista Basa nº30/31 (2008) *Vivienda y Territorio*. Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias. Demarcación de Tenerife, La Gomera y El Hierro

<sup>12</sup> La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, COTMAC) es el órgano de deliberación, consulta y decisión de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de ordenación del territorio y medio ambiente. Adscrito a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, se estructura a través de un Pleno y dos Ponencias Técnicas, una por las islas occidentales (Tenerife, La Gomera, La Palma y El Hierro) y otra por las islas orientales (Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura). El Decreto 129/2001 de 11 de junio, aprueba el reglamento de organización y funcionamiento de la Comisión.

De hecho, para García Barba, en la actualidad se impone la legalización de lo construido, frente a la planificación futura; no se plantea un aprovechamiento racional de un territorio que resulta muy frágil, limitado y densamente poblado, o lo que es lo mismo, no se trabaja por una ordenación urbana con sentido de futuro y sostenible, sino que se sigue destinando ingentes cantidades de recursos, tanto humanos como materiales, a cumplir "exigencias legales que resultan, en muchas ocasiones, desquiciadas" (García Barba, 2009, s.p.).

La redacción de nuevos textos legales para el tratamiento del espacio debería hacer hincapié, según García Barba (2009, s.p.), en establecer una guía de los procesos a favor del bien común, donde exista un control férreo de la administración, no responder a intereses políticos, partidistas o particulares. Estas circunstancias, de hecho, han favorecido la profusión de procesos de urbanización espontánea y autoconstrucción informal en nuestro territorio insular y consecuentemente de su insostenibilidad a futuro. Lo preocupante es constatar que, hasta el momento, no se observan con claridad acciones eficaces que contrarresten esta dinámica legislativa. Solo la actual situación de crisis económica ha ralentizado, si no paralizado, el avance del fenómeno.

Desde el punto de vista del análisis geográfico, los profesores del Departamento de Geografía de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria Díaz Hernández y Parreño Castellano, referenciados con anterioridad, realizan otras aportaciones que se han considerado relevantes a la hora de explicar los procesos de formación espontánea en las grandes ciudades canarias. En el caso del profesor del área de conocimiento de Geografía Humana, Díaz Hernández, cuya dilatada vida académica e investigadora ha orientado fundamentalmente al estudio de los procesos migratorios, aportará otros análisis, de forma individual o colectiva, relacionados de manera colateral con el tema objeto de esta tesis, como el titulado "Crecimiento urbano y desagravación en Gran Canaria durante los años 1950-1980" (2010). En dicho trabajo y conjuntamente con Domínguez Mújica y Parreño Castellano, entre otras cuestiones se analizan la degradación experimentada por la isla como consecuencia del brusco cambio de modelo económico, puesto que se pasa de un modo de producción fuertemente vinculado a la tierra a otro extraordinariamente dependiente del sector servicios a partir del "boom turístico" y el espectacular crecimiento de la construcción (Díaz, Domínguez y Parreño, 2010, pp. 12-14) cuestiones que sin duda resultan plenamente extrapolables a la isla de Tenerife. Así mismo analizan los procesos de desagravación y de concentración urbana en el área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria, especialmente centrados en la capital insular. En este estudio la caracterización económica resulta determinante para entender y explicar los procesos experimentados por la isla y su capital durante el citado periodo, dinámicas que enmarcan los procesos de urbanización espontánea y autoconstrucción informal, especialmente centrados en los espacios periféricos de su capital y que tienden a expandirse a todos los municipios aledaños (Díaz, Domínguez y Parreño, 2010, pp. 19-20).

El profesor Parreño Castellano, aunque en su tesis *Análisis geográfico de la vivienda en canarias: la promoción privada de protección oficial en el área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria* (2002), analizará los procesos de producción formal de viviendas en el área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria, en numerosas ocasiones hace referencia al importante peso que desempeñan los procesos de

autoconstrucción informal en Canarias y su tradicional opacidad a la hora de determinar su incidencia dentro de esta producción de viviendas. Entre otras múltiples aportaciones, el autor evidencia el extraordinario e históricamente crónico déficit de viviendas residenciales, que en ningún caso los distintos planes oficiales de vivienda consiguieron resolver. A esta cuestión añade el elevado precio de la vivienda formal en relación a la renta de los que pretenden acceder a ella (Parreño Castellano, 2002, pp. 136-149). Todas estos aspectos y consideraciones han resultado relevantes en el desarrollo de esta investigación, puesto que han ayudado a explicar el porqué de la enorme incidencia e importancia de los procesos de producción informal de vivienda, no solo en el área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria sino en toda Canarias, ya que tales circunstancias han condicionado a muchos canarios a optar por procedimientos de carácter irregular a la hora de satisfacer la necesidad de acceso a una vivienda (Parreño Castellano, 2002, pp. 73-93). Ambos prolíferos investigadores y profesores universitarios con sus valiosas aportaciones, recogidas en parte en la sección bibliográfica de esta tesis, han resultado referentes de consideración en el desarrollo de esta investigación.

Por su parte, el trabajo del profesor Delgado Aguiar, perteneciente al área de Análisis Geográfico Regional del Departamento de Geografía de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria se ha centrado en el estudio de las redes de transporte, en especial el marítimo y su relación con la ciudad, en particular con la de Las Palmas de Gran Canaria, así como de otros aspectos relacionados con el turismo y la cooperación internacional al desarrollo, como se ha manifestado con anterioridad. Por ello es otro referente a tener en cuenta, fundamentalmente a partir de su estudio sobre "Formas y procesos de crecimiento urbano de Las Palmas de Gran Canaria" (2007), de relación directa con esta investigación.

Por último e imprescindible referente en esta investigación ha sido el profesor García Rodríguez del Departamento de Geografía e Historia de la Universidad de La Laguna, cuyos trabajos se han centrado fundamentalmente en el análisis, desarrollo y ordenación territorial de Canarias y como director de esta tesis ha aportado una visión relevante de la gestación de estos procesos, surgidos siempre a partir de la transformación del espacio rural, de cuyo análisis es especialista.

Las aportaciones científicas del profesor García Rodríguez nos han permitido adentrarnos en la singularidad del espacio rural de Canarias, sus elementos de identidad, sus tipologías y diversidad, como espacio reconvertido, rururbanizado sin planeamiento previo, donde han tenido lugar los procesos más importantes de urbanización espontánea que se analizan en esta investigación. La nueva configuración de estos espacios ha transformado irremediabilmente los paisajes agrarios tradicionales de Canarias, especialmente los de la isla de Tenerife, aprovechando el abandono de los suelos agrícolas. Son los paisajes agrarios de Las Medianías y de la franja de costa, su fragmentación parcelaria y la reducción de la actividad tradicional los que han experimentado una profunda y radical transformación en la últimas cinco décadas.

La consolidación del nuevo modelo económico, derivado del periodo desarrollista, basado en el sector terciario en detrimento del primario, su descarnado impacto en el paisaje, la rururbanización y el incremento desmesurado del sistema de producción de viviendas autoconstruidas informales han contribuido a la transformación radical

del paisaje de la franja de costa y Las Medianías insulares y como consecuencia de sus dinámicas agrícolas. La aparición de numerosas edificaciones autoconstruidas no amparadas por licencia, intercaladas entre parcelas vacías, agrupadas siempre en torno a trazado vial tradicional (caminos agrícolas, vecinales de acceso a fincas) o de nueva planta, resultan ser los gérmenes de las urbanizaciones espontáneas en lo rural que crecerán y se expandirán ocupando voraz e irracionalmente el territorio.

La ocupación indiscriminada de los espacios rurales implica siempre un alto grado de dispersión urbana, que el planeamiento en vigor terminará consolidando mediante la aplicación de la figura urbanística de *suelo rústico de asentamiento rural*, intentando de esta manera enmarcar y enmascarar el proceso en subespacios de carácter marcadamente agrícola. Todo ello supondrá una transformación sustancial del paisaje en relación con el pasado reciente. El fenómeno de la desaparición o *liquidación del espacio rural* resultará especialmente intenso en Las Medianías del norte de Tenerife, en las comarcas de Acentejo y del Valle de La Orotava, territorios que se han transformado en *espacios multifuncionales*, más próximos a lo urbano que al ámbito rural (García y Pestana, 2010, pp. 178-183).

Estos son a modo de síntesis los autores de referencia fundamentales para este trabajo, los cuales nos han permitido abordar el análisis de los procesos de urbanización espontánea y autoconstrucción informal en la isla de Tenerife. Aunque no son los únicos, puesto que a ellos se ha de añadir la extensa bibliografía aportada, muy prolífera en estas últimas tres décadas, así como muy especialmente los referentes y aportaciones obtenidos a partir de la consulta y estudio de las distintas memorias de planeamiento desarrollado en sus distintas fases y periodos por importantes urbanistas y profesionales de reconocido prestigio en cuestiones de ordenación del territorio.



## CAPÍTULO III

### CONTEXTUALIZACIÓN DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN ESPONTÁNEA EN TENERIFE

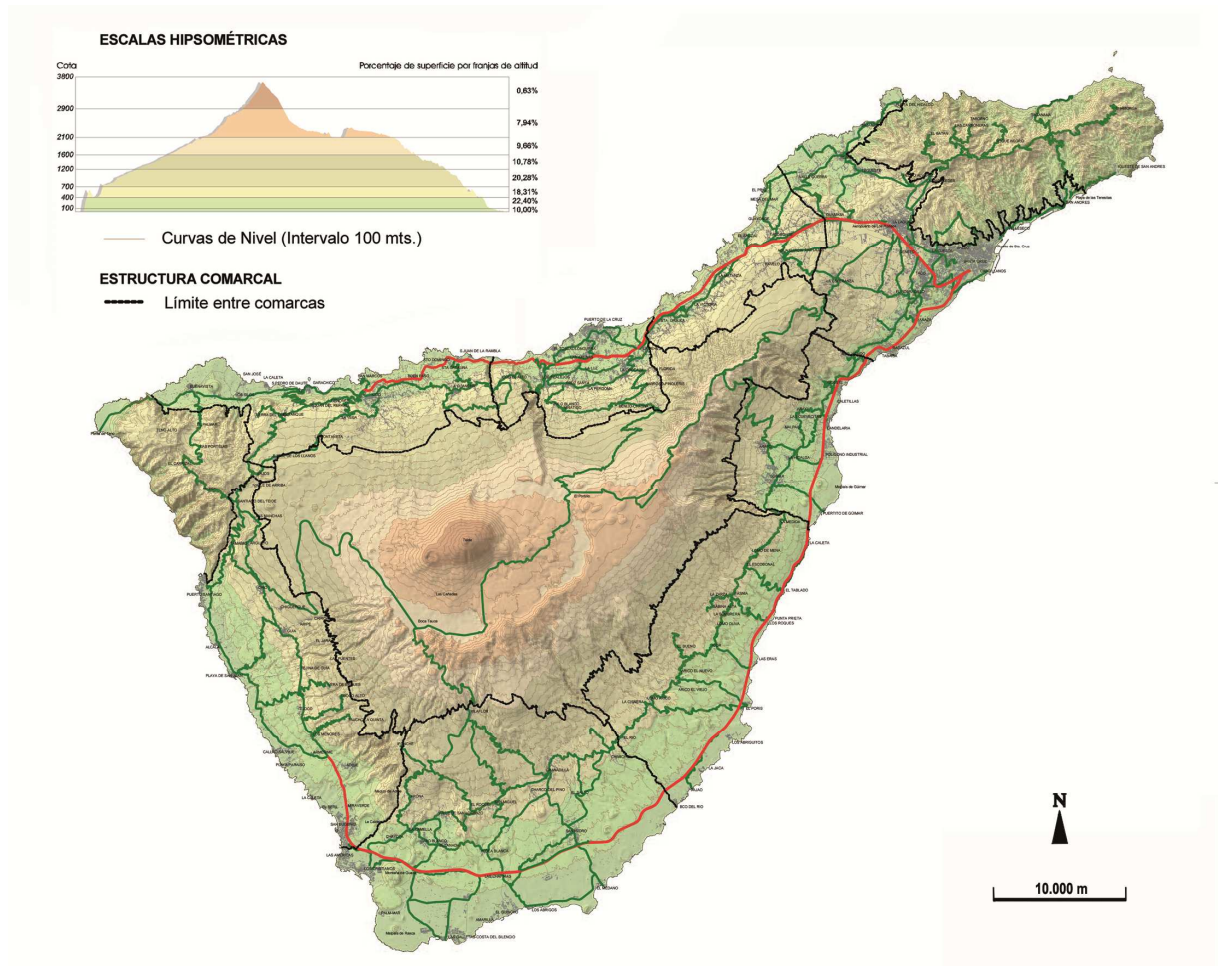
#### III.1. Contextualización cronoespacial de los procesos de urbanización espontánea en Tenerife: Introducción

Para poder estudiar adecuadamente los procesos de producción espontánea de viviendas en Tenerife durante estas últimas cinco décadas resulta pertinente detallar las circunstancias que han condicionado su evolución y desarrollo en el tiempo. Para ello es necesario dar respuesta a una serie de cuestiones como determinar cuáles han sido los entornos físicos más favorables para su desarrollo, así como describir el contexto socioeconómico, político y legislativo que los han arropado. En los epígrafes siguientes, de manera sintética, se abordará esta contextualización multidireccional, cuestión que facilitará el posterior análisis en el capítulo V de estos procesos de ocupación espontánea del espacio rural insular.

#### III.2. Singularidades del medio físico insular

El medio físico de Tenerife se caracteriza por presentar una gran diversidad ambiental, soportada por un edificio insular de elevada altura y de planta triangular, responsable de una zonificación climática altitudinal que permite la diferenciación de al menos cuatro áreas climáticas, la franja de costa, Las Medianías, la franja de cumbre y el macizo central (figura nº III-1). Según García Rodríguez (2013, p. 95) el esquema paisajista y territorial de Tenerife muestra una distribución del relieve orientado en general del noreste al suroeste a partir del macizo de Anaga, formando un triángulo en torno a la caldera de Las Cañadas y el pico de el Teide, dando lugar a tres fachadas o laderas de mar a cumbre, la septentrional, afectada de lleno por el flujo humedo del alisio, desde Anaga al macizo de Teno; otra meridional situada a sotavento de la primera la cual termina en la punta de Rasca, donde el alisio se acelera y deseca; y una tercera, al oeste de la isla y entre las dos anteriores a cubierto de dicho flujo. La orientación de cada fachada insular introduce, en función

de su exposición a estos vientos constantes del noroeste profundas variaciones climáticas que nos permiten diferenciar con claridad entre dos vertientes, *la norte*, relativamente húmeda, y *la sur*, que engloba a las dos últimas, de carácter mucho más seca y árida (PIOT, 2011a, p.13). Dichas vertientes insulares separadas por un imponente relieve montañoso han procurado históricamente diferenciar entre el modelo de desarrollo tradicional septentrional y meridional, derivados de los importantes contrastes en cuanto a la distribución de la población y de los cultivos (García Rodríguez, 2013, p.95). Aparte de estos factores, se han de apuntar otros como su naturaleza volcánica que ha originado de una parte una gran diversidad de materiales en función de su antigüedad y de otra una difícil y compleja orografía que origina elevadas pendientes que limitan la humanización y consecuentemente el aprovechamiento de amplios sectores insulares. Todos estos factores procuran una gran diversidad de morfologías de suelos y genera un diverso conjunto de condiciones bioclimáticas que implican importantes diferencias en cuanto a capacidades productivas y soporte de actividades (PIOT, 2011a, pp.13-18).



Tales singularidades medioambientales han condicionado profundamente el poblamiento insular, derivándolo a aquellas vertientes y franjas altitudinales más favorables o de mayor productividad agrícola. De hecho históricamente y tras la colonización la población comienza a asentarse en Las Medianías de la Vertiente Norte, húmedas y mejor dotadas para las actividades agrícolas, permaneciendo la Vertiente Sur prácticamente despoblada hasta bien entrado el siglo XX, al ser mucho más áridas y consecuentemente menos productivas. La franja de cumbres, en cambio, quedará reservada para los aprovechamientos forestales y ganaderos y el litoral se reservará para las actividades perqueras (figura nº III-1).

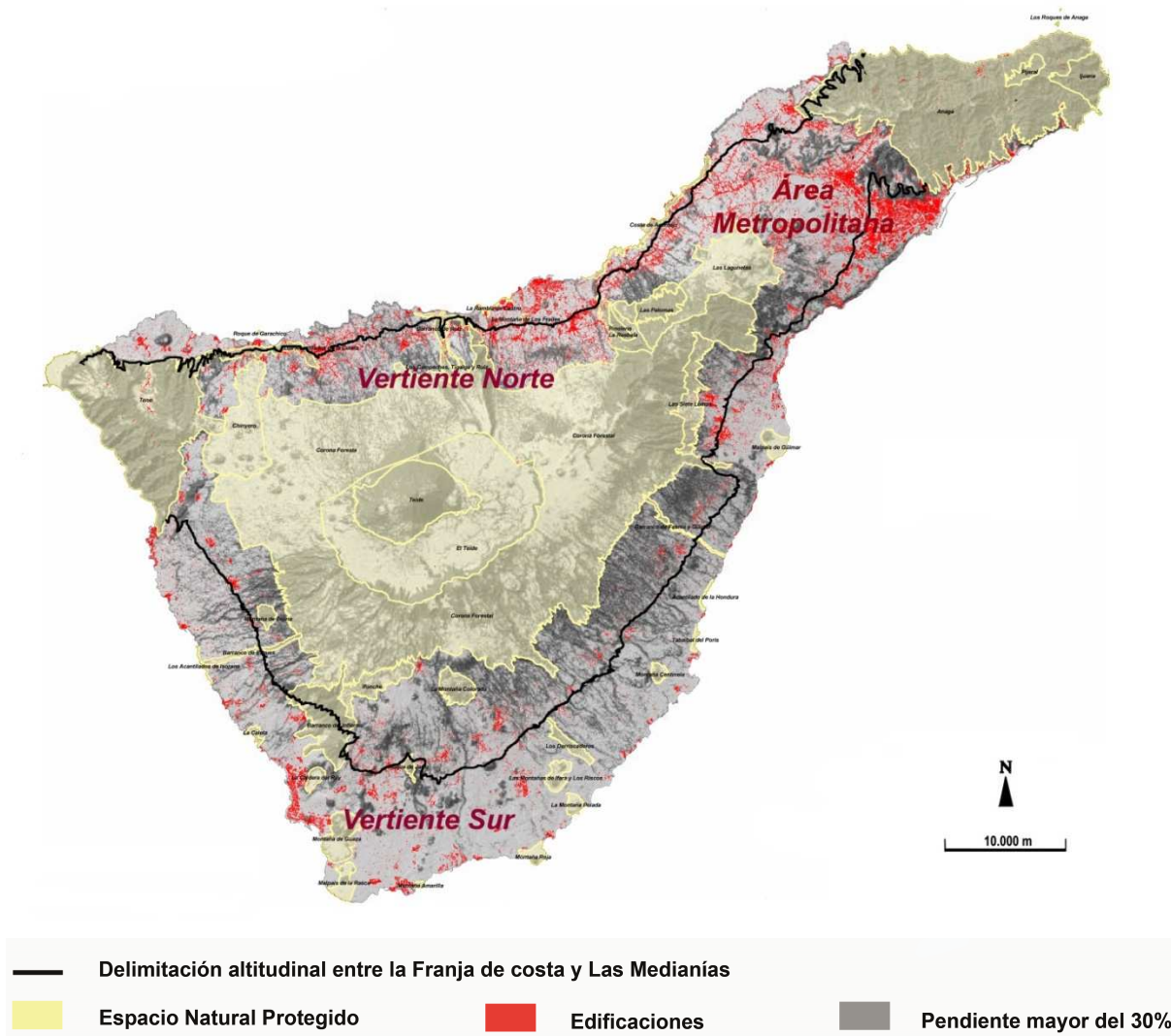
Será por tanto la Vertiente Norte o la de barlovento, favorecida especialmente por el flujo continuo de los vientos alisios, la que tendrá un mayor aprovechamiento agrario y como consecuencia una ocupación humana más intensa y continua, mientras que la Vertiente Sur o de sotavento, a cubierto de este flujo, presentará mayores dificultades para el desarrollo agrícola y consecuentemente para la ocupación poblacional, que tenderá a ubicarse en este vertiente a partir de las 400-500 m de altitud (García Rodríguez, 2013, pp. 94-95 )

Hasta mediados del siglo XX, la agricultura será la base principal de la economía de la isla, lo que da lugar a una profunda transformación o humanización del territorio, responsable en gran parte del paisaje agrario actual (García Rodríguez, 2013, pp. 94-98).

El primer cambio significativo del modelo territorial tiene lugar a principios del siglo XX, derivado de la implantación de una actividad agrícola intensiva que se especializará en la producción de variedades subtropicales destinadas a la exportación. Durante las primeras décadas de dicho siglo, la capacidad de la tecnología permitirá la extracción de aguas del subsuelo (apertura de galerías y pozos) y su transporte a las zonas donde es escasa, fundamentalmente de Las Medianías a la franja de costas, en especial a las zonas más áridas de la Vertiente Sur (canal del Sur). Tales actividades originan una significativa transformación del paisaje agrario insular. Este proceso es el responsable del desplazamiento de la población hacia la franja de costas y las vertientes meridionales (PIOT, 2011a, p.14).

Posteriormente, a partir de los años sesenta, surge y se potencia el turismo de masas, estableciéndose las bases del actual modelo económico insular (Plan de Desarrollo Económico de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife de 1963. Diputación Provincial de Santa Cruz de Tenerife).

Esto origina unas potentes dinámicas inmobiliarias-constructivas sobre ciertas zonas del litoral, en especial de la vertiente meridional, que toman como base para su expansión y desarrollo las trazas de los núcleos costeros tradicionales. Estas circunstancias aunadas con un acentuado crecimiento demográfico y económico derivan en un proceso de metropolización que produce tres grandes polos de actividad urbana, la conurbación capitalina, el valle de La Orotava y el entorno de Playa de Las Américas (PIOT, 2011a, p.14) que combinadas con las formas dispersas de ocupación periurbana configuran la ocupación edificadora insular (figura nº III-2), caldo de cultivos de los procesos de urbanización espontánea.



*Figura nº III-2* Plano de Ocupación Edificatoria y Suelo Disponible con señalización de la delimitación altitudinal entre la franja de costa y Las Medianías en cada vertiente insular. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.

Toda esta variedad ambiental y de concentración de recursos se dispone en una superficie muy limitada, tan solo 2034,36 km<sup>2</sup>, donde una gran parte presenta pendientes superiores al 30% (figura nº III-2) y donde la vertiente de mayor extensión y superficie, la sur, resulta bastante árida y seca. De hecho, la mitad de la superficie de la isla cuenta con pendientes superiores al 25% y casi un tercio de la misma, en torno al 40% puede considerarse como zona árida, circunstancias que las hacen descartables para actividades que presenten un mínimo de intensidad. Solo en un 17 % de la superficie se pueden encontrar pendientes inferiores al 10% y en esta limitada superficie tenderán a concentrarse todas las actividades, tanto la agrícola como las derivadas de las expansiones urbanas de carácter residencial y turístico, así como los grandes centros comerciales, las actividades industriales, de almacenamiento e infraestructuras (PIOT, 2011a, p.14).

La gran riqueza paisajística y ecológica y la necesidad de preservación de aquellos espacios de mayor valor como atractivos turísticos, potenciales creadores de recursos y riqueza, llevar a la Administración autonómica y territorial a la protección de casi la mitad de la superficie insular, un 48% del territorio, en 32 espacios naturales. Tal circunstancia favorece un proceso de concentración de actividades en la franja de costa y en Las Medianías bajas, en detrimento de Las Medianías altas y de las franjas de cumbres y como consecuencia a un acentuado incremento de los procesos de transformación del territorio de las franjas más humanizadas (PIOT, 2011a, p.15).

Un territorio tan limitado en superficie, en relación con el continental, presenta otro tipo de limitaciones asociadas con la disponibilidad y administración de sus recursos, en especial los relativos a sus reservas de agua, o de superficie apta para el cultivo u otras actividades. El modelo económico implantado desde los años sesenta, sustentado en un desarrollo sin límites del turismo de masas, que una y otra vez se torna insostenible, se considera como la hipótesis de partida del PIOT y aunque el problema será identificado con claridad y evaluado como un grave riesgo, tanto para el territorio como para la sociedad en general, no aparece explícitamente como objetivo del planeamiento territorial insular intervenir activamente sobre dicho modelo, limitándose a plantear a futuro su reconducción (Martín Martín, 2004, p. 160), con la intención de la misma manera de reordenar y reconducir simultáneamente los procesos de sobreexplotación de los limitados recursos disponibles y como deriva evitar una mayor degradación medioambiental que afectaría aún más a la capacidad de uso y gestión del territorio<sup>1</sup>. Esta actitud de planeamiento no resulta casual, puesto que de alguna manera hereda las prácticas de los planeamientos precedentes, los aprobados en las últimas cuatro décadas del siglo XX, identificados en este trabajo como los planeamientos de primera, segunda y tercera generación, basados fundamentalmente en el reconocimiento de los hechos consumados y en la legalización y reconducción de las cuestiones de ordenación territorial (García Barba, 2010). Quizás la falta de estudios rigurosos y la complejidad y repercusión económica de la cuestión turística aconseja que sean las directrices legislativas de ámbito autonómico las que lo aborden de manera definitiva.

### III.3. El espacio rural de Tenerife

Definir el espacio rural en un territorio insular de escasas dimensiones caracterizado por importantes variaciones orográficas y climáticas, distribuidos en múltiples ámbitos geográficos que originan una importante diversidad ambiental, no resulta una tarea fácil.

Como se ha detallado con anterioridad la elevada altura del edificio insular establece una zonificación altitudinal que origina franjas muy diferenciadas (figura nº III-2) y la orientación de cada vertiente insular introduce rotundas variaciones climáticas que

<sup>1</sup> El 16 de octubre del 2002 se aprobará definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT (BOC nº 140, 19-10-02). En el año 2003 el número total de pasajeros que llegarían a Tenerife serían de 3.583.195. En el año 2015 esta cifra prácticamente se duplica, ascendiendo a 6.396.567, lo que representa un 36,1% de la cuota total de llegadas al archipiélago canario, estimado ese año en 17.715.308. Fuente: Desarrollo Económico, Cabildo insular de Tenerife. Elaboración Turismo de Tenerife. Recuperado el 4 de abril de 2015 de <http://www.webtenerife.com/investigacion/situacion-turistica/turismo-cifras/>

varían en función de su exposición a los vientos alisios, originando claramente una zonificación entre la Vertiente Norte y las orientadas al sur<sup>2</sup>.

El profesor Afonso Pérez propuso a principios de los cincuenta una división comarcal para la isla de Tenerife en su obra *Esquema de Geografía Física de Canarias* (1953), basada en parte en la caracterización de piezas orográficas diferenciadas y en la distribución histórica del poblamiento. En ella se pretende, por primera vez, estructurar espacialmente un territorio de extrema complejidad. La propuesta establecía atendiendo a su orientación geográfica tres vertientes insulares. *La norte*, que engloba todo el frente septentrional de la isla, desde la comarca más nororiental de Anaga hasta Teno, la más noroccidental, recorriendo en su periplo las comarcas de Acentejo, valle de La Orotava e Icod de los Vinos-Isla baja, *la suroeste* o comarca de Isora y completando el perímetro insular *la sureste*, conformada por las comarcas de Abona, Chasna-Agache, valle de Güímar hasta alcanzar Taco, actualmente parte del espacio metropolitano. Ocupa la posición central de la pirámide insular la Caldera de Las Cañadas del Teide o región Teideana (Afonso Pérez, 1953, p.38). Esta modelización geográfica ha sido utilizada en numerosos trabajos de Investigación (Alvarez Alonso, 1983) e incluso en obras de divulgación general como la *Geografía de Canarias* (Afonso Pérez, 1984-1992).

Desde el punto de vista del análisis territorial, las características insulares son tan genuinas que experimentados urbanistas como García Barba (1992) evidencian que "Tenerife es una ciudad con un gran parque en su interior" (p. 25). Si se atiende a parámetros relativos a densidad población y su distribución en el territorio, esta afirmación no carece en absoluto de sentido, siendo incluso reafirmada a tenor de los hechos acaecidos durante estas dos últimas décadas.

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife, el PIOT, establecerá una nueva configuración espacial de la isla utilizando como soporte el sistema de información territorial del Cabildo Insular de Tenerife con el objeto de estructurar espacialmente el territorio, categorizándolo en 11 ámbitos territoriales bien definidos (figura nº III-3).

Los datos recogidos en la Memoria del Plan Insular de Ordenación de Tenerife en el epígrafe relativo al *Diagnóstico de la situación de la isla: Previsiones de evaluación*, se indica que a 1 de enero de 2001 la densidad de población alcanzaba los 337 habitantes por km<sup>2</sup> (p.84). Prácticamente quince años más tarde, tomando ahora como referencia el Padrón de habitantes de 1 de enero de 2015, alcanza los 437 habitantes por km<sup>2</sup>, casi 5 veces superior a la densidad media de la España peninsular y prácticamente el doble de la de las Islas Baleares, con 225 habitantes por km<sup>2</sup>, o a la de Cataluña con 230 habitantes por km<sup>2</sup>, y bastante superior a la del País Vasco, con aproximadamente 299 habitantes por km<sup>2</sup>. Así mismo, la disminución del crecimiento vegetativo de la población insular ha sido compensada

---

<sup>2</sup> En el capítulo relativo al Diagnóstico, objetivos y criterios de ordenación correspondiente a la Memoria del Plan Insular de Ordenación de Tenerife del Cabildo Insular de Tenerife, PIOT señala que "La variedad ambiental y de recursos de la isla se concentra en una superficie muy reducida, árida, y de elevadísima pendiente, su máxima altura se sitúa en 3.718 m. La enorme riqueza paisajística y ecológica de la isla y la necesidad de preservar aquellos espacios de mayor valor como atractivos turísticos y creadores de recursos han llevado a la protección de un 48 % del territorio [...]. Los territorios protegidos abarcan fundamentalmente áreas poco usadas del interior insular o excesivamente abruptas para ser explotadas, donde han pervivido los ecosistemas primigenios más o menos alterados y existe un escaso nivel de presión antrópica. Paralelamente, se ha asistido a una grave crisis de la agricultura de Medianías, que ha desembocado en el abandono de enormes superficies de terreno en los que se producen graves procesos de erosión y degradación de los recursos naturales y, muy especialmente, del suelo" (p.84).

por un espectacular incremento de los procesos de inmigración, que han mantenido el incremento poblacional de las dos últimas décadas<sup>3</sup>.

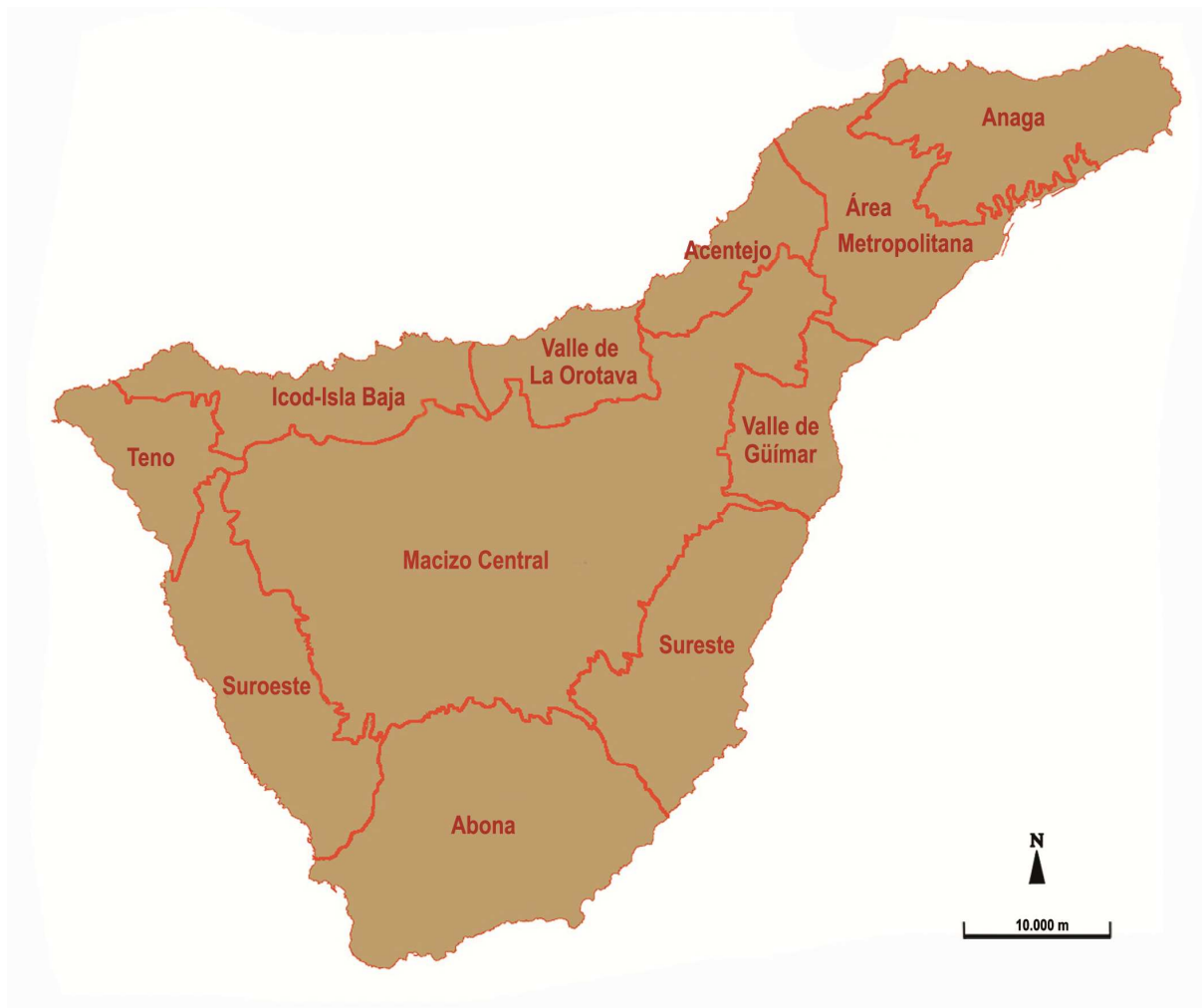


Figura nº III-3. Ámbitos territoriales de la isla de Tenerife establecidos por el modelo de ordenación comarcal del PIOT. Elaboración a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.

El PIOT hace una distinción clara entre los *espacios naturales protegidos*, el Macizo Central, y Parques Rurales de Anaga y Teno, *las comarcas predominantemente rurales*, comarca de Icod–Isla baja, en la Vertiente Norte, y las comarcas del Sureste y Suroeste en la Vertiente Sur, y *las áreas periurbanas de transición*, la Norte delimitada por la comarca de Acentenjo y la Sur, por la comarca del Valle de Güímar. Así mismo categoriza como *conurbaciones principales*, la Norte, espacialmente definida por comarca del Valle de La Orotava, y la Sur, por la comarca de Abona (figura nº III-3). En todos estos espacios se evidencia claramente su ruralidad, es decir el predominio de lo rural frente a lo urbano. El PIOT, así mismo, distingue un área fuertemente urbanizada, el *Área Metropolitana*, donde lo rural queda difuminado frente a lo urbano. Tal división responde a una estructura

<sup>3</sup> Informe de Instituto Nacional de Estadística, INE, 2015 del Padrón de población por municipios publicado el 20 de enero de 2016. Recuperado el 19 de abril de 2016 <http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=/t20/e245/&file=inebase>

espacial consolidada en el tiempo, que pretende, por un lado, la protección del paisaje rural y los recursos naturales de la mayor parte del área central de la isla, así como de sus dos comarcas extremas, y por otro, la máxima preservación posible de los mejores suelos agrícolas de la isla, cada vez más amenazados, estableciendo unos límites a los procesos de transformación territorial de carácter urbano. Los estudios previos necesarios para abordar este ambicioso análisis territorial de carácter evidentemente multidisciplinar, han tenido en cuenta múltiples parámetros como la forma del territorio insular, la ordenación territorial del turismo, los usos agrícolas del suelo, la población, la ordenación de la actividad industrial y el soporte estructural del crecimiento insular, es decir las ledes de infraestructuras y equipamientos (PIOT, 2011a).

Lo novedoso de este *Plan integral del territorio insular* resulta ser el establecimiento, dentro de esos ámbitos territoriales señalados, de una categorización por áreas de regulación homogénea (ARH) con una distribución básica de usos, atendiendo a los criterios establecidos por ese *Modelo de Ordenación Territorial*, estructurándolos, en primer término, en función del destino básico y los regímenes de uso que se les asigna en dicho modelo, y en segundo, atendiendo a los criterios de desarrollo y gestión.

Como se puede apreciar en la figura nº III-4 el espacio rural de Tenerife queda definitivamente acotado en lo que respecta a los usos establecidos en su ordenación territorial, caracterizándose gráficamente el ámbito urbano y rural. Excluyendo los espacios donde se concentran las áreas urbanas consolidadas y los espacios previstos para su futura expansión, que representan el 8,4% de la superficie insular, así como las áreas de interés estratégico, 1,7%, *la isla resulta ser un gran contenedor rural* donde se distribuyen por una parte áreas de Protección Ambiental, el 63,2% (paisajes de alta montaña, barrancos, laderas, malpaíses y llanos, así como los bosques, consolidados o potenciales, e incluso frentes costeros y litoral marino), y de otra áreas, de Protección Económica, el 22,5% (suelos agrícolas o de potencialidad agrícola) y de Protección Territorial, el 4,2%, estas dos últimas distribuidas fundamentalmente en Las Medianias de la isla<sup>4</sup>, coincidiendo en el diagnóstico con lo expuesto por García Barba, en 1992.

En otro intento por verificar y cuantificar el predominio de la ruralidad frente a lo urbano en Canarias los investigadores García Rodríguez y Pestana Pérez del Departamento de Geografía e Historia de la Universidad de La Laguna, determinan unos *índices de ruralidad* por municipio, donde conjugan y ponderan aspectos tales como su dependencia del sector agrícola, su densidad poblacional y el retraso económico, entendido como factor de ruralidad<sup>5</sup>. Lo que parece resultar evidente, a raíz de este pormenorizado estudio, es la multifuncionalidad de muchos de los

<sup>4</sup> El Plan Insular de Ordenación de Tenerife Ordenación del Cabildo Insular de Tenerife establece en el epígrafe de *Diagnóstico, Objetivos y Criterios de Ordenación, la distribución básica de usos*. Las Áreas de Regulación Homogénea (ARH), contempladas en el PIOT serán: Áreas de Protección Ambiental 1: 26,6%; Áreas de Protección Ambiental 2: 35,5%; Áreas de Protección Ambiental 3: 1,1%; Áreas de Protección Económica 1: 7,6%; Áreas de Protección Económica 2: 11,4%; Áreas de Protección Económica 3: 3,5%; Áreas de Protección Territorial: 4,2%; Áreas de Interés Estratégico: 1,7%; Áreas Urbanas: 6,4% y Áreas de Expansión Urbana: 2,0%.

<sup>5</sup> La tipología mencionada se remonta al año 1994 y tiene su origen en los criterios establecidos en ese momento por la Dirección General de Estructuras Agrarias del Gobierno de Canarias. Tales criterios pretendían clasificar las áreas más rurales y las menos rurales de Canarias estableciendo el llamado índice de ruralidad, creado por el geógrafo británico Paul J. Cloke y posiblemente a grandes rasgos pueden seguir siendo útiles para clasificar distinguir la ruralidad insular (García y Pestana, 2010)



municipios tinerfeños (García y Pestana, 2012, pp. 61-134), de hecho esta característica resulta determinante en el desarrollo de los procesos de urbanización espontánea. Estos municipios simultanean actividades de carácter primario con otras, terciarias como especialmente el subsector del turismo o el comercio, incluso en algunos de ellos el subsector de la construcción juega un papel relevante. Es el caso de La Orotava y Los Realejos, integrantes de la *conurbación del Norte*, y los de Arona, San Miguel de Abona y Granadilla de Abona, pertenecientes a la *conurbación del Sur*, como áreas de influencia muy vinculados a la actividad económica derivada del sector servicios.

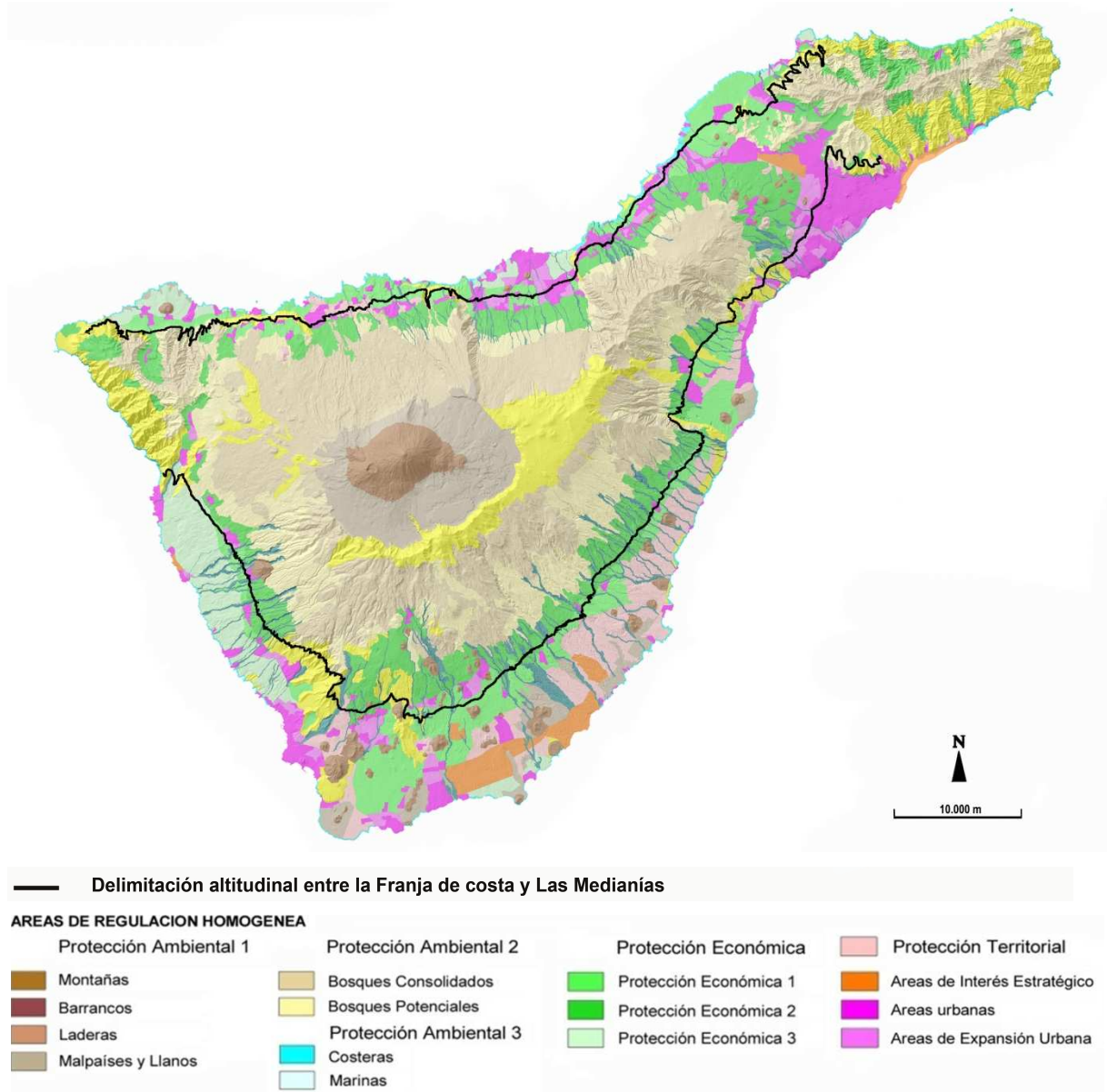


Figura nº III-4. Distribución básica de los usos contemplados por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife y delimitación altitudinal de la franja de costa y Las Medianías. Elaboración a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.

Si se procede a una descripción detallada de estos índices de ruralidad por municipio se observa que tan solo Fasnia y Vilaflor de Chasna en la Vertiente Sur y

El Tanque y Buenavista del Norte en la Vertiente Norte se hallan entre los municipios de mayor ruralidad, entre los valores +25 y +45 (García y Pestana, 2010). Responden evidentemente a espacios agrícolas tradicionales y estancados, vinculados estrechamente con una agricultura de consumo interior, que evidencian síntomas de cierto retraso económico aunado a factores relativos a su lejanía respecto a las conurbaciones más dinámicas.

En cambio, entre los valores comprendidos entre +1 a +25 se hallarán en la Vertiente Sur los municipios de Güímar y Arafo ubicados en la comarca del Valle de Güímar o área de transición del Sur; Arico en la comarca del Sureste; Granadilla de Abona y San Miguel de Abona en la comarca de Abona; y Adeje, Guía de Isora y Santiago del Teide en la comarca Suroeste y en la Vertiente Norte los municipios de Los Silos, Garachico, Icod de Los Vinos, La Guancha y San Juan de la Rambla en la comarca de Icod-Isla baja; La Orotava en la comarca del valle del mismo nombre y Santa Úrsula, La Victoria y El Sauzal en la comarca de Acentejo o área de transición del Norte. En todos ellos aunque predomina lo rural, el ámbito urbano resulta destacable, en algunos casos incluso determinante (García y Pestana, 2010).

Los municipios de Arona, Candelaria en la Vertiente Sur y La Matanza y Tacoronte en la norte alcanzan índices comprendidos entre -1 y -24. Los municipios del área de influencia metropolitana, Tegueste, El Rosario, San Cristóbal de La Laguna y Santa Cruz de Tenerife superan índices -45 arrastrando a la media insular en valores que determinan un leve predominio urbano ante lo rural (García y Pestana, 2010).

A raíz de esta escueta aproximación geográfica al espacio rural de Tenerife y con el objeto de afrontar de manera ordenada y secuencial esta investigación se propone estructurar el territorio insular en tres grandes sectores espaciales, por un lado el Área Metropolitana, espacio donde ha tenido cabida los procesos urbanizadores más relevantes y por otro el espacio rural circundante, conformado por ambas vertientes insulares, la *Norte*, estructurada por las comarcas de Acentejo, valle de La Orotava e Icod-Daute-Isla baja, y la *Sur*, por las del valle de Güímar, Sureste, Abona y Suroeste, integrando de esta manera la sectorización comarcal establecida por el PIOT. No obstante y como se ha indicado, la forma tradicional de ocupación del territorio tiene mucho que ver con los aspectos cimatólogicos y agronómicos, es decir, con la división altitudinal del territorio y consecuentemente con la delimitación de estas zonas en cada vertiente insular. Es por tanto conveniente describir brevemente esta tipología, puesto que en la fase de discusión y análisis de esta tesis continuamente aludiremos a ella, en especial al intentar establecer la caracterización de los procesos de génesis esponánea.

La tipología altitudinal divide las islas de relieve en pisos climáticos y agronómicos, que son 1) la franja de costa, desde el litoral hasta los 300 m en la Vertiente Norte y hasta los 400 m o incluso 500 m en la Vertiente Sur; 2) Las Medianías, desde los 300 m en el norte y desde los 400 m – 500 m en la vertiente meridional y hasta los 800 m – 1.000 m en la Vertiente Norte y 1.200 m – 1.500 m en la vertiente meridional; 3) franja de cumbre, a partir del límite de Las Medianías antes descritos (García Rodríguez, 2003, pp. 139-215 ).

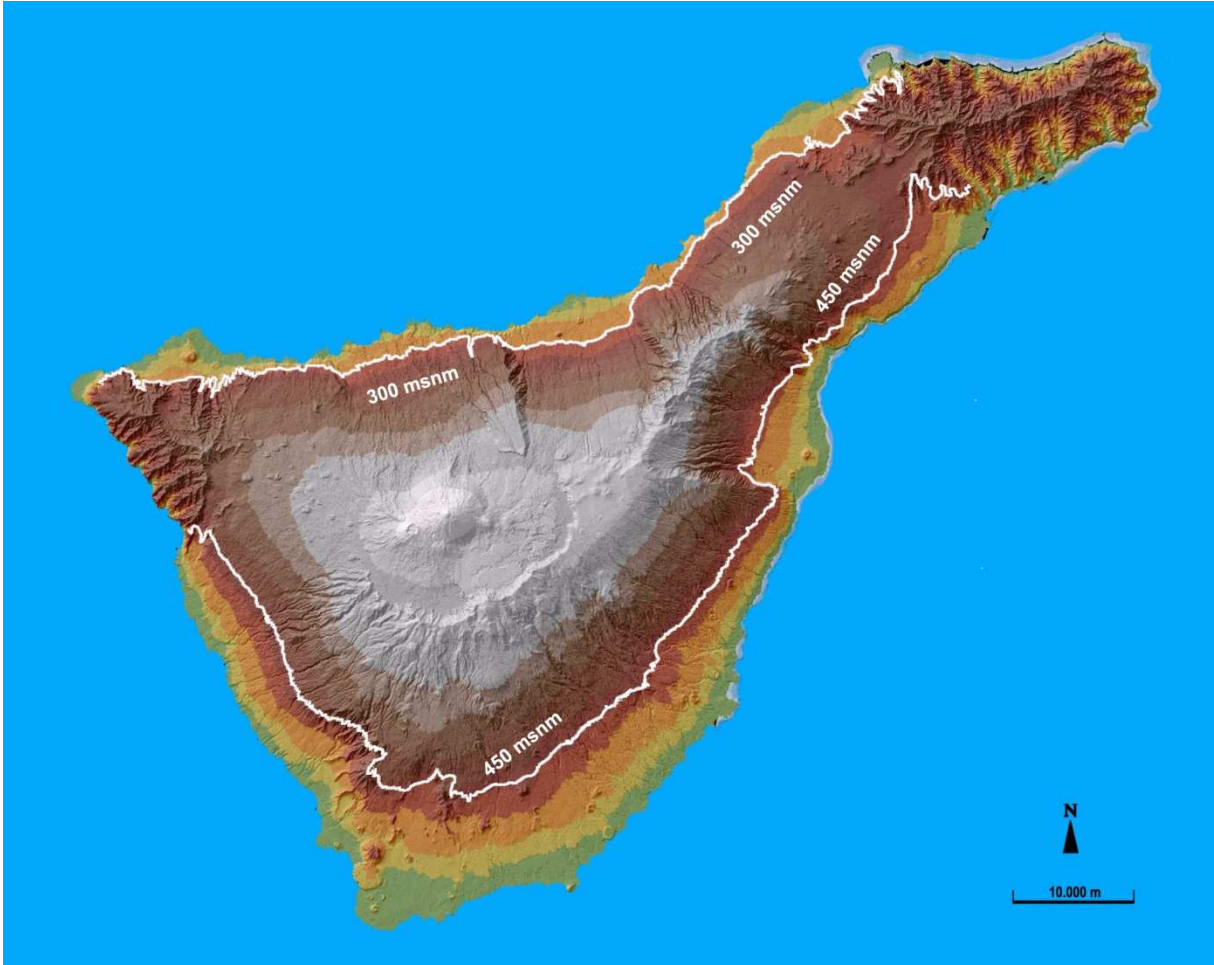


Figura nº III-5. Delimitación altitudinal de la franja de costa y Las Medianías insulares de Tenerife. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.

### III.3.1. Franja de costa

La franja de costa de Tenerife queda fuertemente caracterizada en cada vertiente insular por la topografía de su litoral. La franja de costa del norte, a diferencia con el litoral de la vertiente suroeste, se caracteriza fundamentalmente por presentar una accidentada topografía en su encuentro con el mar, dando lugar a imponentes y escarpados acantilados, donde se intercalan pequeñas playas de muy difícil acceso. Este hecho históricamente ha dificultado enormemente su humanización, derivándola a las mesetas costeras interiores (figura nº III-2, figura nº III-3 y figura nº III-5). Aunque en el reparto altitudinal de la superficie agraria del archipiélago resulta favorable a Las Medianías, en la franja de costa de Tenerife esta situación no se manifiesta de la misma forma. De hecho la superficie cultivada en la franja de costa supera ampliamente a la de Las Medianías (García Rodríguez, 2013, p.109). A tenor de la investigación desarrollada por García Rodríguez (2013) lo que parece resultar evidente es que en la franja de costa de Tenerife el sistema agrario que se impone se fundamenta en la agricultura de regadío destinada principalmente a la exportación (p.113).

No obstante la franja de costa tinerfeña se caracteriza básicamente por soportar una gran concentración de actividades. A diferencia de épocas anteriores, en que la actividad humana se concentraba en zonas bajas de Las Medianías, en las últimas cinco décadas la franja de costa ha sido la que ha experimentado procesos de transformación más importantes, los derivados tanto de la actividad agrícola de exportación como especialmente los urbanizadores. De hecho más del 40% de la población reside en núcleos situados por debajo de los 100 m de altura. Pero además otro 30% de la población habita en 129 núcleos situados entre los 100 y 400 m, lo que supone que más del 70% de los efectivos demográficos tinerfeños residen por debajo de la cota 400 m (PIOT, 2011a, p.88).

La actividad turística es en gran medida la responsable de esta urbanización intensiva del litoral, donde se asienta buscando por lo general ocupar el máximo frente costero. De hecho y como reflejo de la situación analizada en el capítulo de Diagnóstico, objetivos y criterios de ordenación de la Memoria del PIOT se indica que las “alturas, volumetrías y densidades excesivas, derivadas de una edificabilidad muy elevada, que no atiende a la configuración morfológica del terreno, macizan el espacio dando origen al efecto pantalla (...) tendiéndose a la privatización del frente litoral, siendo frecuente la ocultación de vistas y el incumplimiento de las disposiciones relativas a las servidumbres legales y en aquellos lugares poco abruptos, pero que no conocieron expectativa de transformación turística, han proliferado las urbanizaciones populares semiclandestinas” (2011a, p.88), haciendo especial referencia a lo acaecido en el litoral de la Vertiente Sur insular. En la Vertiente Norte en cambio la topografía dificulta el desarrollo de los procesos de urbanización espontánea, puesto que la red viaria difícilmente logra alcanzarlos e invadirlos, permitiendo su relativa buena conservación.

Paralelamente, las áreas industriales y grandes infraestructuras de comunicación tienden a ocupar el ámbito costero por sus características orográficas, al contar mayoritariamente con pendientes inferiores al 10%. El resultado final conforma una significativa transformación de la morfología litoral por efecto de la construcción de diques, puertos, piscinas, avenidas y paseos marítimos, etc. En definitiva, se configura un *continuum* urbano que tiende a ocupar toda la primera línea de costa en amplias zonas de la isla, y apenas respeta espacios naturales relevantes y suelos rústicos de interés agrícola. En el año 2015, el proceso no se ha detenido, puesto que en la vertiente suroeste insular la franja costera entre Los Cristianos y Los Acantilados de Santiago del Teide se avanza hacia la formación de otro continuo urbano impulsado por el crecimiento de los centros turísticos del litoral y los núcleos residenciales de las interior de la franja de costa, ligados a la actividad de dichos centros. En el caso de la costa de Adeje, el planeamiento desarrollado a finales del siglo XX sigue buscando no solo la ocupación del litoral, sino además una profundidad considerable en el segundo frente de la franja de costa. En las zonas de la Vertiente Norte en cambio el turismo residencial, de estancias prolongadas se extenderá por las laderas de barlovento hasta los 300-400 m (PIOT, 2001a, pp. 88-90).

A tenor de lo expuesto, y como aproximación inicial, se podría concluir que en la franja altitudinal de costa de Tenerife el desarrollo de los asentamientos espontáneos, se alejan de la primera línea del litoral costero en la Vertiente Norte, inhabilitado por su topografía y por la ocupación histórica de los cultivos más

valiosos, los de regadío, asentándose tímidamente en las mesetas costeras que origina esta peculiar orografía y en aquellos espacios descartados para la actividad agrícola. En cambio, en el sur tenderán a ocupar los suelos residuales del litoral costero descartados para la actividad turística y donde no hubo agricultura en el pasado histórico, por su aridez falta de agua y de suelo agrario, y las fincas del interior en desuso o abandonadas donde la misma ha dejado de ser viable.

### III.3.2. Las Medianías insulares

Como en la franja de costa, Las Medianías resultan ser una referencia espacial válida que nos va a permitir focalizar el fenómeno de la autoconstrucción espontánea en la Isla de Tenerife. Las curvas de nivel que la delimitan son aproximadamente de los 300 a 1000 m en la Vertiente Norte y de los 400-500 a los 1200-1500 m en la vertiente meridional (García Rodríguez, 2003, pp. 139-215). Esta franja representa espacialmente la interconexión entre la franja de costa y los territorios montañosos de la franja de cumbre, resultando un espacio con una clara vocación rural, tradicionalmente destinado a la actividad agrícola y como consecuencia fuertemente humanizado. En las últimas cinco décadas, Las Medianías han experimentado una presión rururbanizadora sin precedentes, al amparo del empuje de los nuevos polos de actividad económica insulares. Su relieve y los importantes contrastes climatológicos que esta franja origina permiten, como resulta evidente, diferenciar claramente entre Las Medianías de la Vertiente Norte y las del sur. La franja septentrional se reparte espacialmente entre las comarcas de Acentejo, valle de La Orotava e Icod-Isla Baja y la meridional entre las comarcas del valle de Güímar, Sureste, Abona y Suroeste (figura nº III-2, figura nº III-3 y figura nº III-5). Ambas son muy diferentes atendiendo al modelo de desarrollo tradicional por razones socioeconómicas y demográficas. No obstante Las Medianías de Tenerife se han caracterizado en el pasado por una agricultura de subsistencia y minifundista, que ha incidido mediante el uso y la herencia en la fragmentación de la propiedad de la tierra y en la dispersión parcelaria (García y Pestana, 2010, pp. 137-186), cuestiones que tienen mucho que ver con los procesos de autoconstrucción espontánea. Tradicionalmente su potencialidad agraria, plagada de pequeñas explotaciones agrícolas de secano, ha resultado económicamente inviable frente a la presión de una economía de mercado altamente competitiva, originando históricamente una elevada tasa de abandono de la actividad agrícola y una importante tasa de emigración interna y externa (García y Pestana, 2010, pp. 137-186).

Estos aspectos resultan de extremo interés para la investigación en curso, puesto que ayudan de una parte a explicar por sí mismos el carácter disperso de los asentamientos informales en el espacio rural insular, origen del fenómeno de dispersión urbana o *urban Sprawl*, así como la génesis de los procesos de urbanización espontánea experimentados en las periferias de los centros de mayor actividad económica, en especial Área Metropolitana, germen primero de los procesos de urbanización espontánea más importantes de la isla<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Caso del sector suroeste del Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna. Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Isla de Tenerife, desarrollado a partir del Decreto 11/97. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

En la fase de discusión y análisis de esta investigación se determinará que los procesos de autoconstrucción informal y urbanización espontánea tenderán a ocupar dispersamente la franja de Las Medianías insulares a partir del modelo tradicional de ocupación del espacio rural<sup>7</sup>, diferenciándose con respecto a décadas pretéritas por la intensidad o escala del proceso.

### III.3.3. Franja de cumbre

La franja de cumbre se localiza a partir de los límites de Las Medianías antes descritos, es decir, a partir de los 800-1.000 m. en la Vertiente Norte y de los 1.500-1.700 m en la meridional. En numerosos ámbitos, dichos límites vienen señalados por la presencia del monte o bosque. Esta franja debido a su altura y condiciones climatológicas, históricamente ha sido un espacio prácticamente despoblado, quedando reservado casi exclusivamente para las actividades forestales y pastoriles y en la actualidad forma parte de la red de espacios naturales protegidos de Tenerife.

Si analizamos con detenimiento el plano de ocupación edificatoria y el suelo disponible (figura nº III-2), rara vez los asentamientos urbanos de la mencionada franja de cumbre, siempre de carácter rural, se disponen sobre la cota 1.200 m, excepto evidentemente el núcleo de Vilaflor. En las figuras presentadas en los apartados anteriores (figura nº III-1. figura nº III-2 y figura nº III-5) queda delimitada gráficamente tanto los niveles hipsométricos como altitudinales. En este sector así como en el macizo central los procesos de carácter irregular son prácticamente inexistentes, como consecuencia de su nivel de protección e inexistencia de urbanización.

### III.4. El Area Metropolitana insular

Atendiendo a la descripción establecida por el PIOT (2011c), el Área Metropolitana de Tenerife está dispuesta en el sector noreste de la isla, quedando delimitada al norte por las comarcas de Acentejo y el parque rural de Anaga y al suroeste por la del valle de Güímar. El límite oeste lo conforman los deslindes municipales de Tacoronte y Candelaria y el del Paisaje Protegido de Las Lagunetas, el oriental el Parque Rural de Anaga y al sur incorpora la costa y el área portuaria y los núcleos de San Andrés, Valleseco, la playa de Las Teresitas e Igueste de San Andrés. Cuenta con una superficie total aproximada es de 167, 26 km<sup>2</sup>, compartida por los municipios de Santa Cruz, La Laguna, Tegueste y El Rosario, salvo la parte de los tres primeros, que conforma la comarca de Anaga y la parte del último perteneciente al Paisaje Protegido de Las Lagunetas (p.17).

El territorio que la soporta está constituido morfológicamente por tres grandes espacios, uno central relativamente llano y elevado en torno a la ciudad de La Laguna al que acometen otros dos en pendiente. La vertiente meridional forma una extensa rampa que asciende desde el litoral de Santa Cruz, surcada por importantes

---

<sup>7</sup> Caso de Las Medianías de los municipios del valle de La Orotava. Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Isla de Tenerife, desarrollado a partir del Decreto 11/97. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

depresiones originadas, entre otros, por el barranco de Santos y Barranco Grande, y la norte presenta pendientes algo más suaves que se acentúan cuando se acercan a la comarca de Acentejo y a las estribaciones del macizo de Anaga.

El sector central y más elevado del Área Metropolitana ha sido históricamente una de las zonas más aptas para la agricultura de Las Medianías insulares, en su momento reconocida como el granero de Tenerife. De hecho, una vez finalizada la conquista castellana se elegirá como emplazamiento para el primer asentamiento con carácter urbano, por ser un lugar en altura, a cierta lejanía de la costa, situado estratégicamente entre las dos vertientes insulares, factor que favorecerá extraordinariamente la comunicación con ellas y por contar con tierras muy fértiles en sus entornos en la única "llanura" significativa de la Isla. Este espacio central en forma de caldera está bordeada por un circo de montañas cubiertas de bosque, donde además se hallaba una laguna en la cual confluían varios manantiales que aseguraba agua permanente y abundante (Navarro Segura, 2006). La Vega que rodea a La Laguna acoge por tanto desde principios del siglo XVI los primeros asentamientos poblacionales de importancia, conformándose en la costa suroeste de Santa Cruz su puerto natural y enlace con el exterior. Tal circunstancia a posteriori sería decisiva, tanto para el desarrollo de la isla como para que Santa Cruz adquiriera la capitalidad insular, factor configurador de su actual estructura de poblamiento e infraestructuras. Se trata pues de una gran área que actúa de corredor orográfico por el que las comunicaciones entre las vertientes norte y sur son relativamente sencillas, lo que ha tenido y tiene un valor primordial en la estructura de comunicaciones terrestres del territorio insular (PIOT, 2011c, pp. 17-18)

La Vertiente Sur y central del Área Metropolitana a partir de los años sesenta del pasado siglo experimenta un proceso de crecimiento acelerado que origina que prácticamente la mitad de la población insular se concentre en estas áreas, siendo su sector suroccidental el que acapare los procesos edificatorios más relevantes, en la mayoría de los casos producidos al margen de la legalidad vigente (PIOT, 2011c, p.18). La Vertiente Norte en cambio presenta un sistema de asentamientos de carácter difuso o disperso, con grandes superficies destinadas a la explotación agrícola. El reciente poblamiento se limita a rellenar los espacios intersticiales entre los principales núcleos tradicionales, conformando entidades urbanas con una gran densidad pero carentes de una adecuada vertebración con el área central (Tegueste, Tejina y Valle Guerra) (PIOT, 2011c, p.18).

Durante estas últimas décadas el Área Metropolitana se ha caracterizado fundamentalmente por reafirmarse como un macroespacio urbano (figura nº V-6), con una fuerte concentración de funciones de servicios, que generará para el resto del territorio insular una fuerte dependencia con respecto a esta, produciendo como consecuencia unos altos índices de congestión viaria y saturación de servicios (PIOT, 2011c, p.19).

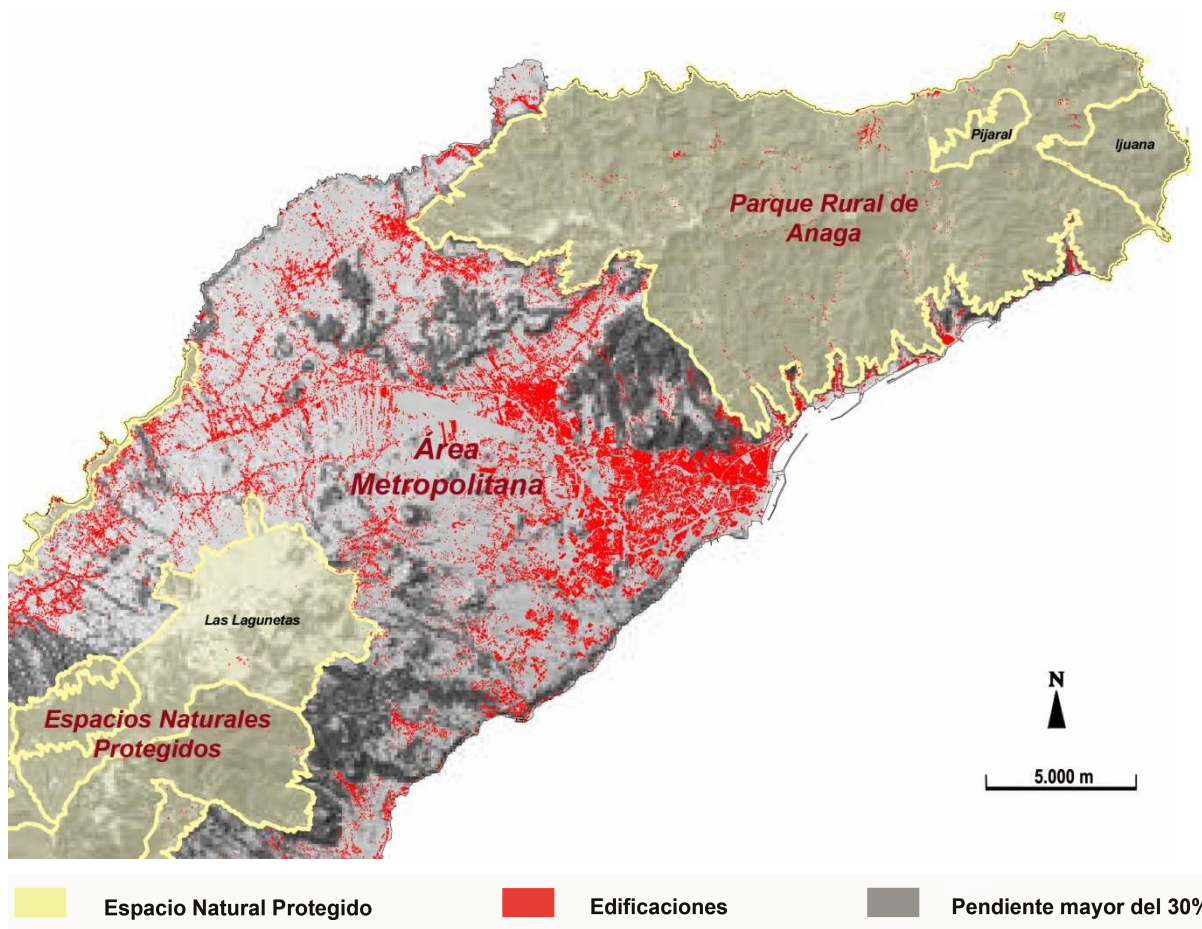
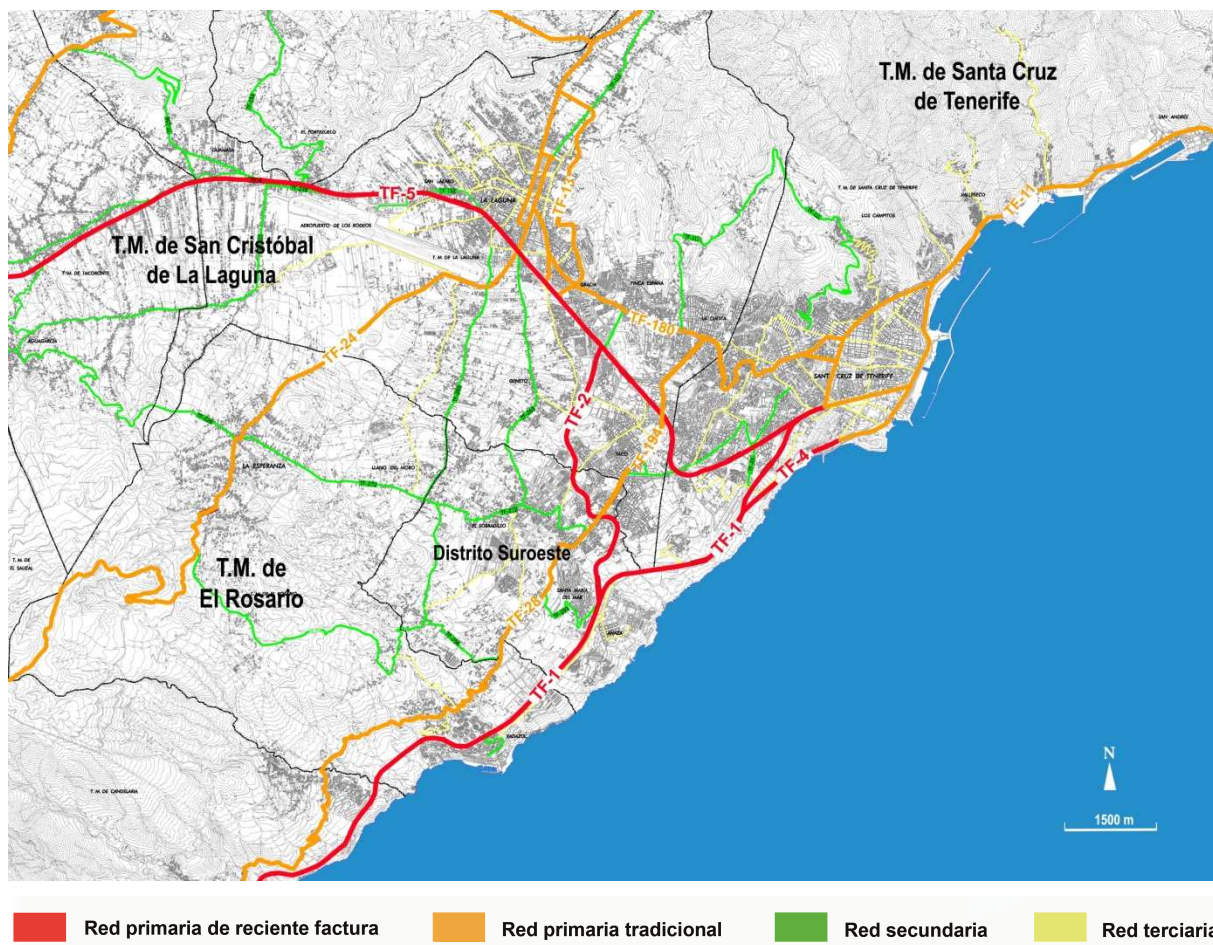


Figura nº III-6. Ocupación edificatoria y suelo disponible del Área Metropolitana. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011

El modelo viario y de transportes la ha convertido en un espacio altamente saturado con respecto al tráfico viario, donde se concentran importantes infraestructuras y equipamientos de carácter insular, que aún en la actualidad muestra evidentes deficiencias infraestructurales, especialmente en el transporte de viajeros (PIOT, 2011c, p.19). Todos estos requerimientos son proporcionados por una estructura viaria jerarquizada en tres niveles, *el primario*, de carácter territorial, *el secundario* de carácter comarcal y *el terciario* de carácter local (figura nº III-7). El primario y principal está conformado por infraestructuras de relativamente reciente construcción, en relación al viario tradicional, como la autopista del norte, TF-5, concretamente su tramo inicial de nueve kilómetros, los primeros ocho kilómetros y medio de la autopista del sur, TF-1, la autopista de circunvalación TF-2, de Las Chumberas a Santa María del Mar, que conforma un triángulo vital con la TF-5 y la TF-1 y la TF-4, la vial litoral que sirve de salida del municipio de Santa Cruz hacia el sur. A ellas hemos de añadir las de carácter tradicional, todas ellas mejoradas y implementadas estas últimas décadas, la TF-180, antigua carretera C-820 de Santa Cruz a La Laguna por La Cuesta, de unos seis kilómetros de longitud, la TF-194 de La Cuesta a la conexión con Taco, antigua C-822, y la vía de ronda en el municipio de La Laguna TF-13 (figura nº III-7).





*Figura nº III-7.* Sistema viario del Área Metropolitana con señalización de la red primaria o territorial, secundaria o comarcal y terciaria o local. Elaboración a partir de la base cartográfica del Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana, PTEOSVAM. Cabildo Insular de Tenerife, 2007.

Además de estas infraestructuras, el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema viario del Área Metropolitana, PTEOSVAM, contempla la construcción de otras vías, fundamentalmente la vía de circunvalación suroeste de Santa Cruz que conectará la TF-5, a la altura del aeropuerto de Los Rodeos, con la TF-1 a la cota de El Chorrillo, bordeando todo el Distrito Suroeste (PTEOSVAM, 2007, pp. 8-10), último y más reciente ensanche metropolitano donde se han producido los desarrollos urbanos espontáneos más importantes de la isla (Ayto. de Santa Cruz, 1983). Como detalladamente se analizará en el capítulo V de este trabajo, el interior y entornos del mencionado triángulo viario, TF-1, TF-2 y TF-5, así como la traza de la carretera general del Sur, TF-28, y el conjunto de transversales que la complementan, conforman la trama base a partir de la cual entre la décadas de los setenta a los noventa se producirá la mayor y más reciente expansión del Área Metropolitana (PGOU de Santa Cruz de Tenerife, 1992).

### III.5. Evolución demográfica, distribución residencial y estructuración vial de Tenerife

La evolución demográfica y socioeconómica de Canarias durante el último siglo ha estado caracterizada, de una parte, por un crecimiento acelerado y constante de la población, y de otra por una evolución socioeconómica dependiente de factores externos, con bases un tanto inestables y grandes déficits estructurales (García Rodríguez, 1992, pp. 25-54; PIOT, 2011a, p.83). La población del archipiélago se multiplica por siete en el periodo comprendido entre 1857 y 1989, manteniendo una tasa de crecimiento bastante estable, salvo en ciertos periodos de crisis productivas, como la de la cochinilla entre 1878 y 1887, la provocada por la primera guerra mundial o bien otros periodos de gran euforia económica como en 1900 y 1910 o bien otros muchos más recientes en el tiempo y de afección directa con la presente investigación, como los experimentados entre los años 1980-1989 y 2000-2010.

La población de la isla, por su parte, prácticamente se triplica en el periodo 1950-2015, pasando de 321.949 habitantes a 906.854 habitantes en el año 2010, experimentando un cambio de tendencia a partir de ese año (tabla nº III-1).

**Tabla nº III-1. Evolución demográfica insular y comarcal durante el periodo 1950 y 2015.**

Evolución demográfica insular	1950	1960	1970	1981	1990	2000	2010	2015	Δ
<b>TENERIFE</b>	321.949	394.466	473.971	557.191	663.306	709.365	906.854	888.184	<b>x 2,76</b>
<b>1. Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna</b>	153.659	198.989	241.295	303.965	356.204	363.597	403.013	385.038	<b>x 2,51</b>
<b>2. Comarca de Acentejo</b>	26.698	29.002	33.873	41.050	47.130	53.824	64.201	64.847	<b>x 2,43</b>
<b>3. Comarca del valle de La Orotava</b>	47.289	56.489	71.481	79.733	94.934	97.483	111.656	107.005	<b>x 2,26</b>
<b>4. Comarca Ycoden-Daute-Isla baja</b>	39.232	44.971	52.935	48.154	52.715	48.289	53.557	50.378	<b>x 1,28</b>
<b>5. Comarca del valle de Güímar</b>	18.670	19.813	21.852	24.566	28.524	32.742	48.535	50.766	<b>x 2,71</b>
<b>6. Comarca Sureste</b>	9.448	9.025	7.014	6.496	6.751	8.198	10.668	10.147	<b>x 1,07</b>
<b>7. Comarca de Abona</b>	12.337	18.077	24.323	31.243	47.385	66.054	136.946	141.864	<b>x 11,49</b>
<b>8. Comarca Suroeste</b>	11.159	16.253	19.670	20.502	28.103	37.544	76.435	76.468	<b>x 6,85</b>

Elaboración propia a partir del Censo de población de derecho por municipios y años de Canarias del Instituto Canario de Estadística, ISTAC.

Las comarcas que experimentan la mayor tasa de crecimiento insular durante el periodo es Abona, que pasa de 12.337 habitantes a 141.864, una población aproximadamente 11,5 veces mayor, seguida de la comarca del Suroeste, que pasa de 11.159 habitantes a 76.468, casi 7 veces más, compensando de alguna manera su tradicional despoblamiento con respecto a las comarcas de la Vertiente Norte. En el mismo periodo de tiempo, el Área Metropolitana experimenta un crecimiento muy importante, aumentando dos veces y media su población, pero mostrando un evidente cambio de tendencia a partir de 2010 (tabla nº III-1). En las dos primeras la etapa reciente de extensión del regadío y el desarrollo turístico serán determinantes en estas dinámicas, aceleradas a partir de las décadas de los ochenta con la implementación de vía de comunicación rápida, TF-1 y la nueva infraestructura aeroportuaria de Tenerife Sur o aeropuerto Reina Sofía. Mientras que en el Área Metropolitana el factor de la capitalidad y la concentración de servicios catapultarán el aumento poblacional (González Díaz, 1993, p.89).

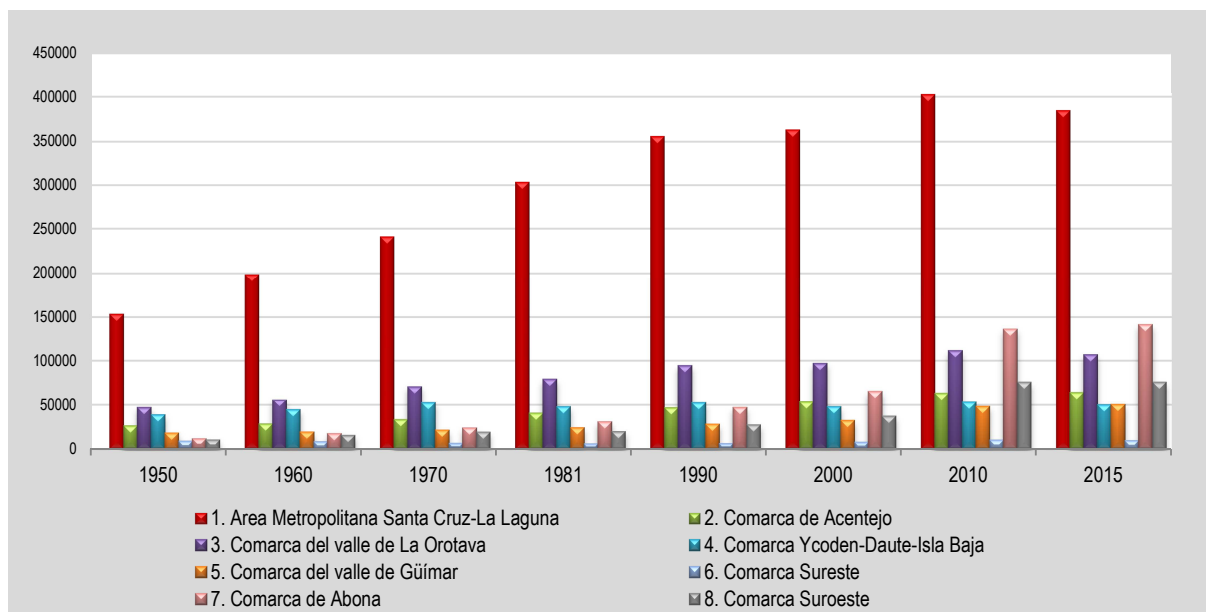


Figura nº III-8. Evolución demográfica comarcal entre los años 1950 al 2015. Elaboración propia a partir del Censo de población por municipios y años de Canarias del Instituto Canario de Estadística, ISTAC.

A tenor de los datos correspondientes a las series históricas de población aportados por el Instituto Canario de Estadística, ISTAC, que toman como referencia el padrón de habitantes de 1 de enero de 2015 se detecta de manera manifiesta un espectacular crecimiento demográfico sobre un territorio tan limitado como Tenerife, que, como ya se ha apuntado, ha llegado a superar una densidad de población de 437 habitantes por km<sup>2</sup> (a 1 de enero de 2013 alcanzaría los 441 habitantes por km<sup>2</sup>), casi 5 veces superior a la densidad media de la España peninsular de aproximadamente 93 habitantes por km<sup>2</sup> y muy superior a la de Baleares de 225 habitantes por km<sup>2</sup>, la de Cataluña de 230 habitantes por km<sup>2</sup>, la del País Vasco de 299 habitantes por km<sup>2</sup>, la de Andalucía de 96 habitantes por km<sup>2</sup> y de Canarias en su conjunto con 284 habitantes por km<sup>2</sup>. No obstante estas densidades deben matizarse al menos para tener en cuenta el alto porcentaje de territorio protegido<sup>8</sup>, resultando entonces la densidad de población sobre las áreas que no están sometidas a protección en Tenerife<sup>9</sup>, a 1 de enero de 2013, de aproximadamente 896 habitantes por km<sup>2</sup>. Por otra parte, si calculamos la densidad de la isla descontando la superficie no apta, es decir, aquella que está incluida dentro de los Espacios Naturales Protegidos, y/o posee pendientes superiores al 30%, y/o altitudes superiores a 1.200 m, podría entonces situarse en torno a los 1.166 habitantes por km<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> Datos obtenidos a partir de las estimaciones de superficie apta y no apta realizadas por el PIOT. La superficie total de Tenerife se establece en 2034,36 km<sup>2</sup>. La superficie no apta insular se divide en 1) Espacios naturales protegidos, 1043,55 km<sup>2</sup>, el 51,30% de la superficie total insular; 2) Espacios con pendientes mayores al 30%, 874,68 km<sup>2</sup>, el 43% de la superficie total insular; 3) Espacios con altitud superiores a 1200 msnm., 589,98 km<sup>2</sup>, el 29% del total. El resto 761,81 km<sup>2</sup>, el 37,5% de la superficie total insular se estima como superficie apta donde tienen lugar todos los usos urbanos y productivos (PIOT, 2011a, p.20).

<sup>9</sup> Datos obtenidos a partir de la explotación estadística del Censo de población a 1 de enero de 2015 del Instituto Canario de Estadística, ISTAC. Recuperado el 15 de marzo de 2016 de <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/jaxi-istac/tabla.do?uripx=urn:uuid:e723f941-8420-4e4e-88c9-5881f6a1f1f7&uripub=urn:uuid:d4651b14-773e-48a1-a041-0c64e9f8cb5f>.

Tabla nº III-2. Evolución demográfica insular, comarcal y municipal entre el año 1950 y 2015.

Evolución demográfica insular	1950	1960	1970	1981	1990	2000	2010	2015
<b>TENERIFE</b>	321.949	394.466	473.971	557.191	663.306	709.365	906.854	888.184
<b>1. Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna</b>	<b>153.659</b>	<b>198.989</b>	<b>241.295</b>	<b>303.965</b>	<b>356.204</b>	<b>363.597</b>	<b>403.013</b>	<b>385.038</b>
Santa Cruz de Tenerife	103.110	130.597	142.305	185.899	222.892	215.132	222.643	203.811
Laguna (La)	40.291	55.761	77.704	106.146	118.548	126.543	152.222	152.843
Rosario (El)	6.328	8.318	15.939	5.347	7.146	12.696	17.417	17.277
Tegueste	3.930	4.313	5.347	6.573	7.618	9.226	10.731	11.107
<b>2. Comarca de Acentejo</b>	<b>26.698</b>	<b>29.002</b>	<b>33.873</b>	<b>41.050</b>	<b>47.130</b>	<b>53.824</b>	<b>64.201</b>	<b>64.847</b>
Tacoronte	10.020	10.682	12.043	15.591	18.159	20.800	23.615	23.893
Sauzal (El)	3.225	3.655	4.812	5.071	6.304	7.443	8.930	8.930
Matanza de Acentejo (La)	3.556	3.887	4.402	5.328	6.113	7.000	8.471	8.752
Victoria de Acentejo (La)	5.358	5.519	6.320	7.103	7.639	8.052	9.042	9.026
Santa Úrsula	4.539	5.259	6.296	7.957	8.915	10.529	14.143	14.246
<b>3. Comarca del valle de La Orotava</b>	<b>47.289</b>	<b>56.489</b>	<b>71.481</b>	<b>79.733</b>	<b>94.934</b>	<b>97.483</b>	<b>111.656</b>	<b>107.005</b>
Orotava (La)	20.487	23.196	26.947	31.520	36.581	38.348	41.427	41.317
Puerto de La Cruz	12.476	14.270	22.009	21.353	28.281	24.988	32.571	29.412
Realejos (Los)*	14.326	19.023	22.525	26.860	30.072	34.147	37.658	36.276
<b>4. Comarca Ycoden-Daute-Isla Baja</b>	<b>39.232</b>	<b>44.971</b>	<b>52.935</b>	<b>48.154</b>	<b>52.715</b>	<b>48.289</b>	<b>53.557</b>	<b>50.378</b>
Guancha (La)	3.619	3.959	4.398	5.153	5.199	5.269	5.475	5.433
San Juan de La Rambla	4.003	4.856	5.049	5.069	4.861	4.345	5.076	4.958
Icod de Los Vinos	15.355	18.019	24.949	20.231	22.449	19.977	24.231	22.659
Garachico	5.021	5.267	5.224	5.185	6.282	5.492	5.413	4.966
Tanque (El)	2.533	2.574	2.830	2.561	2.818	3.000	2.965	2.698
Silos (Los)	4.690	5.275	5.246	5.228	5.623	5.066	5.246	4.805
Buenavista del Norte	4.011	5.021	5.239	4.727	5.483	5.140	5.151	4.859
<b>5. Comarca del valle de Güímar</b>	<b>18.670</b>	<b>19.813</b>	<b>21.852</b>	<b>24.566</b>	<b>28.524</b>	<b>32.742</b>	<b>48.535</b>	<b>50.766</b>
Candelaria	4.490	5.011	5.625	7.154	9.641	13.294	25.140	26.490
Arafo	3.202	3.225	3.806	3.650	4.020	4.802	5.543	5.499
Güímar	10.978	11.577	12.421	13.762	14.863	14.646	17.852	18.777
<b>6. Comarca Sureste</b>	<b>9.448</b>	<b>9.025</b>	<b>7.014</b>	<b>6.496</b>	<b>6.751</b>	<b>8.198</b>	<b>10.668</b>	<b>10.147</b>
Fasnia	3.716	3.503	2.706	2.291	2.319	2.554	2.777	2.820
Arico	5.732	5.522	4.308	4.205	4.432	5.644	7.891	7.327
<b>7. Comarca de Abona</b>	<b>12.337</b>	<b>18.077</b>	<b>24.323</b>	<b>31.243</b>	<b>47.385</b>	<b>66.054</b>	<b>136.946</b>	<b>141.864</b>
Granadilla de Abona	5.333	8.711	10.083	13.752	17.073	20.323	40.862	44.846
San Miguel	2.346	3.035	4.822	3.935	5.294	7.315	16.707	17.090
Arona	4.658	6.331	9.418	13.556	25.018	38.416	79.377	79.928
Vilafior	1.962	1.847	1.528	1.482	1.560	1.634	1.843	1.671
<b>8. Comarca Suroeste</b>	<b>11.159</b>	<b>16.253</b>	<b>19.670</b>	<b>20.502</b>	<b>28.103</b>	<b>37.544</b>	<b>76.435</b>	<b>76.468</b>
Adeje	4.050	5.423	6.510	6.766	10.103	14.007	43.801	45.405
Guía de Isora	5.008	8.351	10.026	10.145	12.675	14.674	20.535	20.373
Santiago del Teide	2.101	2.479	3.134	3.591	5.325	8.863	12.099	10.690

Elaboración propia a partir del Censo de población de derecho por municipios y años de Canarias del Instituto Canario de Estadística, ISTAC.

Si a este dato añadimos la repercusión del turismo, es decir, la media del número de turistas que se hospedan en Tenerife diariamente<sup>10</sup> (108.289), la densidad poblacional estimada para Tenerife sería, 1.308 habitantes por km<sup>2</sup>.

En la figura nº III-8 mediante el correspondiente diagrama de barras se observa la evolución demográfica comarcal entre los años 1950 al 2015, atendiendo al modelo del ordenación territorial propuesto por el PIOT, el cual utilizaremos como referencia espacial para esta investigación.

En esta representación queda clara la importancia del Área Metropolitana con respecto a la distribución del poblamiento insular y pese a que en el año 2000 representaba el 54% del total de la población, quince años más tarde, en el 2015, representa el 43,35%, reduciéndose en 10 puntos porcentuales, que se distribuyen fundamentalmente en los municipios de las distintas comarcas de la Vertiente Sur más cercanos al polo de actividad económica de Los Cristianos y Playa de Las Américas.

A tenor de los datos presentados (tabla nº III-1 y tabla nº III-2 y la figura nº III-8), se observa además claramente que el crecimiento poblacional insular se mantiene en alza hasta el año 2010, alimentado de una parte por el crecimiento vegetativo de la población y de otra por una importante aportación derivada de la inmigración. Pero a partir del 2010 la quiebra de las dinámicas económicas comienza a dejar sus secuelas, lo que se traduce desde el punto de vista demográfico en una leve desaceleración en los años sucesivos, para concluir en el año 2015 con un decrecimiento en torno al 2%, pasando de los 906.854 habitantes en 2010 a 888.184 habitantes en el 2015.

Detrás de estas dinámicas está el impacto de la crisis económica, tanto sobre la población nacional que muestra un saldo de crecimiento vegetativo negativo durante el quinquenio 2010-2015<sup>11</sup>, como sobre la inmigrante, concentrada mayoritariamente en sectores que han sido fuertemente golpeadas por ella y que han experimentado las consecuencias de la pérdida del empleo respecto a la renovación de la residencia. Según fuentes del INE, desde el año 2012 más de 57.000 extranjeros han abandonado las Islas Canarias, correspondiendo a Tenerife, un saldo de 28.805 habitantes, prácticamente la mitad del total<sup>12</sup>, en el que el fomento del retorno desempeña un papel destacado<sup>13</sup>.

Según las series demográficas aportadas, se observa que la distribución de la población en el territorio insular a 1 de enero de 2015 resulta totalmente heterogénea

<sup>10</sup> El año 2014 Tenerife ha recibido 5.145.877, el mayor número de visitantes de la historia y la tendencia para el 2015 sigue al alza. La cifra de pernoctaciones en Tenerife en el año 2014 asciende a 39.525.604, lo que indica un incremento del 2,3 por ciento en relación con el año 2013. El número total turistas que se hospedan diariamente en Tenerife se estima en 108.289, según los indicadores turísticos de Tenerife del año 2014. Estadísticas de Turismo Receptivo del Cabildo Insular, analizadas por el Departamento de Investigación de Turismo de Tenerife. Cabildo Insular de Tenerife. Recuperado el 23 de abril de 2016 de <http://www.webtenerife.com/investigacion/situacion-turistica/turismo-cifras/>

<sup>11</sup> Notas de prensa del Instituto Nacional de Estadística INE, correspondiente al primer semestre 2015. Datos provisionales p.3. Recuperado el 19 de abril de 2016 <http://www.ine.es/prensa/np946.pdf>;

<sup>12</sup> Informe de Instituto Nacional de Estadística, INE, 2015, del Padrón de población por municipios publicado el 20 de enero de 2016. Recuperado el 19 de abril de 2016 <http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=/t20/e245/&file=inebase>

<sup>13</sup> Datos extraídos a partir de las conclusiones del artículo *El impacto de la crisis sobre la población inmigrante* de Informes de economía nº 07 del 2010, *INFORMES 07*, correspondiente al Seminario D'economía crítica Taifa. Recuperado el 25 de abril de 2014 <http://informes.seminaritaifa.org/el-impacto-de-la-crisis-sobre-la-poblacion-inmigrante/>

y si la media de habitantes por km<sup>2</sup> respecto a la totalidad de la isla, como se ha indicado, es de 437 y en las áreas más habitadas y deduciendo los espacios naturales se eleva a 896 habitantes por km<sup>2</sup>, en el principal municipio de la isla, Santa Cruz de Tenerife, alcanza los 4.995 habitantes por km<sup>2</sup>; y en el extremo opuesto, en Arico alcanza una densidad de apenas 65 habitantes por km<sup>2</sup>. Aplicando estos mismos criterios de deducción de los espacios protegidos, la isla<sup>14</sup> de Tenerife se podría dividir en cuatro grandes zonas según el número de habitantes por km<sup>2</sup>, la primera zona correspondería al área capitalina, que incluye los municipios de Santa Cruz y La Laguna con unas cifras de densidad de 2.967 habitantes por km<sup>2</sup>; la segunda zona sería la conformada por la comarca del valle de La Orotava, los municipios de La Orotava, Los Realejos y el Puerto de la Cruz, con una densidad de 1.682 habitantes por km<sup>2</sup>; la tercera zona es la Vertiente Norte correspondiente a los municipios de las comarcas de Acentejo e Ycoden-Daute-Isla Baja, con una densidad de 560 habitantes por km<sup>2</sup>; y por último, los municipios de las comarcas del valle de Güímar, Sureste, Abona y Suroeste, desde Candelaria hasta Santiago del Teide, con una densidad de 480 habitantes por km<sup>2</sup>.

Aunque este desequilibrio sigue persistiendo en el año 2015 si comparamos los datos con los obtenidos en el año 2000, reflejados en la tabla de densidades corregidas de los municipios de Tenerife del PIOT (2011a, p.20), las diferencias globales entre la Vertiente Sur y norte tienden a reducirse, derivados de los importantes procesos urbanizadores experimentados en el sur de la isla, muy superiores a los del norte. En el año 2000, la densidad corregida para los municipios de las comarcas del norte de Acentejo e Ycoden-Daute-Isla Baja era de 497,3 habitantes por km<sup>2</sup>, mientras que para las del sur, valle de Güímar, Sureste, Abona y Suroeste, era de 187,7 habitantes por km<sup>2</sup> (PIOT, 2011a, p.20).

Con respecto a la evolución de la planta residencial, esta ha resultado directamente proporcional al espectacular crecimiento demográfico insular. Atendiendo al Censo de Población y Viviendas de 1991, con fecha de referencia 1 de marzo de 1991, el número de unidades residenciales destinadas a vivienda ascendía en la isla de Tenerife a 262.639, es decir, una vivienda una por cada 2,4 habitantes de derecho, estimados en 623 823 habitantes. Solo 172.531 de estas viviendas tenían el carácter de principales, lo que implica que casi 90.108 son secundarias o bien están desocupadas o, al menos no son vivienda habitual de una familia; esta cantidad suponía un 34,3% de las viviendas existentes en ese momento, una de cada tres (PIOT, 2011a, p. 21).

Dos décadas más tarde, en el Censo de Población y Viviendas de 2011 con fecha de referencia de 27 de febrero de 2011 el número de total de unidades residenciales destinadas a vivienda se duplicaría ascendiendo a un total de 446.380, incrementándose un 58%, con respecto al año 1991. De ellas serán principales un total de 335.610 y las 110.770 restantes serán secundarias o bien estarán desocupadas, representando aproximadamente un 25%, es decir una de cada cuatro. La población total estimada residente en las viviendas principales ascenderá a 877.720 personas. El impacto medioambiental de esa enorme cantidad de

---

<sup>14</sup> Datos obtenidos a partir de las estimaciones de superficie apta obtenidos a partir de la tabla de la evolución de la densidad corregida por municipios (PIOT, 2011a, p.20).

viviendas sobre un territorio insular tan limitado resultará muy elevado (PIOT, 2011a, p. 21), si no irreparable.

Gran parte de la planta residencial de Tenerife se ha producido en los núcleos urbanos principales; no obstante, una parte muy importante de las edificaciones residenciales de la isla han tenido lugar al margen de la legalidad urbanística y de forma dispersa en el territorio, lo que ha producido enormes problemas de disfuncionalidad territorial (PIOT, 2011a, p. 21). La inexistencia de una política de gestión y disciplina urbanística, la incapacidad de la administración para proporcionar una vivienda digna, especialmente durante las décadas de los sesenta, hasta bien entrados los ochenta, así como la cultura de desarrollo residencial propia de áreas agrícolas de difícil topografía, ha generado en la práctica nuevos núcleos y entidades de población por doquier, totalmente deficitarios desde el punto de vista estructural y dotacional, que ocupan indiscriminadamente suelos agrícolas potencialmente productivos (PIOT, 2011a, pp. 21-22). Estas circunstancias hacen de los procesos de dispersión urbana una problemática de muy compleja solución, donde el planeamiento, según así se manifiesta en el capítulo de conclusiones de la Información del PIOT (2011a) “la mayor parte de las ocasiones quedará relegado al simple cometido de reconocer y legalizar aquello que se ha llevado a cabo” (p.22).

Todas estas cuestiones serán abordadas pormenorizadamente y por ámbitos comarcales en el capítulo V de esta investigación donde se evidenciará reiteradamente la hipótesis de esta investigación.

En el desarrollo de los procesos de autoconstrucción informal y urbanización espontánea en Tenerife, la estructura y distribución en el territorio de la red viaria es determinante. Por tal razón, resulta conveniente y clarificador proceder a una breve descripción de la misma, puesto que durante el periodo de discusión y análisis de esta tesis continuamente se aludirá ella.

La red viaria insular está conformada por dos grandes infraestructuras principales y complementarias entre sí. De una parte se dispone el denominado eje o anillo de la franja de costa, constituido por un gran corredor de acceso rápido, que vertebraba ambas vertientes insulares, enlazando las tres áreas urbanas principales de la isla, la denominada conurbación del Norte o comarca del valle de La Orotava, la Sur o de Abona y el Área Metropolitana, el eje central. Este primer anillo de muy reciente factura en el tiempo es el responsable de la producción de los nuevos asentamientos urbanos insulares, muchos de ellos, como se evidenciará en el capítulo V, dedicado a la génesis informal. Por otro lado, está el denominado anillo de Las Medianías, de factura mucho más antigua y responsable de comunicar los distintos núcleos tradicionales en ambas vertientes insulares entre sí y con la capital insular. Entre ambos anillos se establecen múltiples conexiones transversales, de mar a cumbre que conectan la franja de costa con Las Medianías. Este conjunto viario puede estructurarse de manera jerarquizada conformando tres niveles. El primer nivel por importancia estratégica será la red primaria o *territorial*, el segundo nivel o *comarcal* lo conformarán esa red transversal entre la franja de costa y Las Medianías y el tercer nivel lo constituye la red local, vertebrada por las múltiples viales interiores de carácter municipal. A este gran conjunto se hay que añadir una serie de enlaces o nódulos estructurantes que permiten su intercomunicación multidireccional (PIOT, 2011a, pp. 47-50).

Por su parte, el eje territorial o primario es el encargado de conformar los dos principales corredores insulares, el de la Vertiente Sur, vertebrado por la vía de comunicación rápida o autopista TF-1, y el de la Vertiente Norte o autopista TF-5 que comunican longitudinalmente ambas vertientes, conectándose en el área Metropolitana con la TF-2, Santa María del Mar a Las Chumberas, y la TF-4 de penetración sur (figura nº III-9). El segundo eje primario está conformado por la traza de las antiguas carreteras generales, en la Vertiente Norte, dividida en múltiples tramos desde la TF-152; de La Laguna al El Sauzal, la TF-217, de La Matanza al Puerto de La Cruz, hasta cerrar el periplo insular con la TF-82 de Icod de los Vinos a Armeñime, donde enlaza por el sur con la TF-28 de Taco a Los Cristianos. A esta se ha de añadir la TF-24 de La Laguna a El Portillo, la TF-13 de La Laguna a partir del cruce con la TF-5 a Punta del Hidalgo, etc (figura nº III-9 y tabla nº III-3).

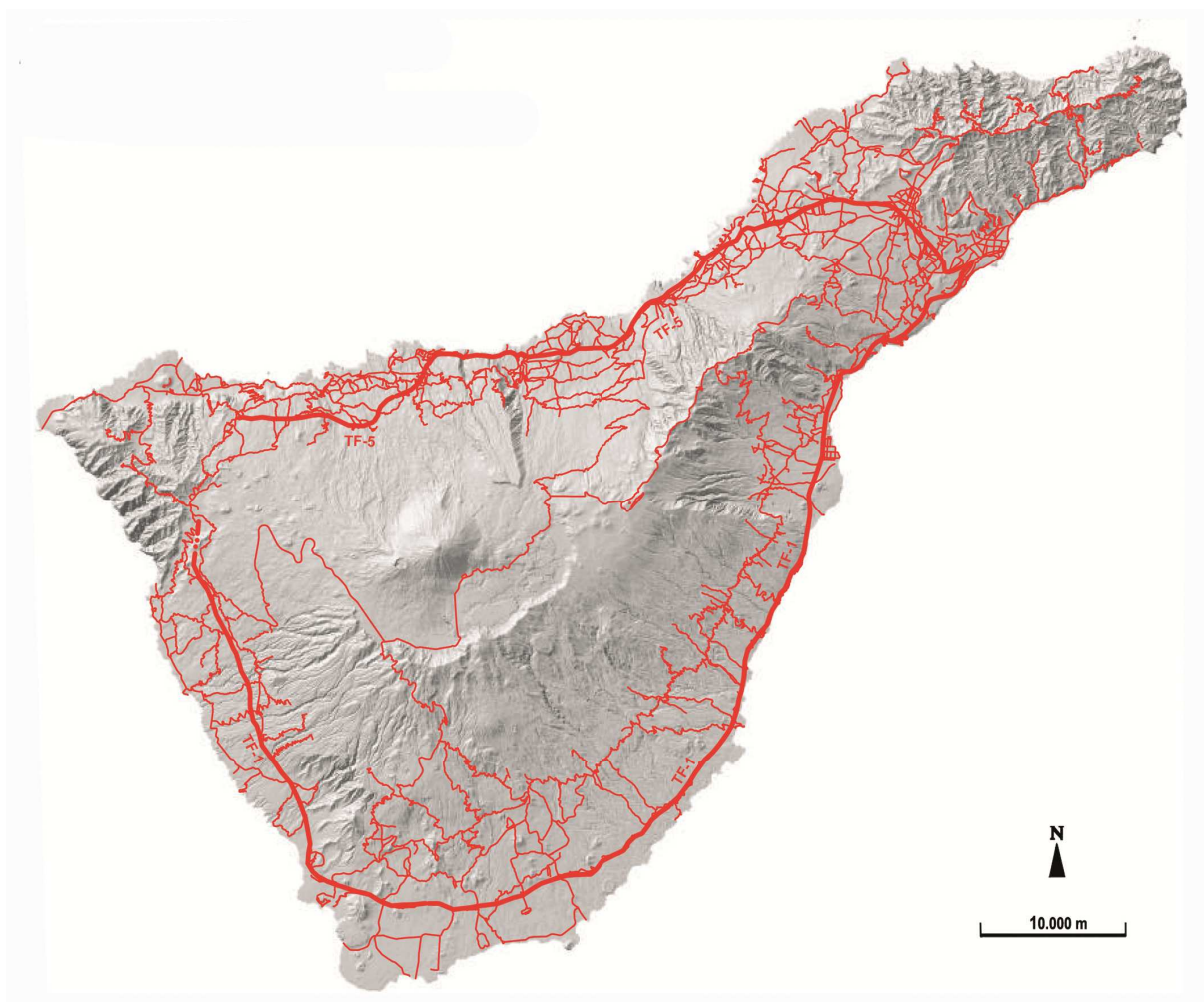


Figura nº III-9. Red de carreteras de Tenerife. Elaboración a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.

La red secundaria o comarcal está definida por ese innumerable conjunto de transversales de costa a cumbre que se implementa en cada municipio con la red local (figura nº III-9 y tabla nº III-3).

Lo que resulta obvio es que el conjunto de asentamientos urbanos insulares, tanto los que presentan un alto grado de concentración como fundamentalmente los



dispersos, característicos de este territorio insular, responden estructuralmente al trazado de la red viaria insular (figura nº III-9 y tabla nº III-3).

**Tabla nº III-3. Denominación de las carreteras de Tenerife.**

DENOMINACIÓN DE LAS CARRETERAS DE TENERIFE			
Nombre	Origen	Final	Longitud en kms
TF-1	Santa Cruz de Tenerife	Armeñime	80,850
TF-11	Duque del Este	San Andrés	3,060
TF-111	Santa Cruz de Tenerife	La Cuesta (por los Campitos)	9,300
TF-113	La Laguna	Las Mercedes	2,970
TF-114	Acceso al Mirador de Pico del Inglés	Pico del Inglés	0,940
TF-12	San Andrés	Las Canteras	28,800
TF-121	San Andrés	Iguste de San Andrés	6,120
TF-123	El Bailadero	Chamorga	11,810
TF-125	La Cumbrita	Lomo de las Bodegas	0,550
TF-13	De la TF-5	Punta del Hidalgo	19,580
TF-134	El Bailadero	Benijos (por Taganana)	8,990
TF-136	De Casas de la Cumbre	Afur	6,710
TF-138	Acceso a Taborno	Taborno	3,110
TF-141	Las Canteras	Pedro Álvarez	1,470
TF-143	Cruz del Carmen	El Batán	7,710
TF-145	Acceso a las Carboneras	Las Carboneras	4,770
TF-152	La Laguna	El Sauzal	11,590
TF-154	El Portezuelo	Tegueste	6,710
TF-156	Guamasa	Valle de Guerra (por El Boquerón)	5,27
TF-16	Tejina	Tacoronte	10,580
TF-161	Tejina	La Barranquera	4,190
TF-163	Valle de Guerra	El Pris	2,910
TF-165	Tacoronte	Juan Fernández	4,380
TF-172	Acceso al El Sauzal	El Sauzal	1,580
TF-174	La Matanza de Acentejo	La Victoria de Acentejo	2,900
TF-176	Acceso a El Rincón	El Rincón	1,470
TF-180	Santa Cruz de Tenerife	La Laguna	6,290
TF-192	Somosierra	Taco	3,150
TF-194	La Cuesta	Taco	2,900
TF-2	Autopista de Santa María del Mar	Las Chumberas	5,240
TF-21	La Orotava (Cuesta de la Villa)	Granadilla de Abona	82,630
TF-211	Ramal de la TF-5	La Orotava	0,990
TF-213	De la TF-217	Santa Úrsula (San Clemente)	2,420
TF-215	De la TF-217 (La Matanza de Acentejo)	TF-5 (La Matanza de Acentejo)	3,690
TF-217	La Matanza de Acentejo	Puerto de la Cruz	10,950
TF-226	La Esperanza	Aguagarcía	6,600
TF-228	Aguagarcía	TF-5 (El Cantillo)	2,130
TF-235	Los Rodeos	Campo de golf	3,160
TF-237	Cruz Chica	Aguagarcía	6,300
TF-24	La Laguna	El Portillo	42,880
TF-245	De la TF-28 (La Hidalga)	Arafo	3,010
TF-247	Acceso a Araya	Araya	6,200
TF-252	De la TF-28	Iguste de Candelaria	2,660
TF-254	De la TF-28	Barranco Hondo	1,250
TF-256	De la TF-28	El Tablero	1,730
TF-263	La Laguna	El Sobradillo (por Geneto)	4,680
TF-265	La Laguna	Llano del Moro	4,640
TF-274	De la TF-24	Escuela Hogar	1,370
TF-276	De la TF-24	Las Raíces	0,390
TF-28	Taco	Los Cristianos	99,070
TF-281	El Volcán	La Hidalga	2,440
TF-283	De la TF-28 (Candelaria)	Candelaria	1,100
TF-284	De la TF-283	Acceso a Candelaria	0,500
TF-287	De la TF-1	Barranco Hondo	1,470

TF-29	Enlace de la TF-1	TF-5 por Cementerio	0,750
TF-295	Añaza	Radazul	2,500
TF-293	Santa María del Mar	Barranco Grande	1,800
TF-31	Acceso a Puerto de la Cruz (por Martiánez)	Puerto de la Cruz	4,120
TF-312	De la TF-31(El Botánico)	TF-320	5,170
TF-315	De la TF-312 a Los Realejos	Por Las Dehesas	3,730
TF-320	San Nicolás	La Zamora	3,930
TF-322	La Orotava	La Montañeta (por La Luz)	3,450
TF-324	La Orotava	Los Realejos	7,390
TF-326	Cruz Santa	Benijos (por Palo Blanco)	10,070
TF-333	Ramal de la TF-5	Los Realejos (por La Montañeta)	4,160
TF-335	De la TF.320 (La Zamora)	Los Realejos	2,170
TF-342	Los Realejos	Icod (por La Guancha)	18,730
TF-344	Icod El Alto	La Guancha	10,100
TF-351	San Juan de la Rambla	La Guancha	5,080
TF-353	San José	Santa Catalina	0,490
TF-362	La Centinela	Icod de los Vinos	3,000
TF-366	Icod de los Vinos	La Vega (por El Amparo)	4,170
TF-373	Icod de los Vinos	Puerto de Erjos (por Los Llanos)	14,420
TF-375	Santiago del Teide	Chío (por Arguayo)	8,050
TF-38	Boca Tauce	Chío	28,230
TF-4	Vía de Penetración Sur (Desde la TF-1)	Santa Cruz de Tenerife	3,820
TF-414	Rotonda de Icod de los Vinos	Playa de San Marcos	2,560
TF-42	Icod de los Vinos (Intersección de la TF-5)	Buenavista del Norte	14,430
TF-421	Garachico	San Juan del Reparó	8,580
TF-423	Ruigómez	Tierra del Trigo	3,430
TF-436	Buenavista del Norte	Santiago del Teide (por Masca)	22,000
TF-445	Buenavista del Norte	Faro de Teno	8,990
TF-454	Taimo	Puerto de Santiago	6,730
TF-463	Guía de Isora	Playa de San Juan	9,150
TF-465	De la TF-47	Vera de Erques	11,930
TF-47	Armeñime	Puerto de Santiago	18,760
TF-481	Los Cristianos	San Eugenio	3,900
TF-5	Santa Cruz de Tenerife	Icod de los Vinos	54,240
TF-51	La Camella	Vilafior	16,910
TF-514	De la TF-24	Izaña	2,620
TF-523	Arafo	Cumbre	18,110
TF-525	Güímar	Arafo	1,690
TF-532	Fasnia	La Sombrera (por la Zarza)	4,390
TF-534	De la TF-28	El Bueno	5,210
TF-555	Chimiche	Las Vegas	3,130
TF-561	De la TF-563	El Frontón	0,410
TF-563	San Miguel	Vilafior (por El Frontón)	9,980
TF-565	El Roque	La Escalona (por Jama)	6,650
TF-567	La Escalona	Ifonche	3,300
TF-583	De la TF-82	Taucho	6,830
TF-585	De la TF-82	Tijoco de Arriba	6,610
TF-61	Güímar	El Puertito de Güímar	4,730
TF-616	Punta Prieta	El Tablado	4,350
TF-617	El Tablado	El Escobonal	6,420
TF-620	Los Roques	Fasnia	6,420
TF-622	Las Eras	Acceso a Icor	1,200
TF-625	De la TF-28	Porís de Abona	6,810
TF-627	El Porís	Villa de Arico	10,140
TF-631	Abades	TF-632	4,860
TF-632	De la TF-1	San Miguel de Tajao	0,950
TF-634	Cooperativa del Carmen	TF-64	6,430
TF-635	De la TF-64	TF-645	1,330
TF-636	San Isidro	Chimiche (por Las Palomas)	8,540
TF-638	El Desierto	Los Blanquitos	2,970
TF-64	Granadilla de Abona	El Médano	11,460

TF-643	El Médano	Los Abrigos	6,600
TF-645	San Isidro	El Guincho (por Atogo)	8,180
TF-647	Charco del Pino	Las Zocas	4,160
TF-65	San Miguel de Abona	Los Abrigos	12,090
TF-652	Las Chafiras	Las Galletas	6,410
TF-653	Guargacho	Guaza	3,140
TF-655	Las Chafiras	Los Cristianos	9,450
TF-657	Aldea Blanca	La Camella (por Buzanada)	7,860
TF-66	Valle San Lorenzo	Las Galletas	11,690
TF-662	Guaza	Cactus Park	2,300
TF-665	De la TF-28	Los Cristianos	1,010
TF-82	Icod de Los Vinos	Armeñime	48,290

Elaboración a partir de la base de datos de la Dirección de Carreteras y Paisaje del Cabildo Insular de Tenerife.

### III.6. Los procesos de urbanización espontánea en Tenerife y su contextualización socioeconómica, política y legislativa

Para proceder al análisis de los procesos de autoconstrucción informal y urbanización espontánea en Tenerife de la manera más adecuada se hace necesario describir, a grandes rasgos, la envolvente socioeconómica, política y legislativa donde se han enmarcado, puesto que todos ellos de manera conjunta e interaccionada han contribuido en su gestación, desarrollo y caracterización.

Para ello a modo de síntesis se ha elaborado un sencillo esquema cronológico (figura nº III-10) que pretende detallar a grandes rasgos los distintos contextos y los principales acontecimientos de interacción directa con estos procesos. De una parte, los relacionados con los aspectos socioeconómicos, que han determinado fundamentalmente la sucesión de los distintos periodos de expansión o de recesión económica y consecuentemente el avance o paralización de los procesos urbanizadores y de transformación del territorio, y de otra, en especial, los de afección directa con los de carácter legislativo, específicamente los relativos a la ordenación del territorio, determinantes en la génesis, progreso y distribución en el territorio de estos procesos. Esta secuencia multidireccional facilitará el estudio cronoespacial del fenómeno de manera integradora y al mismo tiempo articulará las distintas descripciones y posteriores análisis en la fase de discusión de esta investigación, ayudando de esta manera a su mejor interpretación y comprensión.

Los procesos de autoconstrucción informal y urbanización espontánea están estrechamente vinculados con la estructura política, el modelo económico y social y la ideología cultural de los individuos que conforman la sociedad que los produce (Torres Tovar, 2007). Estos procesos se han manifestado en las últimas décadas como la principal fórmula de ocupación urbana del espacio rural, claramente alejada de todo tipo de planificación territorial (Ayto. Santa Cruz, 1983; García Barba, 2008a; Alonso López, 2011). Los ensanches espontáneos localizados en las periferias de las grandes áreas urbanas, así como las relevantes bolsas periurbanas que resultan de la invasión dispersa e indiscriminada de Las Medianías y de ciertas áreas del litoral de Tenerife han transformado irremediamente el espacio rural, sometiéndolo a una urbanización o rururbanización sin precedentes.

LOS PROCESOS DE AUTOCONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN ESPONTANEA EN TENERIFE EN EL CONTEXTO SOCIOECONÓMICO, POLÍTICO Y LEGISLATIVO

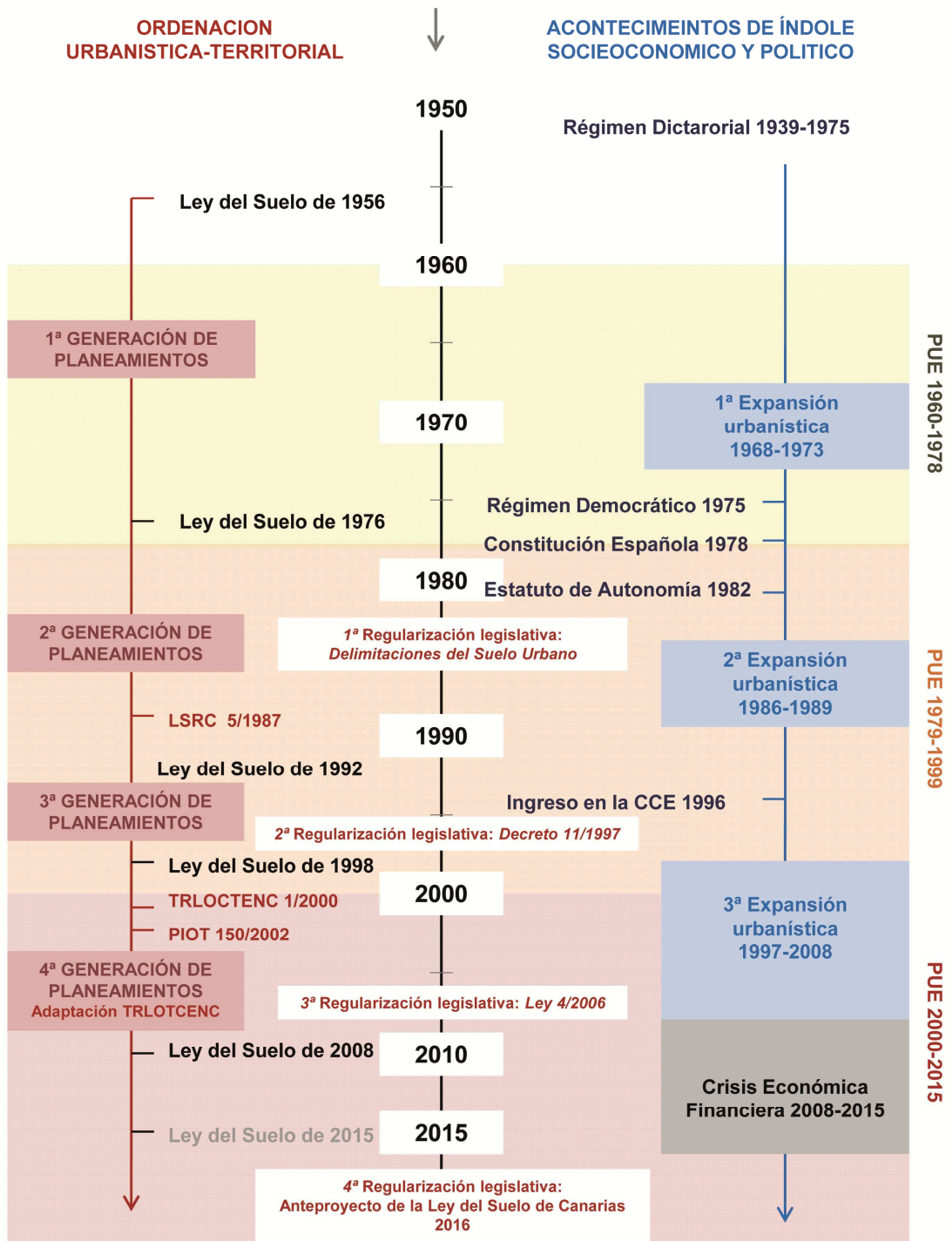


Figura nº III-10. Contextualización socioeconómica, política y legislativa de los procesos de autoconstrucción informal y urbanización espontánea en Tenerife.

Las causas de este fenómeno tienen mucho que ver con el modelo de expansión económica desarrollado en Canarias, a partir de los años sesenta del pasado siglo

XX. El espectacular cambio estructural de la economía canaria, motivado por su profunda terciarización, con un desmesurado crecimiento del sector servicios y de la construcción, han procurado drásticos cambios socioeconómicos en estas últimas cinco décadas. Todo ello ha supuesto una relocalización de la actividad económica, *un cambio de residencialidad derivada de los procesos migratorios del campo a la ciudad y una excesiva presión sobre el mercado del suelo* (Busquet i Grau, 1999). Estas circunstancias han originado que un sector relevante de la población, la de menos recursos y formación, se haya asentado informalmente en las periferias de los nuevos polos de atracción económica de la isla, con el objeto de mejorar así sus expectativas socioeconómicas (García Herrera, 2005).

Pero la gran aceptación popular de este modelo de autopromoción no responde solo y exclusivamente a motivaciones económicas. No tener recursos suficientes o ser más barato construir sin la preceptiva licencia no es la única causa del fenómeno. Hay que señalar otro factor, el cultural, la cultura de construir o edificar al margen del planeamiento. La autoconstrucción informal forma parte de un modelo cultural, arraigado con fuerza en nuestra sociedad desde tiempo atrás, y que en las últimas décadas ha estado respaldada o consentida tácitamente por las administraciones, especialmente las locales, debido fundamentalmente a las importantes repercusiones sociales que se derivarían de la aplicación estricta de la norma (PIOT, 2011a, pp. 21-22; pp. 83-85).

Estas dinámicas comenzaron a ser claramente perceptibles partir de los años cuarenta y cincuenta en el Área Metropolitana, en especial en los municipios de Santa Cruz de Tenerife y La Laguna, que llegaron a experimentar crecimientos muy acelerados, con lo que en el año 1970 el 40% de la población de la provincia reside en esa conurbación (García Herrera, 2005, p.25). Tales dinámicas son las responsables de la producción de los primeros procesos de urbanización espontánea de importancia.

Tras la guerra civil española el gobierno franquista, a causa de la precaria situación económica nacional, de las previsibles complicaciones que la contienda mundial pudiera originar y el nivel de aislamiento y lejanía del archipiélago canario decidirá la creación del Mando Económico de Canarias<sup>15</sup>. A partir de 1941 y hasta 1946 el Capitán General de Canarias, aparte de ejercer el mando de las fuerzas militares de los tres ejércitos, asume además el poder político y económico (Santos Miñón, 2001, pp.199-200).

Entre las múltiples iniciativas tomadas por el Mando Económico en las islas, con el objeto de paliar la situación generalizada de escasez de abastos, en especial los de primera necesidad, tomará otras, que en Tenerife, se traducirán en una serie de actuaciones que tendrán por objeto contrarrestar los importantes crecimientos en el Área Metropolitana, emprendiendo para ello la construcción de algunas barriadas populares como la de La Victoria y García Escámez. Estas actuaciones son de carácter puntual y del todo insuficientes, vista la presión demográfica a la que se verá sometida la conurbación de Santa Cruz-La Laguna durante esos años y que según indica García Herrera (2005) hará que “la manifestación específica del crecimiento espontáneo sea la construcción de chabolas, la habilitación de cuevas y

<sup>15</sup> El Mando Económico de Canarias se creó mediante decreto presidencial de 5 de agosto de 1941, que firmó el Jefe del Estado el 25 de septiembre siguiente.

la construcción de barracas en las zonas periféricas” (p. 31). Como consecuencia de todo ello tendrá lugar la producción espontánea de un cinturón de urbanizaciones en el límite municipal de los dos municipios principales de la isla, conformado fundamentalmente el sector de La Cuesta–Taco. En la década de los cincuenta continúa el aporte continuo y masivo de población inmigrante que seguirá buscando para su asentamiento las zonas donde el precio del suelo lo permitiera, con el objeto de autoconstruir su vivienda habitual, y que según refiere García Herrera (2005) “empezará a conformar un cinturón de miseria alrededor de Santa Cruz” (p. 31).

En el resto del territorio insular las dinámicas urbanísticas serán muy limitadas, como consecuencia de la situación económica general y los procesos de urbanización espontánea irrelevantes. En ciertos sectores de las comarcas más empobrecidas, en especial la sur e Isla Baja, experimentan importantes despoblamientos derivados de estos procesos de inmigración (Díaz y Rodríguez, 1983a; 1983b).

La etapa franquista, entre 1939 y 1975, se caracteriza fundamentalmente por la inexistencia de planeamiento urbanístico, aunque se aprueba la Ley del Suelo de 1956 y su posterior reforma en 1975, leyes con afección directa en los procesos de urbanización espontánea. Aunque tiene lugar un relevante avance económico y social, el contexto socioeconómico y en especial el político, no son los propicios para el desarrollo y adecuada aplicación de esta ley. El legislador pretendió diseñar un complejo cuerpo legislativo en el que los instrumentos preventivos, represivos y correctores resultaron ser bastante precarios y consecuentemente deficientes. Si a ello se añade la debilidad de las estructuras administrativas de la época, la escasa preparación inicial de sus agentes y la falta de planeamiento general, se puede explicar el escaso éxito de este dispositivo legal, ya que en todo caso contribuyó a fomentar la generalización de la indisciplina urbanística (Martín Fernández, 2011, pp. 101-121)

Con la aplicación de la Ley del Suelo de 1956 se intenta fundamentalmente comenzar a llenar un vacío en lo relativo al planeamiento urbanístico general. De hecho, en la isla de Tenerife, tal circunstancia condiciona, entre otras cuestiones, la redacción, propuesta y aprobación de los planes generales de ordenación urbana (en adelante PGOU) de los núcleos urbanos más relevantes de la isla. De esta manera al amparo de esta Ley entran en vigor los primeros planes generales de ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 1957, de San Cristóbal de La Laguna de 1965, de La Orotava de 1963, de Candelaria de 1967, y de Arona de 1965, entre otros (PGOU La Laguna, 1977; PGOU La Orotava, 1991 y PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992).

Todos estos Planes Generales de Ordenación surgidos al amparo de La Ley del Suelo de 1956 se limitarán a ordenar los núcleos urbanos principales, dejando al margen las periferias urbanas y los suelos rústicos municipales. La ordenación propuesta es por tanto bastante limitada espacialmente y la cartografía aportada por lo general resulta escueta y poco desarrollada. En todos ellos se aprecia una auténtica falta previsión en cuanto a las proyecciones urbanísticas, lo que supondrá la implantación del nuevo modelo económico que regirá a partir de la década de los sesenta (Matesanz Parellada, 2009, s.p.)

Después de la aprobación de la Constitución de 1978, en la década de los ochenta, acontecen dos hechos trascendentales desde el punto de vista político. En 1982 se aprueba el Estatuto de Autonomía de Canarias<sup>16</sup>, y el 1 de enero de 1986 entra en vigor el Tratado de Adhesión de España a la Comunidad Económica Europea<sup>17</sup>. Estos dos acontecimientos serán determinantes en el devenir socioeconómico de archipiélago y pivotarán los importantes avances y desarrollos socioeconómicos experimentados en las décadas de los ochenta y noventa.

Durante este periodo el Estatuto de Autonomía de Canarias logra la implantación y consolidación de un sistema de autogobierno para Canarias, en riguroso cumplimiento con las directrices marcadas por la Constitución de 1978, lo que generará relevantes acontecimientos en la política de esta Comunidad, tanto desde el punto de vista legislativo como ejecutivo, y que sin lugar a dudas han contribuido a mejorar la calidad y expectativa de vida de la población del archipiélago. De algunas de ellas se hará oportuna referencia, puesto que incidirán de manera relevante en el tema objeto de esta investigación, pero la característica común de todas estas, loables iniciativas parlamentarias será fundamentalmente la de *la inacción administrativa a la hora de ponerlas en práctica*. Esta contundente y radical afirmación, realizada desde la obligada perspectiva temporal y analizando detenidamente los hechos acaecidos, se reafirma a tenor de los objetivos enunciados por el legislador en los detallados y probablemente bienintencionados preámbulos del cuerpo legislativo elaborado a tal fin. En ellos, de manera continuada, se persigue la erradicación de los procesos de urbanización espontánea, transformándose, por inacción, permisividad o actitud paternalista por parte de la administración, en todo lo contrario. Tales actitudes o inacciones y sus efectos son las primeras responsables de la consolidación de la urbanización espontánea en la Comunidad Canaria y a ellas se remitirá el autor de este trabajo en los diversos capítulos de esta tesis, en especial en el capítulo VI. Los hechos evidencian claramente que la clase política, de cualquier signo, nunca ha estado dispuesta a asumir los costes sociales derivados de la aplicación de tales normas y ha preferido, siempre, soportar los efectos de la urbanización informal como mal menor. Será la herramienta del planeamiento, *a posteriori*, la encargada de integrarlo estructuralmente, aunque ello implique unos mayores costes al erario público (García Barba, 2008a).

El régimen de integración de Canarias en las Comunidades Europeas se modifica en 1991, pasándose del régimen inicial de integración que excluía a las islas de una serie de políticas y venía definido en el artículo 25 del Acta de Adhesión de España a la CE y en el Protocolo 2, a un régimen de integración plena en el que se reconocen una serie de especificidades. En 1999 entra en vigor el *Tratado de Ámsterdam*, en el que quedan reconocidas, mediante el artículo 299.2, *las regiones ultraperiféricas*, en las que se incluye a las Islas Canarias, y en virtud del cual el Consejo puede adoptar medidas específicas en favor de estas regiones. El artículo 299.2 marca una nueva etapa en el proceso de aplicación del derecho comunitario a las regiones ultraperiféricas. En octubre de 2007, en la Cumbre de Jefes de Estado y

<sup>16</sup> Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, Estatuto de Autonomía de Canarias (B.O.J.C. 17, de 28-9-1982).

<sup>17</sup> El Presidente del Gobierno, Felipe González, firma el Tratado de Adhesión de España a la Comunidad Económica Europea en el Salón de Columnas del Palacio Real, el 12 de junio de 1985.

de Gobierno de Lisboa, se llega a un acuerdo sobre el Tratado de Lisboa, firmado el 13 de diciembre de 2008. El nuevo Tratado sigue reconociendo a las Regiones Ultraperiféricas como regiones plenamente europeas. Esta constatación protege e impide que en el futuro la singularidad de las Regiones Ultraperiféricas se diluya en una Europa cada vez más extensa y compleja desde el punto de vista burocrático. En el artículo 355.1, quedan explicitadas que las disposiciones del presente Tratado se aplicarán a *Guadalupe, la Guayana Francesa, Martinica, Reunión, San Bartolomé, San Martín, las Islas Azores, Madeira y “las Islas Canarias” de conformidad con el artículo 299*”, Así mismo en el artículo 107.3 se establece el derecho a recibir ayudas públicas *destinadas a favorecer el desarrollo económico, así como corregir su situación estructural, económica y social motivadas, entre otros factores, fundamentalmente por su la lejanía*<sup>18</sup> (Fernández Martín, 2000, pp. 61-62).

Estas circunstancias van a permitir liberar importantes recursos públicos destinados a políticas y acciones encaminadas a contribuir al desarrollo estructural de Canarias y consecuentemente a la realización de importantes infraestructuras que mejoren su productividad y crecimiento económico (Sosvilla Rivero, 2004)<sup>19</sup>. De todas las actuaciones previstas muchas de ellas incidirán en el desarrollo, diseño y ejecución de un planeamiento supralocal, previamente inexistente o muy poco desarrollado, que se caracterizará por reconocer el hecho informal y tratará de integrarlo en el nuevo tejido urbano que se pretende estructurar (PURBAN La Laguna, 2001; PURBAN Arona, 2008)

Durante las últimas cinco décadas el peso del sector servicios en la economía canaria ha ido aumentando progresivamente a costa del resto de los sectores de actividad, especialmente la agricultura. A partir de los años sesenta la economía canaria de manera irreversible experimenta un cambio de modelo, haciendo que el sector primario, dominante en esos momentos, decaiga progresivamente a favor del sector servicios, más específicamente el subsector del turismo (figura nº III-11). En el contexto nacional, la estructura de la economía canaria se encuentra mucho más orientada hacia el sector servicios que el promedio de la economía española, lo que reduce el peso relativo de los otros sectores. La aportación del sector de la construcción es más similar a la media nacional. No obstante, el cambio de sentido en la tasa de crecimiento de este sector, especialmente en los últimos años, ha contribuido a aumentar aún más el peso del sector servicios (Informe anual de la economía canaria de la Confederación Canaria de Empresarios, 2015).

Respecto a la vertiente socioeconómica, en los años ochenta y noventa Canarias sigue presentando evidentes lazos de interconexión con la economía internacional, por supuesto con la europea pero también con la norteamericana, en algunos casos más significativos que los que mantiene, evidentemente, con el entorno nacional. Durante este periodo la economía canaria seguiría un perfil temporal similar al de la

---

<sup>18</sup> Dirección General de Asuntos Económicos con la Unión Europea. Viceconsejería de Hacienda. Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad. Gobierno de Canarias. Recuperado el 23 de marzo de 2013 de [http://www3.gobiernodecanarias.org/hacienda/dgasuntoseuropeos/canarias\\_en\\_ue/index.jsp](http://www3.gobiernodecanarias.org/hacienda/dgasuntoseuropeos/canarias_en_ue/index.jsp)

<sup>19</sup> En este interesante artículo de Sosvilla Rivero, profesor de análisis económico de la Universidad Complutense de Madrid, se realiza un detenido análisis y evaluación del impacto de los Fondos Estructurales Europeos atendiendo al comportamiento de las principales variables macroeconómicas canarias durante el periodo 1989-2006. Recuperado el 27 de marzo de 2013 de [http://www.gobiernodecanarias.org/tributos/portal/recursos/pdf/revista/Revista8/RevistaHC\\_8\\_1.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/tributos/portal/recursos/pdf/revista/Revista8/RevistaHC_8_1.pdf)



economía occidental, europea y española, experimentando una fase expansiva con grandes avances y guiada siempre por el sector servicios. El subsector del turismo resultará vital en esa generación de riqueza. La incorporación de Canarias y su ajuste al contexto europeo mediante una serie de excepciones, como las expuestas con anterioridad, procura a esta Comunidad Autónoma una serie de beneficios que contribuirán de manera muy importante a esta expansión socioeconómica (Informe anual de la economía canaria de 1993-1999, CES, 2000)<sup>20</sup>.

La década de los ochenta comienza con una grave crisis internacional motivada por la Guerra del Golfo, que afectó, por interacción, muy especialmente a la economía canaria. A mediados de esa década comienza a gestarse un cambio de tendencia de tal relevancia que alcanzará sus máximas cotas de crecimiento en el trienio de 1986-1989. Esto producirá un avance económico y social sin precedentes hasta ese momento, que será responsable de la gran expansión urbanística de Tenerife de 1986-1989. Estos hechos se ven favorecidos por una espectacular fase expansiva del sector turístico centrado, ahora, en el Sur de Tenerife y potentes inversiones públicas en infraestructuras. En ese trienio el peso del sector servicios en el PIB Canario supera el 70%, situándose en esos momentos a más de 11 puntos porcentuales por arriba de la media nacional. Esta fase expansiva se contrae por debajo de esa media durante el trienio 1989-1992, debido precisamente a la profunda dependencia que en el modelo económico canario ostenta el sector turístico (Informe anual de la economía canaria de 1993, CEHGOBCAN, 1994)<sup>21</sup>.

La década de los noventa se inicia, además, con una importante desaceleración de la economía occidental, motivada fundamentalmente por la crisis del sector industrial. No obstante, como la economía canaria está muy poco especializada en este sector, logra evitar los efectos más negativos de esta crisis. Las economías internacionales muestran leves síntomas de reactivación a partir de 1993. La economía canaria, en cambio, desde el mes de junio de ese año anticipa temporalmente la recuperación del conjunto de la economía española, finalizando el ejercicio con una tasa de crecimiento superior a la media nacional, constituyéndose en una de las pocas comunidades autónomas con crecimiento positivo del VAB (Informe anual de la economía canaria de 1993-1999, CES, 2000)<sup>22</sup>. Durante 1993 y la primera mitad de 1994 la economía canaria vuelve a evidenciar unos buenos registros debido a esa sensibilidad a la evolución del turismo y consecuentemente a los ingresos provenientes de tal actividad. La imagen de marca del sector tendrá mucho que ver con estos resultados. No obstante esa terciarización de la economía origina tasas de paro muy elevadas, en torno al 28.5%, que comienzan a recuperarse lenta y progresivamente a partir de la segunda mitad de los noventa, pero que evidencian un mercado de trabajo con una insuficiente cualificación y escasa

<sup>20</sup> Información obtenida a partir de la consulta del Informe anual de la economía canaria: Años 1993-1999 del Consejo Económico y Social de Canarias CES. Recuperado el 4 de abril de 2013 de [http://www.cescanarias.org/?q=informes\\_anuales](http://www.cescanarias.org/?q=informes_anuales)

<sup>21</sup> Datos extraídos del Informe anual de la economía canaria de 1993 de la Consejería de Economía y Hacienda. Gobierno de Canarias. Recuperado el 6 de abril de 2013 de [http://www.gobiernodecanarias.org/hacienda/beha/modules/sumarios/portadas\\_publicaciones/750\\_ejemplar\\_publicacion.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/hacienda/beha/modules/sumarios/portadas_publicaciones/750_ejemplar_publicacion.pdf)

<sup>22</sup> Información obtenida a partir de la consulta del Informe anual de la economía canaria: Años 1993-1999 del Consejo Económico y Social de Canarias CES. Recuperado el 4 de abril de 2013 de [http://www.cescanarias.org/?q=informes\\_anuales](http://www.cescanarias.org/?q=informes_anuales)

capacidad de generar empleo<sup>23</sup>. En este periodo el sector de la construcción presentó una importante crisis que comienza a remontar en el segundo quinquenio de esa década. A partir de entonces la economía canaria empieza a mostrar los primeros síntomas de una nueva fase expansiva que comienza a despuntar en 1998 y que se prolonga, en Canarias, prácticamente hasta el año 2008, una década de crecimiento continuado, que mejorará ampliamente los antecedentes de la última gran expansión, la de 1986-89, incidiendo de manera irreversible en una profunda transformación del territorio insular (Informe anual de la economía canaria de 2010, CES, 2011).

Siguiendo con la breve descripción de la envolvente económica, si se analiza la evolución del valor añadido bruto, VAB<sup>24</sup>, de la Comunidad Autónoma de Canarias se puede evidenciar con claridad el intenso proceso de terciarización de la economía regional en estas últimas cinco décadas.

**Tabla nº III-4. Estimación de la evolución VAB regional Canario entre 1965 y 2014.**

Valor Añadido Bruto (VAB)	1965	1980	1995	2000	2014
<b>AGRICULTURA Y PESCA</b>	57,3%*	27,1%*	4,2%	2,1%	1,5%
<b>INDUSTRIA Y ENERGÍA</b>	4,9%*	6,7%*	9,4%*	7,6%	9,2%
<b>CONSTRUCCIÓN</b>	4,7%*	6,3%*	7,5%	9,4%	4,2%
<b>SERVICIOS</b>	33,1%*	61,2%*	78,9%	80,9%	85,1%
<b>TOTAL</b>	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Elaboración propia a partir de la base de datos del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (IVIE) Serie enlazadas 1965-1995 y la Fundación BBVA (\*); Fundación de las Cajas de Ahorro Confederadas (FUNCAS) 1995 y las series enlazadas de 2000-2015 de los Informes anuales de la economía canaria 2000-2015 de la Confederación Canaria de Empresarios.

La contribución de los distintos sectores productivos al Valor Añadido Bruto (VAB) (figura nº III-11) de la Comunidad Autónoma de Canarias se estima para el 2014 en un 85,1% para el sector Servicios, un 4,2% para la Construcción, 9,2% para la Industria y Energía y un 1,5% para el sector de Agricultura, Ganadería y Pesca (Informe anual de la economía canaria 2000-2015, CCE, 2015)<sup>25</sup>.

En cuanto a la población activa canaria, este informe señala al sector terciario como el más importante de su economía, seguido muy de lejos por el secundario y el primario (tabla nº III-5). El sector servicios se estima que concentra en torno al

<sup>23</sup> Información obtenida a partir de la consulta del Informe anual de la economía canaria: Años 1993-1999 del Consejo Económico y Social de Canarias CES. Recuperado el 4 de abril de 2013 de [http://www.cescanarias.org/?q=informes\\_anuales](http://www.cescanarias.org/?q=informes_anuales)

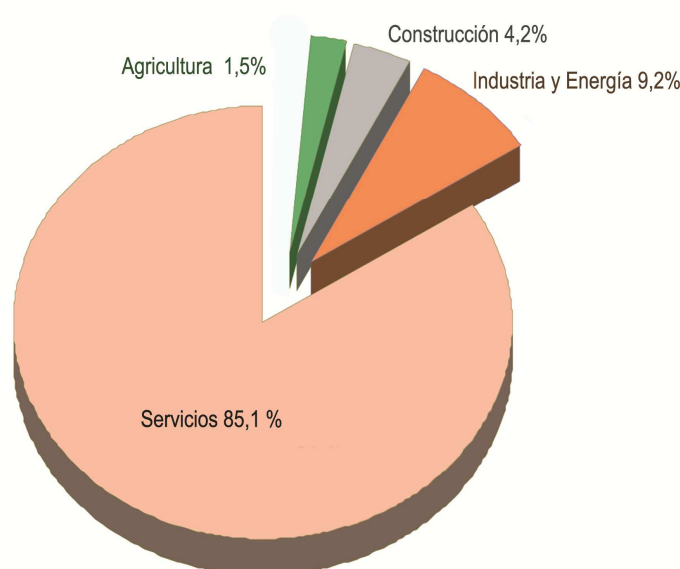
<sup>24</sup> El Producto Bruto o Valor Añadido Bruto de un territorio consiste en la suma de todas las producciones y equivale por definición al Ingreso o Renta de dicho territorio. El término Bruto es para señalar que existe un desgaste del capital por su uso anual, y que no está siendo deducido o contabilizado. Esa minoración ha de compensarse con la cantidad de dinero correspondiente, que es la Amortización. Cuando se le resta al Producto Bruto, se obtiene el indicador de Neto. Si se divide ese producto, Ingreso o Renta, caso del Regional de Canarias, por el número de habitantes que residen en las Islas, se obtiene el Producto, Ingreso o Renta Canaria por habitante o per cápita (Rodríguez Martín, 1985).

<sup>25</sup> En el análisis por sectores, resulta conveniente recordar que las estimaciones de la contabilidad regional han sido realizadas de acuerdo a la nueva clasificación (CNAE-09) de manera homogénea para los años comprendidos entre 2008 y 2011, tomando como nueva base el primer ejercicio de este periodo (2008=100), lo que no es posible la comparación a escala regional con los datos anteriores a 2008, al producirse un cambio en la localización de las ramas de actividad entre los distintos sectores y menos aún con los datos correspondientes al año 1995, no obstante muestran una evidente terciarización del modelo económico canario. Informe anual de la economía canaria 2000-2015 de la Confederación Canaria de Empresarios.

77,2% de la población activa y se presenta como el ámbito productivo que genera más riqueza y puestos de trabajo en el archipiélago. Esta situación era radicalmente distinta a mediados de los años sesenta, cuando el sector terciario igualaba al primario. A partir de entonces el sector primario comienza el declive, concentrando en el año 2014 apenas el 3,3% de la población activa (tabla III-5).

Los actores de los procesos de urbanización espontánea, como resulta obvio, forman parte, muy activa, de esa estructura productiva, constituyéndose esta por sí misma en la mejor y más representativa muestra del sector de población que ostenta la mayor responsabilidad en la promoción de viviendas irregulares<sup>26</sup>. El dinamismo, inquietud y capacidad de ahorro permite al autoconstructor informal desenvolverse con plena naturalidad y soltura en esa estructura productiva, generando los recursos suficientes para acometer inversiones.

La intensidad y extensión de estos procesos de autopromoción informal reflejan las distintas fluctuaciones y vaivenes de la economía canaria, de hecho en periodos de crisis la autoconstrucción informal se ralentiza, mientras que en periodos de bonanza se retroalimenta<sup>27</sup>.



*Figura nº III-11.* Valor añadido bruto, VAB, por ramas de actividad de la Comunidad Autónoma Canaria correspondientes al año 2014. Informe anual de la economía canaria 2015 de la Confederación Canaria de Empresarios. Recuperado de [http://www.cescanarias.org/ces\\_ia\\_14-15/archivos/capitulo\\_02.pdf](http://www.cescanarias.org/ces_ia_14-15/archivos/capitulo_02.pdf)

<sup>26</sup> Esta afirmación se basa en el análisis de los resultados derivados de la explotación del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Isla de Tenerife, Decreto 11/97, presentados en la segunda parte de este capítulo. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

<sup>27</sup> En los periodos de crisis el número de expedientes abiertos resultan ser bastante menor que en los periodos de bonanza económica de denuncias disminuyen. De hecho del año 2008 al 2011 el número de expedientes relativos a infracciones de carácter constructivas e redujo en torno a un 50%. Servicios Técnicos de Planes Especiales y Estadísticas de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural en el periodo 1999-2015. APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias. Recuperado de [http://www.apmun.org/opencms8/export/sites/portal\\_apmun/documentos/Grafica\\_Lineal\\_Infracciones\\_Tipo\\_1999\\_2014.pdf](http://www.apmun.org/opencms8/export/sites/portal_apmun/documentos/Grafica_Lineal_Infracciones_Tipo_1999_2014.pdf)

Tabla nº III-5. Estructura sectorial de la población activa en Canarias entre 1965 y 2014.

Evolución de la Población ocupada por sectores (%)	1965	1980	1995	2000	2014
SECTOR PRIMARIO	39,7%	24,6%	18,1%	7,2%	3,3%
SECTOR SECUNDARIO	20,7%	20,9%	21,2%	21,4%	19,5
SECTOR TERCIARIO	39,6%	45,5%	60,7%	71,4%	77,2%
TOTAL	100,0%*	100,0%*	100,0%	100,0%	100,0%

Estimación de la evolución de la población ocupada por sectores en % en Canarias. Elaboración propia a partir de la base de datos del INE; Fundación BBVA. Informe anual de la economía canaria 2015 de la Confederación Canaria de Empresarios.

La contextualización económica que determina el avance de los procesos de urbanización espontánea surge a partir de la década de los sesenta, cuando las directrices del modelo económico estatal establecido para Canarias conjugadas con las interacciones e interdependencias locales y globales crean una estructura cíclica con periodos económicos muy favorables que dan como resultado etapas de máxima expansión. Estos periodos de crecimiento, estrechamente vinculados con el sector servicios, especialmente con la actividad turística, favorecen notables inversiones en infraestructuras que tienen como consecuencia potentes desarrollos urbanísticos (Informe anual de la economía canaria de 2008, CES, 2009)<sup>28</sup>. Como deriva, estas circunstancias originan unas fuertes dinámicas expansivas del subsector de la construcción, otro motor de considerable peso en la economía canaria (Informe anual de la economía canaria del 2008, CES)<sup>29</sup> y los procesos de autopromoción informal (APMUN, D11/97, 1998)<sup>30</sup>.

Entre la década de los sesenta y el año 2015, periodo de análisis de esta investigación, estos ciclos económicos favorables producirán tres grandes expansiones urbanísticas, generadoras de importantes procesos de producción de viviendas informales de carácter residencial (figura nº III-10):

- A. *Primera expansión urbanística 1968-1973*. Coincide en el tiempo con la *primera gran expansión turística del Norte de Tenerife* y como deriva con la materialización de dos potentes infraestructuras insulares, de una parte la ejecución del primer corredor rápido insular, la TF-5 de Santa Cruz a Puerto de la Cruz y la potenciación internacional del aeropuerto Tenerife Norte.
- B. *Segunda expansión urbanística 1986-1989*, coincide con la *segunda gran expansión turística*, a partir de entonces en el Sur de Tenerife. Esto es posible gracias a la construcción y posterior potenciación internacional del aeropuerto

<sup>28</sup> Consejo Económico y Social de Canarias CES. Informe anual de la economía canaria del 2008: Tablas, Gráficos, Cuadros y esquemas. Recuperado el 6 de junio de 2013 de [http://www.cescanarias.org/?q=informes\\_anuales](http://www.cescanarias.org/?q=informes_anuales)

<sup>29</sup> Confederación Canaria de Empresarios. Informe anual de la economía canaria 2000-2012. Actividad de sector de la construcción. Recuperado el 12 de junio de 2013 de <http://www.ccelpa.org/informe-anual/IA2012/informes.html>; <http://www.ccelpa.org/informe-anual/IA2012/2000/07-2000.pdf>

<sup>30</sup> Esta afirmación se fundamenta en el análisis pormenorizado del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Isla de Tenerife, Decreto 11/97. Elaborado para Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, Dirección General de disciplina urbanística y Medioambiental por GESPLAN, Gestión de Planeamientos de Canarias, S.A. en colaboración con los distintos ayuntamientos insulares y custodiados en la actualidad por Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN.

Tenerife Sur (en especial después del fatal accidente en el aeropuerto de Los Rodeos de 1977), así como por la ejecución de otra potente infraestructura, la autovía y años más tarde autopista TF-1, de Santa Cruz a Los Cristianos, y las sucesivas implementaciones y mejoras de la red viaria territorial, comarcal y local, especialmente las que vertebran los pujantes centros turísticos del sur con el aeropuerto y el Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna

- C. *Tercera expansión urbanística 1998-2008*, Coincide con la *tercera gran expansión y consolidación turística* del Sur de Tenerife. Durante este periodo tiene lugar una continua mejora e implementación de las infraestructuras viarias de la isla (la red territorial de nueva traza como TF-1, TF-5, TF-2 y TF-4, en especial los nódulos o nudos estratégicos de acceso a los aeropuertos, puertos, etc., parte de la red tradicional de Las Medianías, y la red comarcal y local), tendentes a garantizar la consolidación del sector turístico, básico en el modelo productivo de la isla de Tenerife.

Cada una de estas expansiones urbanísticas provocará colateralmente la proliferación y desarrollo de innumerables asentamientos espontáneos que evolucionan a partir de la red de comunicaciones preexistentes o de nuevo trazado, como expansión de los núcleos poblacionales tradicionales, ensanche de las áreas urbanas consolidadas o la formación de otras entidades de nueva planta, ocupando y transformando siempre el espacio rural periférico o marginal de Las Medianías en la Vertiente Norte insular y de ciertas zonas de la franja de costa de la Vertiente Sur. Esta ocupación al margen de la legalidad urbanística acaba conformando grandes corredores periurbanos, que contribuyen en gran medida a la potenciación del fenómeno conocido como *dispersión urbana o urban sprawl* (PIOT, 2011a, pp. 22-24).

Tras cinco décadas de espectaculares avances en los aspectos socioeconómicos, la isla de Tenerife se caracteriza por presentar un modelo de desarrollo económico y territorial muy consolidado, basado fundamentalmente en el sector turístico (PIOT, 2011a, pp. 27-39). Si se analiza lo acontecido durante este último periodo histórico, así como las propuestas de acción política diseñadas para el próximo quinquenio, no parece que a corto o medio plazo esta situación vaya a cambiar drásticamente (PIOT, 2011a; PIOT, 2011b). Este modelo de desarrollismo impulsa potentes procesos urbanizadores de alta densidad que tienden a ocupar ciertas áreas de la franja de costa meridional, incluso algunos de sus litorales y una parte muy relevante de Las Medianías insulares, en especial las del norte, originando un considerable incremento tanto en intensidad como en extensión de los procesos de transformación del territorio (PIOT, 2011a, pp. 83-92). A la par, tal circunstancia ha traído como consecuencia un despoblamiento notable de otros espacios como las zonas altas de Las Medianías y la franja de cumbre. Estos movimientos migratorios de carácter interior favorecen el desarrollo y expansión de los procesos de urbanización espontánea en las periferias de todas las áreas urbanas consolidadas, muy especialmente el Área Metropolitana (García Herrera, 2005), de una parte muy importante de Las Medianías y de ciertas zonas de la franja de costa, aquellos descartados para cualquier actividad productiva, conformando así nuevos y desmembrados espacios urbanos en el ámbito rural (PIOT, 2011a, pp. 83-89)

Los efectos urbanizadores de un modelo económico basado prácticamente en la exclusividad del sector turístico, aunado a los derivados de la ocupación informal e

indiscriminada del espacio rural, adquieren tal magnitud que ponen en cuestión la continuidad de este modelo de ocupación del territorio.

En un intento de cuantificar fehacientemente la magnitud del fenómeno, solo en la isla de Tenerife en el año 1998, al amparo del Decreto 11/1997, se realizó el recuento final de solicitudes de incorporación a dicho Censo, inscribiéndose oficialmente un total de 6.554 edificaciones no amparadas por licencia, de las 6.598 solicitudes presentadas, prácticamente se aceptaron el 99,3%, manifestándose por parte de los Servicios Técnicos de Política Territorial, que a su entender tal cuantía solo representaba una pequeña parte de esa realidad, puesto que en muchos municipios donde existía constancia de estos procesos el número de solicitudes ha resultado insignificante (APMUM, D 11/97, 1998).

Al comienzo de este milenio, los Servicios Técnicos de Planificación Territorial, Sistemas de Información Geográfica y Análisis Territorial del Cabildo Insular de Tenerife estimaron que en la isla podrían existir más de 60.000 edificaciones de diverso tipo en suelo rústico no amparadas por licencia, de las cuales más de 15.000 serían viviendas aisladas, incrementándose incesantemente estas dinámicas, puesto que las construcciones en suelo rústico entre 1987 y 1996 habrían aumentado casi un 27% (PIOT, 2011a, p.87).

A estos datos se podría añadir el número de expedientes abiertos por la APMUN entre 1999 y el 31 de diciembre de 2014, relativos solo a infracciones de carácter constructivo (según lo así dispuesto por el D.L. 1/2000), un total de 5.435 edificaciones, aproximadamente el 33% del total de los expedientes abiertos por la Agencia en toda la Comunidad (tabla nº III-6). Todos estos datos ponen de manifiesto que los procesos de urbanización espontáneos se han convertido en la principal fórmula de ocupación urbana del espacio rural.

Las dimensiones alcanzadas por el fenómeno a finales de siglo XX, calificadas como alarmantes tanto por los Servicios Técnicos de Planificación Territorial del Cabildo Insular de Tenerife como por los técnicos de Política Territorial de Gobierno de Canarias, requerirán tomar medidas de trascendencia a nivel autonómico. Desde los años sesenta, aunque en especial en las décadas de los ochenta y noventa, el legislador en un intento de frenar el problema diseñará un denso y complejo cuerpo legislativo<sup>31</sup> (planeamientos de primera, segunda y tercera generación), pero la sorprendente inacción, permisividad y/o escaso control de la propia administración responsable de aplicarlo, impedirá alcanzar los objetivos propuestos, generando tal actitud un aumento, si cabe, de la intensidad del mismo (PIOT, 2011a, p.87). Tales actuaciones justificables solo en cierta manera por ser cuestiones con una alta repercusión social y de una evidente deriva electoralista, condicionan las decisiones de los dirigentes políticos de turno, o lo que es lo mismo, a la administración gestionada por ellos, redirigiéndolas a la toma de propuestas que implicarán potentes inversiones estructurales de integración urbana, soluciones socialmente mucho más aceptables y perfectamente viables dada las condiciones de bonanza económica.

---

<sup>31</sup> De esta extensa legislación territorial se hará especial referencia en el capítulo VI de esta tesis doctoral.

**Tabla nº III-6.** Total de expedientes abiertos por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural en cada isla en el periodo 1999-2014.

	TOTAL EXPEDIENTES ABIERTOS POR LA APMUN EN CADA ISLA 1999 – 31.12.14 (por Islas)							TOTAL
	TENERIFE	LA PALMA	LA GOMERA	EL HIERRO	GRAN CANARIA	LANZAROTE	FUERTEV.	
D.L. 1/2000 CONSTRUCTIVAS	5.435	2.143	823	665	4.766	1.218	1.317	16.367
D.L. 1/2000 NO CONSTRUCTIVAS	1.968	698	324	145	2.663	371	564	6.733
LEY DE COSTAS	326	116	30	24	406	290	288	1.480
VERTIDOS AL MAR	483	55	23	12	270	100	77	1.020
RESIDUOS Incluye RP y AU	3.858	2.133	1.060	431	6.047	2.843	2.066	18.438
IMPACTO	181	88	27	7	176	42	97	618
CETÁCEOS	126	1	0	0	5	0	1	133
PARCELACIONES	0	0	0	0	14	0	0	14
LEY DE ENVASES	14	4	0	0	38	1	0	57
PARQUES ZOOLOGICOS	3	0	0	0	6	2	3	14
EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS	11	6	1	1	1	3	5	28
LEY PREVENCIÓN CONTAMINACIÓN	20	2	1	0	1	1	1	26
<b>TOTAL</b>	<b>12.425</b>	<b>5.246</b>	<b>2.289</b>	<b>1.285</b>	<b>14.393</b>	<b>4.871</b>	<b>4.419</b>	<b>44.928</b>
					<b>TOTAL DE EXPEDIENTES ABIERTOS</b>			<b>44.928</b>

Fuente: Servicios Técnicos de Planes Especiales y Estadísticas de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias. Recuperado de [http://www.apmun.org/opencms8/export/sites/portal\\_apmun/documentos/Infracciones\\_1999\\_2014.pdf](http://www.apmun.org/opencms8/export/sites/portal_apmun/documentos/Infracciones_1999_2014.pdf)

Los costes de estas potentes intervenciones, de por sí muy elevados, se verán incrementados en la mayoría de las ocasiones debido a la falta de previsión o inexistencia de planificación inicial (PIOT 2011, p.86). Estos sobrecostes, sufragados íntegramente por el erario público, pretenderán “a posteriori” la dotación básica de las áreas ocupadas en su mayor parte por unas estructuras inacabadas, algunas de ellas con escasas posibilidades de adecuación, a las que la administración ha de equipar e integrar urbanísticamente. Todas estas actuaciones serán recogidas e incluso en algunos casos desarrolladas e implementadas por los planeamientos de *cuarta o última generación*<sup>32</sup> quedando definitivamente integradas al contexto urbano preexistente y como consecuencia reconocidas formalmente (García Barba, 2008a). Como resultado de estos procesos de regularización sistemática se intentará diluir sus efectos, aunque en un territorio tan limitado y frágil como el insular, será inevitable que dejen impactantes y perennes cicatrices o perturbaciones en lo rural, configurándose localmente, como uno de los factores más importantes de alteración del paisaje agrario tradicional (García y Pestana, 2010, pp. 137-190) y como deriva de insostenibilidad del sistema (PIOT, 2011a, pp. 87-90). La urbanización espontánea, constituida como una forma tradicional de ocupación del territorio y

<sup>32</sup> El planeamiento de cuarta generación se comenzará a gestar a partir de la aprobación del Decreto Legislativo 1/2000, Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, TRLOT/CENC. En el año 2015 este planeamiento se encuentra en vigor en la mayoría de los municipios de Tenerife, aunque todavía en algunos se encuentra pendiente de aprobación y en otros pocos casos aún incluso sin completar su desarrollo.

acceso a la vivienda, se configura de esta manera como una de las formas de producción de espacio urbano más potentes en los recientes desarrollos urbanos de la isla (PIOT, 2011, p.87). Como se evidenciará en la fase de discusión de esta investigación, en la actualidad la inmensa mayoría de estas edificaciones se hallan formalizadas o implícitamente reconocidas en los distintos planeamientos de cuarta generación, limitándose al máximo posible los casos de fuera de ordenación.

Todas estas circunstancias y transformaciones socioeconómicas originarán desde el punto de vista legislativo unos profundos y trascendentales cambios de los cuales se hará detallada y especial referencia en el capítulo VI de esta tesis doctoral, no obstante en este epígrafe, con el objeto de contextualizarlos someramente, se hará una breve reseña de los mismos.

Constituido el nuevo sistema de autogobierno en 1982, el Parlamento de Canarias irá desarrollando y aprobando una serie de iniciativas legislativas que culminarán, en la mayoría de los casos por inacción o por perversión de los supuestos, con el reconocimiento y consolidación de los procesos de urbanización espontánea preexistentes.

La primera disposición legal con afección en el tema de estudio será *la Ley 3/1985, de 29 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y Protección de la Naturaleza*, que intentará poner freno a las agresiones ambientales de la edificación ilegal en áreas que contienen valiosos ecosistemas y recursos como suelo agrícola, playas y áreas paisajísticas de considerable valor medioambiental.

Posteriormente la *Ley 1/1987, de 13 de marzo, de regulación de los Planes Insulares de Ordenación* cuya publicación se realiza en el BOC nº 35, del 23 de marzo de 1987, establecerá un *Modelo de Ordenación Insular*. De hecho en el artículo 3 de la mencionada Ley 1/1987 se establecía como primer contenido de todo Plan Insular la definición del esquema para la distribución geográfica de los usos y actividades a que debe destinarse prioritariamente el suelo. Este esquema, con mayor alcance que el estrictamente señalado en la Ley, es el actual Modelo Insular de Ordenación Territorial, una síntesis de la propuesta del PIOT, Plan Insular de Ordenación de Tenerife. Los planes que concretan la ordenación y los procesos de actuación sobre el territorio, que se desarrollan en Tenerife antes de la entrada en vigencia del actual PIOT, deben propiciar que la realidad territorial tienda progresivamente hacia ese primer modelo preestablecido en la citada ley.

Ese mismo año tiene lugar un hecho sin precedentes, de afección directa con el tema de estudio. Se aprueba la *Ley Territorial 5/1987, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias*. Esta Ley, loablemente y desde el punto de vista de los intereses generales, pretenderá la protección y ordenación del suelo rústico buscando un equilibrio siempre en positivo entre lo urbano y lo rústico, permitiendo el uso residencial del suelo rústico excepcionalmente y vinculándolo siempre a explotaciones agrícolas (García Barba, 2010). Permitirá promociones de viviendas unifamiliares en las áreas o categorías de suelo rústico en las que el planeamiento y la legislación sectorial así *lo permitían o no lo prohibieran expresamente* y con las condiciones establecidas para ellos. Los distintos planeamientos municipales desarrollados a partir de entonces, la segunda y tercera generación de planeamientos locales, incorporan estos preceptos en sus respectivas normas subsidiarias o PGOU, estableciendo



superficies mínimas de fincas destinadas a uso agrícola que oscilarán entre 5.000 m<sup>2</sup> o 10.000 m<sup>2</sup>, dependiendo de las características orográficas y necesidades de cada municipio. De no existir planeamiento local, se cumplirá con lo establecido en el Art. 7.1 de la Ley 5/87. En este caso y teniendo en cuenta las determinaciones del Art. 6.1, la parcela mínima es de 10.000 m<sup>2</sup> pues esta es la “unidad mínima de cultivo”, en aplicación de una disposición posterior del *Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo, publicado en el BOC nº 51, de 25 de abril de 1994; BOC nº 52, de 27 de abril de 1994.*

El inadecuado dimensionamiento de la superficie mínima de la parcela establecida por el legislador, conjugada con una demanda creciente de vivienda en suelo rústico y la falta de control administrativo favorecerá la perversión de la Ley por ciertos sectores de la ciudadanía canaria. La escasa disponibilidad de suelo urbano apto para la autopromoción conjugada con la inexistencia de un plan de viviendas públicas, cuestiones ambas no resueltas por las distintas administraciones públicas de la época, conducirá a muchos modestos propietarios de suelo rural a la autopromoción informal en suelo rústico. Las rentas que aportan para ello, en la mayoría de las ocasiones, están asociadas al sector terciario, al subsector turístico o de la construcción (APMUM, D 11/97,1998) y son captadas en las épocas de bonanza económica, es especial durante la segunda gran expansión urbanística de 1986-89. Se aprovecharán de la falta de control, la inacción o desidia administrativa, para producir la primera gran oleada de autoconstrucciones irregulares de la etapa democrática. A ellos se ligarán, en ocasiones, inconfesables intereses derivados de la especulación urbanística. Todo ello contribuirá a la prolongación de los procesos al espacio rural, en especial de Las Medianías insulares, cuestión que incidirá en el fenómeno de dispersión o *urban sprawl*, origen primero de posteriores reconversiones de suelo rural en urbano. De hecho, en muchas ocasiones esta fórmula no solo permitirá cubrir las evidentes necesidades de vivienda, sino que además se utilizará de manera fraudulenta para la promoción de viviendas de alto *standing*, concepción diametralmente opuesta a la prevista en el preámbulo de dicha Ley. Estas actuaciones perversas tuvieron especial incidencia en aquellos municipios que mostraban un gran dinamismo económico, especialmente los vinculados con la actividad turística, tanto en el norte como en el sur de Tenerife (APMUM, D 11/97,1998). Tales circunstancias se detallarán pormenorizadamente en el capítulo IV a partir de los resultados obtenidos de la explotación del Censo de edificaciones no amparadas por viviendas en los municipios de Arona, de Güímar en la Vertiente Sur y de La Orotava, en la norte.

Otras de las iniciativas legislativas que favorecen con claridad el reconocimiento y ulterior consolidación de los procesos de urbanización espontánea en Canarias han sido, de una parte la *Ley 6/1987, de 7 de abril de Sistemas de Actuación de Urbanización Diferida*, y por otro, el *Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un Censo de edificaciones no amparadas por licencia*. Ambas en ningún caso acabarán con estos procesos y como efecto colateral contribuirán en todo caso a fomentarlos.

La Ley 6/1987, de 7 de abril de Sistemas de Actuación de Urbanización Diferida pretendía la regularización de las urbanizaciones espontáneas, en definitiva de barrios de viviendas de autoconstrucción, modalidad muy extendida en Canarias y que se desarrolló entre finales de los sesenta y años setenta, aprovechando la

primera gran expansión urbanística de 1968-73 (Parreño y Díaz, 2010)<sup>33</sup>. Tal acción se justificaría alegando razones socioeconómicas de los promotores y estableciendo pautas para la aceptación de esos sistemas de urbanización diferida con el objeto de regularizar su situación urbanística. Esta disposición se convertirá de hecho en la *primera amnistía administrativa de la etapa democrática* y las razones alegadas, el precedente recurrente en posteriores iniciativas legislativas<sup>34</sup>.

En esta época se aprobará, además, la *Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial de Canarias*, con el objeto de establecer un proceso disuasorio y disciplinario para frenar la avalancha de autoconstrucciones y fomentar la expansión del proceso. Esta última no alcanzará los objetivos previstos por su no aplicación por parte de la administración, debido fundamentalmente al coste social que representa la medida.

Así mismo, el 26 de junio de 1992 entra en vigor Real Decreto 1/1992 sobre el *Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* que estará vigente hasta el 28 de mayo del 2007. Esta Ley de ámbito estatal de legislación del suelo y ordenación territorial pretenderá la regularización de las actividades urbanísticas en los aspectos de planeamiento y fundamentalmente en su ejecución. Será, por tanto, de obligada aplicación en todo el planeamiento municipal desarrollado a partir de esa fecha, y consecuentemente en el planeamiento municipal denominado de *tercera generación*.

Pero será el Decreto 11/1997, de 31 de enero, el que sin lugar a dudas, tendrá mayor incidencia y afcción en relación al tema de estudio. Por medio de esta iniciativa legislativa se regulará la constitución de un Censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición publicada en el BOC nº 23, de 17 de febrero de 1997. *Con este Decreto el legislador venía a reconocer la existencia de un gran número de edificaciones en Canarias que contravenían la ordenación urbanística*. En el preámbulo de la citada disposición se expresaba el desconocimiento de la magnitud exacta del fenómeno, motivo por el cual se

---

<sup>33</sup> Este trabajo forma parte del proyecto de investigación I+D+i «Las ciudades españolas en la etapa autonómica (1978-2008). Dinámicas, procesos y políticas» financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación. Equipo de Investigación de Geografía Económica y Social, Departamento de Geografía de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. jparreno@dgeo.ulpgc.es y rdiaz@dgeo.ulpgc.es

<sup>34</sup> La Ley 6/1987, de 7 de abril de Sistemas de Actuación de Urbanización Diferida fue refrendada siendo Presidente de Gobierno de Canarias el Excmo. Sr D. Jerónimo Saavedra Acevedo. Esta disposición legal, como se ha manifestado, dará carta legal a una serie de urbanizaciones espontáneas o barrios populares de autoconstrucción alegando razones socioeconómicas. Se convirtió de hecho en la primera amnistía legislativa de la etapa democrática. Tal actuación se percibirá por parte de la población como una medida de impunidad ante estos procesos y como deriva fomentará aún más la autopromoción informal. Es curioso destacar que con el devenir de la historia y después de transcurridas casi tres décadas el Excmo. Sr D. Jerónimo Saavedra Acevedo, actuando ahora como Diputado del Común del Gobierno de Canarias y situándose en el extremo opuesto denunciará, ahora, la impunidad que parecen disfrutar de los promotores informales, acrecentada por la inacción manifiesta de la administración en cuestión de disciplina urbanística. Así en el Informe 2013 del Diputado del Común. BOPC nº14, 11 de abril de 2014. Área de Política Territorial, pp.54-114; textualmente se indica. "Como ya adelantamos, en el curso de las investigaciones de algunas quejas que hemos tramitado en la institución bajo esta materia, se ha advertido que el ejercicio inexcusable de la competencia en materia de disciplina urbanística se realiza de forma torpe y tardía, permitiendo así que los que realizan obras ilegales puedan llegar a consolidar las mismas, por ello, entendemos que se perjudica el interés general por varias razones: la económica, no pagan sus correspondientes tasas e impuestos derivados del urbanismo, se le dedican recursos municipales a perseguir a los infractores, en su caso, y ello de forma ineficiente, con el consiguiente gasto público que acarrea; Paisajístico: con las obras ilegales se estropea el paisaje urbano, así como el medio ambiente; Por último, deslegitimador: mandan un mensaje a los ciudadanos que sí cumplen con la normativa urbanística y medio ambiental, "has pagado las tasas y los impuestos porque has querido porque la AAPP (generalmente los ayuntamientos) no te iba a perseguir si hicieras obras sin autorización y, si te denuncian, no importa ya dejará caducar el procedimiento" (p.54). Será la primera vez que el Diputado del Común denuncia la inacción de las administraciones públicas de las Islas en materia de disciplina urbanística.

pretendía establecer un Censo donde debían inscribirse las edificaciones construidas sin licencia municipal, terminadas o suspendidas su ejecución por alguna de las administraciones competentes, con anterioridad a la entrada en vigor del Código Penal de 24 de mayo de 1996. La inscripción en tal Censo supondría momentáneamente la paralización de los procesos disciplinarios. La intención era, por tanto, que este registro constituyera un instrumento para estudiar, con rigor, entidad y casuística, la problemática planteada. La otra cuestión que pretendía solventar era analizar si el planeamiento urbanístico vigente ponderaba apropiadamente la demanda social existente y previsible con la necesaria protección y adecuada ordenación del territorio (Martín Fernández, 2011, pp. 107-109).

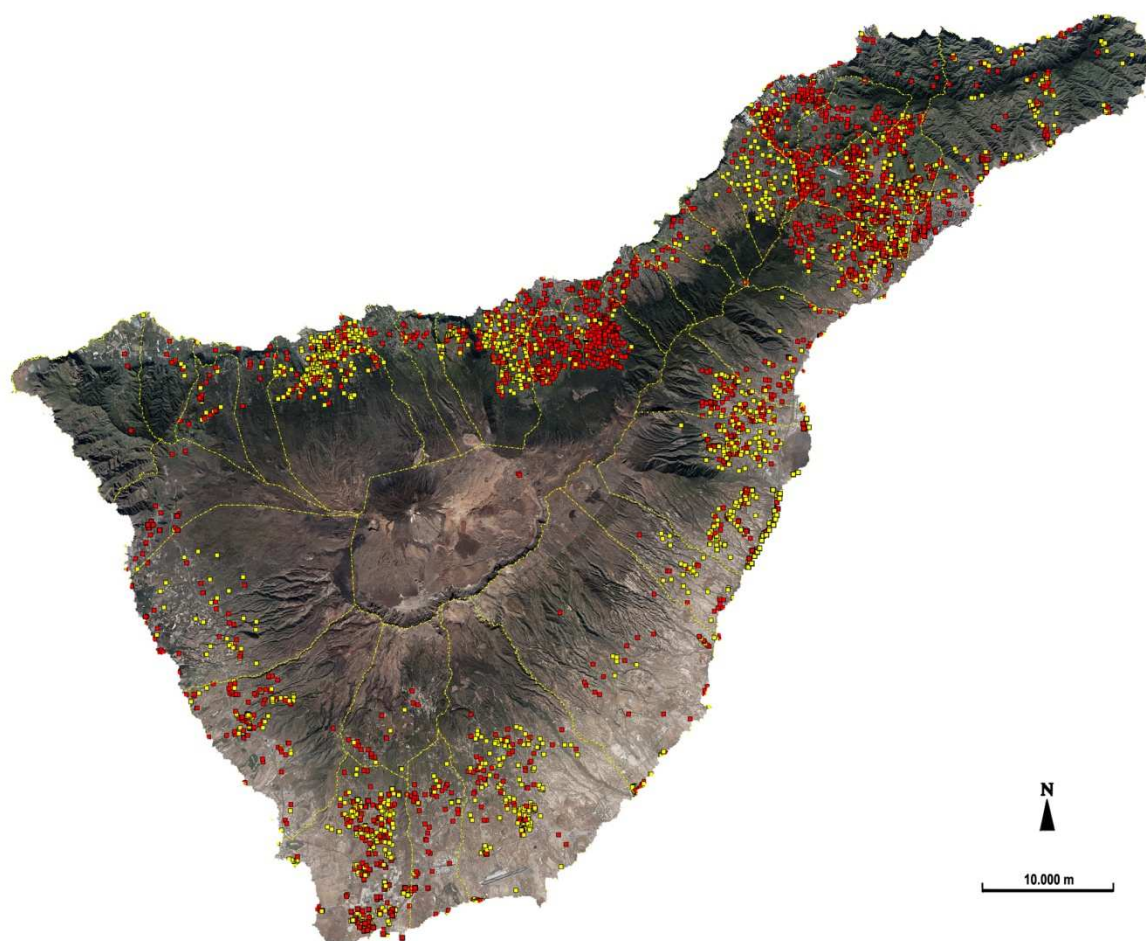
Este Decreto que se formuló como un nuevo intento de frenar el proceso de ocupación informal del territorio, reconociendo para ello las acciones informales preexistentes y muchas de ellas originadas por inacción o desidia administrativa, se ha convertido, con al transcurrir de pocos años, en todo lo contrario. De un total de 28.912 solicitudes recibidas y resueltas por Política Territorial, en el plazo establecido para ello, fueron inscritas definitivamente en el Censo un total de 27.599, prácticamente la totalidad, aproximadamente un 95,4%, de ellas 6.729 se localizaban en la Isla de Tenerife (APMUM, D 11/97,1998).

Otro factor que llamó poderosamente la atención, a tenor de lo manifestado por los técnicos de la Consejería de Política Territorial, era que la mayor parte de las inscripciones hacían referencia a edificaciones ubicadas en las proximidades a suelos urbanos, en los denominados espacios periféricos reconocidos como nuevos ensanches. Era el caso de una parte muy importante de las solicitudes situadas en el Área Metropolitana en Tenerife. En cambio, el número de inscripciones relativas a la ocupación informal en áreas de asentamientos rurales o bien dentro de los espacios naturales protegidos era bastante escaso. Consecuentemente desde el primer momento resultó evidente que el fenómeno tenía mucha mayor envergadura de lo que se estimó en un principio. Se observó, de hecho, que muchos de los propietarios preferían permanecer en la ilegalidad, de una parte por la desconfianza en el proceso, que algunos entendían como una autodenuncia de su conducta ilegal, y por otra, por las dificultades que le ponía la administración para legalizar sus viviendas en esos casos (Dirección Técnica de Ordenación del Territorio y la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUM)

El procedimiento administrativo culminará con la entrega de un pormenorizado material cartográfico y documental a las distintas corporaciones municipales con el objeto de que estas empezaran a estudiar su legalización y posteriormente comenzaran a reflejarlos en sus planeamientos. Lo cierto es que las dificultades materiales y técnicas para abordar tal cuestión hicieron que los plazos establecidos para ello fueran ampliados e incumplidos de manera sistemática por todos los ayuntamientos. Este retraso en la aplicación del Decreto 11/1997 supondrá inicialmente un incremento de la informalidad urbanística; de hecho, cuatro años después la Consejería de Política Territorial, ahora mediante la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, intentará dar un golpe de efecto procediendo a la tramitación de una serie de expedientes de demolición y suspensión de obras ilegales (APMUM). Esta acción producirá momentáneamente una reducción de infracciones urbanísticas, pero originará a continuación una reacción de protesta de la ciudadanía en contra de tales medidas. De nuevo la

cesión de los gestores políticos ante las *presiones ejercidas por los agentes sociales* y sus posibles repercusiones hace que una política de dureza administrativa acabe en saco roto. La realidad era que la disciplina urbanística dependía más de las voluntades de los dirigentes políticos que de los técnicos de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural (Martín Fernández, 2011, pp. 101-122).

La manifiesta inacción administrativa gestada a instancias de los dirigentes políticos de turno a causa de esas evidentes presiones de la ciudadanía impidió alcanzar los objetivos propuestos, favoreciendo en todo caso a generalizar cierta impunidad ante actitudes informales y, a posteriori al reconocimiento y consolidación de estas acciones de carácter espontáneo. De hecho, en la actualidad la mayor parte de las edificaciones inscritas en dicho Censo, si no todas, persisten sin ser objeto de ninguna adecuación, centrándose bien recogidas o consolidadas por los distintos planeamientos municipales vigentes, o de *tercera generación*, o en su defecto en contados casos en régimen de fuera de ordenación (Servicios o Unidad de restablecimiento del APMUN).



Georreferenciación del Censo 11/97    ■ Preciso    ■ Impreciso

*Figura nº III-12.* Señalización georreferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 en la Isla de Tenerife. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural. APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias. Aplicaciones Territoriales MAPA. GRAFCAN. Gobierno de Canarias.

Todas estas circunstancias, de índole socioeconómica, política y legislativa, aunadas, acaban produciendo un planeamiento integrador desde el punto de vista social y estructural, que favorecerá el reconocimiento y consolidación urbana de los procesos de urbanización espontánea en Tenerife. Para ello se liberan importantes recursos públicos generados en los periodos de expansión económica, procedentes de los distintos niveles de la administración, principalmente comunitarios y estatales, así como autonómicos, insulares y locales, que se destinan al diseño y ejecución de un planeamiento, en la mayoría de las ocasiones previamente inexistente, legalizador (García Barba, 2008a). Durante todo este periodo y de manera incesante el ordenamiento en un intento de estructuración de los procesos de urbanización consumados informalmente comienza a consolidar urbanísticamente esos espacios y los aledaños con el objeto de forzar su integración urbana. Los procesos de urbanización espontánea, al margen del planeamiento, se reafirman como el sistema más potente de producción de espacio urbano de la isla (PIOT, 2011a, p. 87).

A finales de los ochenta y especialmente en la década los noventa, a partir de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Suelo de 1992, se avanzará en la *tercera generación* de planeamientos locales abordada desde cada municipio mediante la aprobación de los distintos y respectivos planes generales de ordenación urbana, PGOU<sup>35</sup>. Estos prevén la incorporación y desarrollo de normas complementarias subsidiarias que regularán los nuevos ensanches o bien el desarrollo de planeamientos parciales y/o especiales y unidades de actuación. La tercera generación de planeamientos locales, contemplará además la posibilidad de su modificación puntal atendiendo, siempre, a una serie de parámetros<sup>36</sup>, que facilitarán de alguna manera la ordenación de lo informal. *Las propuestas de ordenación de tercera generación tendrán como consecuencia la consolidación de nuevos ensanches periféricos de origen espontáneo.* Las directrices de este nuevo ordenamiento conducirán a la gestación y desarrollo de ambiciosas acciones que implicarán importantísimas inversiones públicas en infraestructuras, que pretenderán, aunque no siempre lo lograrán, vertebrar los focos de urbanización dispersa o diferida con los nuevos núcleos estructurados dispuestos en los suelos adyacentes y fundamentalmente la vertebración integral de todos ellos. *El crecimiento ordenado se impondrá con el objeto de vertebrar el conjunto*<sup>37</sup>.

<sup>35</sup> De la extensa relación de planeamientos locales se hará referencia en el capítulo VI de esta tesis doctoral

<sup>36</sup> Estas modificaciones tendrán su encuadre legal, en el apartado 4 del artículo 154 de Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de 1992.

<sup>37</sup> Esta manifestación se recogerá en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 1992, según así se refleja en la Memoria General de Ordenación, Volumen nº 2, Texto Refundido, según Orden del Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias de 7 de Enero de 1992, pp.136-137. Así mismo durante la redacción de las Normas Subsidiarias del Sector Suroeste que se incluyeron en el Avance del Plan se fijarán entre otros objetivos "la consolidación de los barrios existentes, una potente acción urbanizadora por parte de la administración, materializada mediante la promoción pública de los Polígonos de El Rosario y Añaza, y una estructuración urbana basada en la potenciación de grandes vías de comunicación exterior. Todas estas acciones procurarán una ordenación que habría que complementar con una cohesión urbana llevada a cabo "de la manera mejor posible a través de los espacios intersticiales", (pp.136-137), reconociendo que la mayor dificultad para ponerlo en práctica se centra en la fractura que origina la difícil topografía de territorio. El Plan reconoce claramente la falta de equipamiento, la debilidad de la red viaria, así como el problema de la alta densidad de población en los barrios existentes, producidas fundamentalmente por su colmatación; de ahí la propuesta de medidas correctoras en este sentido, mediante la reconversión del trazado de viales principales en avenidas que absorban no solo el tráfico rodado, sino además el peatonal y los aparcamientos. Así mismo reconoce que existen grandes déficits en materia de vivienda que hacen previsible una intensificación de la ocupación del suelo. "No hay entonces razón para pensar que en el horizonte del planeamiento pueda invertirse el signo del proceso ocupación-urbanización" (pp.136-137).

En los años ochenta y noventa el Consejo Económico y Social de Canarias insiste en la recomendación de realizar mayores esfuerzos para coordinar los distintos niveles de actuación de las administraciones públicas en Canarias, con una más clara delimitación de funciones y competencias y un mayor grado de eficacia en la gestión, tanto a nivel de un desarrollo supralocal como municipal, en la planificación y desarrollo de infraestructuras que contribuyan a la mejora del aparato productivo y en materia de ordenación del territorio. La captación de recursos europeos favorecerá que esta recomendación no caiga en saco roto, hecho que influirá colateralmente en la integración de los procesos de urbanización espontánea.

Entre 1999 y 2015 se producirán dos hechos fundamentales que contribuirán a la expansión y consolidación de los procesos de urbanización espontánea en Tenerife. El primero será el sostenido y espectacular ciclo de crecimiento económico que comenzará en el año 1998 y se prolongará en Canarias hasta los últimos meses del 2008, primer responsable de la última gran expansión urbanística de la isla. El sector servicios, especialmente centrado en el subsector del turismo, seguirá siendo el mayor generador de riqueza, lo que contribuirá notablemente a acentuar la terciarización del modelo económico canario y el sector de la construcción será el segundo más dinámico (Informe anual de la economía canaria del 2008, CES, 2009)<sup>38</sup>. El segundo de ellos resultará de la cuarta o última generación e interacción del nuevo cuerpo legislativo que busca la ordenación y regulación urbanística supralocal e integradora del territorio canario. El 8 de mayo del 2000 se aprueba el *Decreto Legislativo 1/2000, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*, conocido por las siglas TRLOTENC (publicado en el BOC del 15 de mayo del 2000, número 60, p. 5989). Este Ley tendrá por objeto establecer un régimen jurídico general de los Espacios Naturales de Canarias, regular la actividad administrativa en materia de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística y definir el régimen jurídico urbanístico de la propiedad del suelo y vuelo, de acuerdo con su función social. Con el objeto de garantizar el cumplimiento del nuevo régimen jurídico establecido se creará la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural (APMUN)<sup>39</sup>. A partir de la entrada en vigor de esta Ley de carácter autonómico todos los planeamientos vigentes hasta el momento deberán de adaptarse a la misma, estableciéndose un plazo de tiempo para ello.

De manera prácticamente simultánea y desarrollando unas de sus competencias directas el Cabildo Insular de Tenerife promoverá y aprobará el *Plan Insular de Ordenación del Territorio del 2000 (PIOT)*<sup>40</sup>. Estas nuevas herramientas procurarán

<sup>38</sup> Interpretación de las Tablas, Gráficos, Cuadros y esquemas correspondientes al Informe anual de la economía canaria del año 2008 del Consejo Económico y Social de Canarias, CESCAN. Recuperado el 6 de junio 2013 de [http://www.cescanarias.org/?q=informes\\_anuales](http://www.cescanarias.org/?q=informes_anuales)

<sup>39</sup> Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias (BOC 157, 24.12.94, BOE 29, 3.2.95) y de Espacios Naturales de Canarias. (TRLOTENC). (B.O.C 61, 14.5.99 corrección 75, 11.6.99; BOE 140, 12.6.99, corrección 157, 2.7.99). Publicación en el BOC del 15 de mayo de 2000. Título VII. Disposiciones organizativas, Protección de Espacios y régimen jurídico; Capítulo III. Organización para la garantía de la Legalidad de la ordenación ambiental, territorial y urbanística; Artículo 229. Creación de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

<sup>40</sup> En el capítulo VI se hará referencia a la misma. Mediante Decreto 150/2002, de 16 de octubre, se aprobará definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT (BOC nº 140, de 19/10/02). Tras seis meses de vigencia, se aprueba la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias en la que se establece que los Planes Insulares de Ordenación deberán adaptarse a la referida Ley estableciendo un plazo para ello.

la modificación y adaptación de los planeamientos municipales y consecuentemente la *cuarta generación de planeamientos de ordenación*<sup>41</sup>. No obstante, todo este esfuerzo de profunda regulación del crecimiento urbanístico seguirá siendo poco efectivo a la hora de frenar los procesos de urbanización espontánea al ser débilmente aplicados, cuando no, en muchos casos incumplidos. El planeamiento local de última generación se limitará a reconocer todo lo reconocido por los planeamientos precedentes, favoreciendo de nuevo su integración dentro de los procesos urbanizadores formales. Solo la crisis económica del 2007 comenzará a poner freno a los procesos de génesis informal, quedando ralentizada, si no prácticamente paralizada en años sucesivos.

El total de expedientes abiertos por la APMUN correspondientes a infracciones de índole constructiva, según lo dispuesto en DL 1/2000, durante el periodo de 1999 hasta 31-12-2014 en la Isla de Tenerife asciende a 5.435, observándose una clara tendencia a la baja desde el año 2009 hasta el 2014 (figura nº III-6). No obstante se ha de indicar, como así ocurrió con en el Censo 11/97, que estas tan solo representan una parte de la realidad, ya que la acción informal, por su naturaleza, resulta difícilmente cuantificable.

Durante este periodo tiene lugar otro hecho importante que favorece la formalización de los procesos informales. Con la aprobación del Decreto Legislativo 4/2006, de 22 mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias<sup>42</sup>, se establece la posibilidad de dar aval de legalidad a las autoconstrucciones informales siempre y cuando estén motivada por razones de socioeconómicas. De hecho, esta modificación legal se ha convertido en la práctica en la *tercera amnistía legislativa encubierta* de la etapa democrática, pretendiendo regularizar y situar dentro de la legalidad el conjunto de viviendas clandestinas, realizadas en el suelo rústico canario en los años siguientes a la aprobación del *Censo de edificaciones no amparadas por Licencia*. Esta Ley habilita medidas excepcionales y transitorias, buscando solucionar, por razones sociales, la situación de las viviendas ya finalizadas, cuya construcción se hubiera iniciado sin licencia con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2003. Este objetivo se pretendía conseguir con el establecimiento de un sistema suspensorio temporal de las demoliciones, creando para algunas de las viviendas el estatus de fuera de ordenación temporal, cuando las condiciones sociales del infractor fueran semejantes a las de los solicitantes de viviendas de promoción pública. De nuevo el fenómeno informal se intenta formalizar para así evitar los altos costes sociales y políticos que supondría su erradicación (Martín Fernández, 2011, pp. 114-115)

El borrador de *Anteproyecto la Ley del Suelo de Canarias (2016)*, en trámites en la actualidad en el Parlamento regional para su aprobación, podría convertirse en la cuarta amnistía legislativa de la etapa democrática<sup>43</sup>.

<sup>41</sup> En el anexo al capítulo VI se detallarán y hará especial referencia a estos planeamientos.

<sup>42</sup> En el anexo al capítulo VI se hará especial referencia a este cuerpo legislativo.

<sup>43</sup> En el anexo al capítulo VI se hará especial referencia a este borrador de anteproyecto de ley.

### III.7. Perfil socio-cultural del isleño y la urbanización espontánea

Como se ha indicado la autoconstrucción informal en Canarias ha sido la forma tradicional de ocupación del territorio y acceso a la vivienda (PIOT, 2011, p.87), pero esta fórmula no es en absoluto nueva, de hecho se encuentra muy arraigada en la sociedad Canaria.

Tras la conquista y colonización de la isla de Tenerife en el siglo XVI, se produjo una rápida e irreversible transformación de un espacio inicialmente geológico a otro geográfico (Bello León, 1994, pp. 1-2). Desde los primeros años los colonizadores posibilitaron la ocupación del territorio, estableciendo una férrea estructura de la propiedad de la tierra y del agua, que han conformado una realidad rural que prácticamente se ha mantenido hasta nuestros días. Desde esos momentos iniciales los principales asentamientos buscaron las comarcas más fértiles y productivas de Tenerife, especialmente las situadas al norte-noroeste<sup>44</sup>, centrándose en el valle de La Orotava, así como otras al suroeste, como principalmente el valle de Güímar (Rumeu de Armas, 1975). En todas ellas se distribuyeron los grandes feudos de los beneficiados por el repartimiento (Serra Ráfols, 1965, pp. 115-163). La explotación de la tierra generó una importante actividad agrícola y comercial que obligó a los hacendados y a los arrieros a abrir las primeras rutas de servicio y comunicación, caminos que en muchas ocasiones eran simplemente veredas. Estas primigenias vías de comunicación vertebraban sus haciendas con la capital<sup>45</sup>, La Laguna, los puertos principales, los distintos embarcaderos locales, así como muy especialmente con el monte, espacios de enorme riqueza maderera (Bello León, 1994, pp. 3-5). Con la puesta en servicio y progresiva mejora de estos caminos los primeros asentamientos, de carácter colonizador, comenzaron a producirse y consolidarse. Los miembros de la nueva aristocracia feudal fueron los primeros en promover sus relevantes y suntuosas viviendas e instalaciones agrícolas anexas a esas rutas principales de comunicación. Estas edificaciones, realizadas con el consentimiento formal del entonces *Cabildo Insular*, se constituirían en los ejes de actividad económica y social de las distintas áreas de producción donde se asentaron. Los adelantados, miembros de la gobernanza de la época, facilitaron y permitieron de manera tácita la colonización de sus tierras mediante el desarrollo de asentamientos en los espacios marginales o menos favorecidos por la orografía, generalmente mediante sistemas de arrendamiento y/o la enfiteusis (Bello León, 1988, pp. 346-349; Viña y Núñez, 1996, pp. 46-53). Los primeros núcleos de población, promovidos por ellos, buscarán estratégicamente los distintos cruces de caminos, donde se concentró la mayor actividad económica. El desarrollo de los mismos se produjo a partir de trazas o alineaciones previas, donde la orografía resultaba determinante, compartiendo, en la mayoría de las ocasiones, un carácter marcadamente espontáneo, en donde los procesos de autoconstrucción fueron los protagonistas. Estos son los antecedentes primeros de los procesos de autoconstrucción en lo rústico. El derecho de propiedad de la tierra garantizaba tácitamente disponer de ella sin ningún tipo de limitación y condicionamiento. Esta

<sup>44</sup> Todas las comarcas situadas en el batiente norte--noroeste de la isla, las denominadas de barlovento, contaban con abundantes suelos fértiles y disponibilidad de agua que aunadas a las condiciones orográficas y climáticas las convirtieron en los primeros espacios de desarrollo económico y demográfico durante los primeros tiempos de la colonización castellana

<sup>45</sup> La Laguna fue la primera capital insular donde se asentó la gobernanza de la época y los puertos principales, fueron hasta principios del s. XVIII, Garachico y posteriormente el Puerto de la Cruz y Santa Cruz de Tenerife.



mentalidad, propia de una sociedad agraria medieval, queda fuertemente arraigada entre la élite económica dominante desde los primeros momentos de la colonización y se proyectará hasta finales de siglo XIX, resultando aceptada y asumida por los distintos estamentos sociales menos favorecidos, especialmente cuando algunos de sus miembros van progresando económica y socialmente (Rodríguez Acevedo, 2013). A medida que se producían las parcelaciones y distribución de solares entre los colonos la autoconstrucción se convierte en la fórmula habitual de acceso a la vivienda (Martín Rodríguez, 1984). Desde esos inicios comienza a calar en la nueva sociedad la cultura del auto-emprendimiento constructivo. La disponibilidad de recursos marcará la diferencia entre los estamentos sociales. La necesidad acuciante de repoblación durante los primeros siglos favorecerá estos procesos de ocupación del territorio, prácticamente sin ningún tipo de cortapisas, salvo la del consentimiento formal del hacendado y el de respetar los terrenos más productivos. Las vías de penetración y sus áreas anexas serán las que acaparán los asentamientos conformando el nuevo espacio geográfico (Martín Rodríguez, 1984). Consecuentemente el carácter agrícola de la sociedad, el derecho de la propiedad del suelo y las rutas de acceso al mismo serán los factores determinantes que darán lugar a los primeros procesos de autoconstrucción espontánea en el espacio rural de la época.

La élite económica dominante consolidará y mantendrá el control de los medios de producción hasta bien entrado el siglo XIX. Las progresivas oleadas colonizadoras o migratorias que se irán sucediendo a lo largo de este amplio periodo de tiempo, en la mayoría de los casos constituidas por familias muy modestas con vocación agrícola o ganadera, repoblarán el territorio asentándose en él a partir de la autoconstrucción de sus viviendas. Los suelos eran generalmente de arrendamiento, aunque la opción de la propiedad mediante cesión o compra no se descartaba, especialmente si las condiciones socioeconómicas de los demandantes lo permitían. El concepto de propiedad resulta ser un símbolo inequívoco de progreso social y riqueza material (Rodríguez Acevedo, 2013).

Las nuevas viviendas en lo rústico crecen y se multiplican en función de las necesidades de sus propietarios. La fragmentación del suelo se convierte en la herramienta que favorece esa ocupación, sentando las bases del fenómeno de la dispersión urbana. Los núcleos tradicionales, en cambio, con un fuerte grado de concentración, fueron evolucionando, lenta pero progresivamente, en función de los distintos ciclos económicos favorables, pero prácticamente todos ellos se caracterizaron por hacerlo con una componente fuertemente espontánea.

Durante los siglos XVIII y XIX la clase social dominante va incorporando nuevos grupos de propietarios, algunos foráneos, dando lugar a otro estamento muy relevante, la burguesía agraria. Durante todo este periodo, en relación a siglos precedentes, aumenta notablemente el fraccionamiento del suelo rústico, y consecuentemente el minifundismo (Rodríguez Acevedo, 2013).

Evidentemente otro factor a tener en cuenta en los procesos de ocupación informal del espacio rural de Tenerife es el carácter minifundista de la propiedad. Los minifundios en Tenerife están asociados claramente a una estructura económica basada históricamente en la agricultura de subsistencia. Los ciclos de cierto auge económico, combinados con los distintos periodos carenciales, han favorecido una

diversificación de la agricultura y consolidado esta estructura altamente fragmentada de la propiedad (García Rodríguez, 2003).

El concepto de la propiedad del suelo y su libre fragmentación atendiendo a las necesidades de sus propietarios, comenzó a formar parte de la mentalidad del isleño, convirtiéndose con el acontecer de los siglos en un procedimiento habitual, si no natural, de ocupación del entorno rural.

Esta forma de libre disposición de la propiedad resulta perceptible en las numerosas actuaciones de carácter informal que se observan en Tenerife en décadas muy recientes (APMUM, D 11/97, 1998). En Las Medianías de los municipios de la Vertiente Norte la promoción informal está estrechamente vinculada con los procesos de fragmentación parcelaria de la tierra<sup>46</sup>. Las fórmulas utilizadas para la transmisión de la propiedad en lo rústico pivotarán en torno a particiones y/o aceptaciones de herencia, hijuelas, donaciones o cesiones de bienes, así como segregaciones y compraventas en las que prima el carácter parental. De hecho, en los municipios de La Orotava<sup>47</sup> y Los Realejos en la comarca del valle de La Orotava, así como en Icod de los Vinos en la comarca Icod-Isla Baja se observan tales pautas en prácticamente dos de cada tres de los expedientes analizados<sup>48</sup>.

En el interior de la franja de costa y Las Medianías de Vertiente Sur, en los municipios de Güímar y Arafo en la comarca del valle de Güímar, las pautas resultan extrapolables, no así en su litoral. No ocurre lo mismo en la franja de costa de Arona, San Miguel de Abona o de Granadilla de Abona, donde priman las segregaciones y compraventas de carácter especulativo, ya que se han convertido en municipios evidentemente receptores de población<sup>49</sup>.

La autopromoción informal en el espacio rural de Tenerife tiende, en primer término, a producirse en propiedades fragmentadas por herencia, propiedades de carácter filiofamiliar en las que se evidencian estrechos lazos familiares, no existiendo por lo general un afán especulativo. En estos casos los costes de adquisición del solar prácticamente resultan simbólicos o simplemente inexistentes (APMUM, D 11/97,

---

<sup>46</sup> Esta afirmación se fundamenta en el análisis pormenorizado del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/97 en la Isla de Tenerife, en especial en los municipios de La Orotava, Los Realejos e Icod de Los Vinos donde puede detectarse que al menos la mitad de las autopromociones informales de la muestra ocupan parcelas inferiores a 200m<sup>2</sup> y tres de cada cuatro ocupan superficies inferiores a 500m<sup>2</sup>. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural. APMUM. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

<sup>47</sup> El carácter filiofamiliar de los procesos estarán asociados a la fragmentación tradicional del suelo en todas Las Medianías insulares en especial en La Orotava. El caso de la formación del barrio de Los Pérez, en Pinolere (APMUM, D 11/97, 1998) será uno de los ejemplos ilustradores de tales dinámicas, al cual se aludirá a la hora de describir estos procesos de urbanización espontánea del espacio rural en las comarcas de la Vertiente Norte en el capítulo VI de esta investigación.

<sup>48</sup> En Las Medianías de la Vertiente Norte la promoción informal está estrechamente vinculada con la fragmentación de la propiedad derivada de carácter familiar (herencias), en La Orotava al menos el 68% de los expedientes del Censo 11/97, en el de Los Realejos en al menos el 61% y en Icod de los Vinos en torno al 63%. Datos extraídos del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Isla de Tenerife, Decreto 11/97. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural. APMUM. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

<sup>49</sup> Tanto en las periferias del Área Metropolitana como en la franja de costa de la Vertiente Sur predomina el carácter especulativo en la producción de los procesos de urbanización irregular. En el capítulo VI de esta investigación se detallan innumerables ejemplos como los detectados en el municipio de Arona, que hacen referencia a las urbanizaciones de El Fraile; Guargacho, Finca La Estrella y Estrella del Sur. En este último caso la venta irregular de parcelas la realizan comisionados de la propiedad, lo que apunta a una venta profesionalizada en el mercado negro, que además incluye proyectos arquitectónicos informales y ejecución del mismo por una empresa constructora, es decir, un paquete completo de promoción informal. En el litoral de Agache en Güímar se detectan entre otros el caso de El Tablado, fruto de otra venta profesionalizada en el mercado negro de parcelas, en este caso por una empresa constructora de La Laguna. (APMUM, D 11/97, 1998).

1998). Este hecho contribuye claramente a la fragmentación del espacio rural y al minifundismo de Las Medianías insulares, mostrando especial énfasis en la Vertiente Norte de la isla, al contar esta con mayor población. El acceso a la vivienda será la motivación que alimentará todos estos procesos, históricamente alejados de todo tipo de planeamiento, puesto que, hasta tiempos muy recientes, este simplemente no existía.

A modo de conclusión, se ha de manifestar que esta cultura de construir o edificar al margen del planeamiento en el espacio rural resulta de un modelo de ocupación basado en la tradición, arraigada durante siglos de historia y característico de una sociedad agraria. A partir de la mitad del siglo XX este modelo se extrapola a los espacios rurales periféricos de los distintos polos de actividad económica, generando importantes procesos de urbanización espontánea y produciendo ciudad. El paisaje resultante se caracteriza, en lo rural, por una estructura de la propiedad fragmentada y desordenada, caldo de cultivo del fenómeno de dispersión urbana o *urban sprawl* y en lo urbano por la formación de barrios al margen del planeamiento, carentes de todo tipo de infraestructuras básicas.



## CAPITULO IV

### ANALISIS DEL CENSO DE EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA EN TENERIFE

#### IV.1. Resultados derivados de la explotación del Censo de edificaciones no amparadas por licencia en Tenerife

En este capítulo se presentan los resultados de la investigación obtenidos a partir de la explotación del Censo de edificaciones no amparadas por licencia elaborados al amparo del Decreto 11/1997 en la Isla de Tenerife y puestos a disposición para esta investigación por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, dependiente de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, con el objeto abordar argumentalmente la fase de discusión y como deriva permitir la caracterización general de los procesos, así como la determinación de los rasgos singulares de la autopromoción informal de viviendas.

El Censo de edificaciones no amparadas por licencia, en adelante Censo 11/97, como se ha apuntado, fue elaborado por la empresa Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, GESPLAN, SAU, dependiente en su momento de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, y en la actualidad de Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Se elaboró después de la entrada en vigor del el Decreto 11/1997 entre los meses de abril y julio de 1997, según así lo establecido por el Artículo 2.1 del mismo. Intervienen en la instrucción de los expedientes el personal técnico cualificado de GESPLAN, en colaboración con los servicios técnicos municipales y la Dirección General de Disciplina Urbanística y Medioambiental. Las solicitudes de inscripción al Censo se presentaban generalmente en los ayuntamientos correspondientes, para ser posteriormente remitidas por estos a la mencionada Dirección General dependiente en ese momento de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.

La presentación de las correspondientes solicitudes tenía carácter voluntario y suponía, de hecho, el reconocimiento de la infracción urbanística cometida por parte del solicitante. Tuvo una aceptación social desigual y limitada, como se ha señalado, aunque implicó posteriormente la legalización o adaptación de prácticamente todas

las edificaciones inscritas de dicho Censo. En algunos municipios tuvieron una mayor acogida, motivada fundamentalmente por la difusión promovida por sus corporaciones municipales. En cambio, en otros, el número de solicitudes fue bastante limitado, si no prácticamente anecdótico. No se ha de olvidar que la gran cuestión que subyacía de fondo es que la solicitud de inscripción representaba una autodenuncia por parte del actor de las obras irregulares, el autoconstrutor informal.

Por primera vez en la historia reciente, el Gobierno de Canarias iba a poder contar con un registro que permitiera realizar un estudio con rigor, entidad y casuística de la problemática planteada en torno al proceso de autoconstrucción informal. No obstante, según manifestaciones de los técnicos de la Dirección General de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, en el año 1998, llama poderosamente la atención el escaso número de solicitudes provenientes de los asentamientos rurales o espacios naturales protegidos, donde evidentemente este proceso era muy importante. Esto podría explicarse debido a que muchos de los propietarios habrían preferido mantenerse en la ilegalidad, debido fundamentalmente a la desconfianza que les producía el proceso, ante la dificultad que la administración siempre les había puesto frente a la legalización de sus viviendas en esas circunstancias.

Con este Censo se propiciaba la modificación o adaptación puntual del planeamiento municipal con el objeto de dar cabida al mayor número posible de edificaciones “ilegales” o irregulares, intentando compatibilizar el interés general con una adecuada ordenación del territorio y protección del medio ambiente. Así mismo tuvo como consecuencia un hecho relevante, la paralización de las órdenes de demolición respecto a las edificaciones ilegales que se inscribieron, prorrogándoseles además los suministros de agua, energía eléctrica y telefonía, factor que indudablemente favoreció la inscripción en dicho Censo de muchos de esos casos.

El último cuatrimestre de 1998 se procedió al recuento final de solicitudes de inscripción al Censo de edificaciones no amparadas por licencia en ambas provincias Canarias, ascendiendo a un total de 28.945 (tablas VI-7 y VI-8), de las cuales correspondían a Santa Cruz de Tenerife 7.611, quedando en esta última provincia definitivamente inscritas 7.369, el 96,82%. El número total de inscripciones al Censo en la Isla de Tenerife ascendía a 6.554 (capítulo I, p. 36), el 88,92%, prácticamente 9 de cada 10 solicitudes.

Atendiendo a los listados originales suministrados por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural (tablas IV-1 y IV-2), en relación al número de solicitudes de inscripción al Censo 11/97 presentadas en la isla de Tenerife se observa que destacan los municipios de La Laguna, con 1.642 solicitudes, Santa Cruz de Tenerife con 914, La Orotava con 721, Güímar con 709 y Arona con 481.

En otros municipios, en cambio, el número de solicitudes resulta prácticamente insignificante, reflejando escuetamente la realidad de los procesos de autoconstrucción irregular. Son los casos de El Sauzal, La Matanza de Acentejo, La Victoria de Acentejo o San Juan de la Rambla, todos ellos con menos de 20 solicitudes cada uno.

**Tabla nº IV-1. Recuento final de solicitudes de incorporación del Censo de edificaciones al amparo del Decreto 11/1997 correspondiente a la provincia de Santa Cruz de Tenerife. Resuelto el 13/07/1998**

MUNICIPIO	Nº. SLTD.	INSC.	NO INSC.	F. PLAZO	ARCHIV.	RESUEL	%RESUEL	REP.	PEND.
ADEJE	181	179	1	0	1	181	100	0	0
AGULO	20	19	0	0	0	19	95	0	0
ALAJERÓ	10	10	0	0	0	10	100	0	0
ARAFO	131	129	1	1	0	131	100	0	0
ARICO	131	115	1	15	0	131	100	0	0
ARONA	489	465	9	8	7	489	100	0	0
BARLOVENTO	5	3	0	2	0	5	100	0	0
BREÑA ALTA	15	15	0	0	0	15	100	0	0
BREÑA BAJA	25	25	0	0	0	25	100	0	0
BUENAVISTA DEL NORTE	5	5	0	0	0	5	100	0	0
CANDELARIA	79	76	0	3	0	79	100	0	0
EL PASO	34	33	0	1	0	34	100	0	0
EL ROSARIO	101	97	0	4	0	101	100	0	0
EL SAUZAL	7	7	0	0	0	7	100	0	0
EL TANQUE	26	25	0	0	1	26	100	0	0
FASNIA	49	49	0	0	0	49	100	0	0
FRONTERA	110	105	1	4	0	110	100	0	0
FUENCALIENTE	2	2	0	0	0	2	100	0	0
GARACHICO	14	14	0	0	0	14	100	0	0
GARAFÍA	12	12	0	0	0	12	100	0	0
GRANADILLA DE ABONA	287	278	1	8	0	287	100	0	0
GUÍA DE ISORA	75	71	1	2	1	75	100	0	0
GUÍMAR	709	690	1	16	2	709	100	0	0
HERMIGUA	23	20	0	3	0	23	100	0	0
ICOD DE LOS VINOS	361	355	0	5	1	361	100	0	0
LA GUANCHA	10	8	1	1	0	10	100	0	0
LA LAGUNA	1642	1615	3	21	3	1642	100	0	0
LA MATANZA DE ACENTEJO	17	16	0	0	1	17	100	0	0
LA OROTAVA	721	715	0	5	1	721	100	0	0
LA VICTORIA DE ACENTEJO	15	15	0	0	0	15	100	0	0
LOS LLANOS DE ARIDANE	90	90	0	0	0	90	100	0	0
LOS REALEJOS	372	369	0	2	1	372	100	0	0
LOS SILOS	12	11	0	1	0	12	100	0	0
PUERTO DE LA CRUZ	34	34	0	0	0	34	100	0	0
PUNTAGORDA	10	10	0	0	0	10	100	0	0
PUNTALLANA	46	45	0	0	1	46	100	0	0
SAN ANDRÉS Y SAUCES	8	8	0	0	0	8	100	0	0
SAN JUAN DE LA RAMBLA	17	17	0	0	0	17	100	0	0
SAN MIGUEL DE ABONA	81	74	0	6	1	81	100	0	0
S/SEBASTIAN DE LA GOMERA	85	80	0	0	5	85	100	0	0
SANTA CRUZ DE LA PALMA	31	30	0	1	0	31	100	0	0
SANTA CRUZ DE TENERIFE	914	883	2	25	4	914	100	0	0
SANTA ÚRSULA	49	49	0	0	0	49	100	0	0
SANTIAGO DEL TEIDE	17	17	0	0	0	17	100	0	0
TACORONTE	93	91	0	2	0	93	100	0	0
TAZACORTE	12	12	0	0	0	12	100	0	0
TEGUESTE	63	59	0	4	0	63	100	0	0
TIJARAFE	11	11	0	0	0	11	100	0	0
VALLE GRAN REY	53	53	0	0	0	53	100	0	0
VALLÉHERMOSO	147	102	0	0	45	147	100	0	0
VALVERDE	76	76	0	0	0	76	100	0	0
VILAFLOR	27	25	0	2	0	27	100	0	0
VILLA DE MAZO	57	55	0	2	0	57	100	0	0
TOTAL	7611	7369	22	144	75	7610	99,9869	0	0

Fuente: Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

**Tabla nº IV-2. Recuento final de solicitudes de incorporación del Censo de edificaciones al amparo del Decreto 11/97 correspondiente a la provincia de Las Palmas de Gran Canaria. Resuelto el 13/07/98.**

MUNICIPIO	Nº SOLIC.	INSC.	NO INSC.	F. PLAZO	ARCHIV.	RESUEL.	% RESUEL.	REP.	PEND.
AGAETE	70	61	8	1	0	70	100	0	0
AGÜIMES	81	76	3	2	0	81	100	0	0
ANTIGUA	142	121	21	0	0	142	100	0	0
ARRECIFE	498	458	32	6	1	497	100	0	1
ARTENARA	344	340	4	0	0	344	100	0	0
ARUCAS	431	413	13	5	0	431	100	0	0
BETANCURIA	10	9	1	0	0	10	100	0	0
FIRGAS	239	219	15	5	0	239	100	0	0
GALDAR	759	737	17	5	0	759	100	0	0
GUIA	856	822	31	3	0	856	100	0	0
HARIA	73	67	5	0	1	73	100	0	0
INGENIO	122	121	1	0	0	122	100	0	0
LA OLIVA	107	100	6	0	1	107	100	0	0
LAS PALMAS DE G.C.	9.470	9.223	95	122	5	9.445	100	16	9
MOGAN	238	192	7	38	1	238	100	0	0
MOYA	145	137	6	2	0	145	100	0	0
PAJARA	585	512	42	25	3	582	99	0	3
PUERTO DEL ROSARIO	607	569	33	5	0	607	100	0	0
SAN BARTOLOME GC	815	759	52	3	0	814	100	0	1
SAN BARTOLOME LZ	116	96	16	2	2	116	100	0	0
SAN MATEO	264	249	13	2	0	264	100	0	0
SAN NICOLAS DE T.	175	167	5	2	0	174	99	0	1
SANTA BRIGIDA	685	662	13	10	0	685	100	0	0
SANTA LUCÍA	135	129	2	4	0	135	100	0	0
TEGUISE	323	283	36	4	0	323	100	0	0
TEJEDA	217	209	8	0	0	217	100	0	0
TELDE	1.235	1.120	57	57	1	1.235	100	0	0
TEROR	1.305	1.253	26	25	0	1.304	100	0	1
TIAS	94	88	5	1	0	94	100	0	0
TINAJO	445	370	74	0	1	445	100	0	0
TUINEJE	436	383	43	8	2	436	100	0	0
VALLESECO	116	113	3	0	0	116	100	0	0
VALSEQUILLO	121	108	11	2	0	121	100	0	0
YAIZA	75	64	7	3	1	75	100	0	0
	21.334	20.230	711	342	19	21.302	100	16	16

Fuente: Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

No obstante, la importancia de este Censo no radica únicamente en los aspectos cuantitativos, sino en la calidad de la información que de ellos se puede extraer a partir de la valiosa documentación aportada en los expedientes (títulos de propiedad o de la parcela, privados o públicos, planos de situación a escala 1:500 sobre cartografía oficial, planos o croquis acotados de la construcción con situación de los linderos de la parcela, documentación técnica referente a su ejecución, fotografías de las fachadas, etc.). Estos censos permiten, como más adelante se detallará, no



solo georreferenciar en el territorio los asentamientos espontáneos en los distintos municipios, sino fundamentalmente obtener información cualitativa, de primera mano, trascendental a la hora de explicar las dinámicas del proceso en el territorio insular, así como fundamentalmente determinar su caracterización o tipologías.

**Tabla nº IV-3. Número estimado de obras de nueva planta en Canarias (1991)**

Estrato de población	Con Licencia	Sin Licencia	Total Obras	Porcentaje Informales
< 3.000 habitantes	23	23	46	50,0%
3.001 a 20.000 habitantes	429	242	671	36,07%
<b>20.001 a 100.000 habitantes</b>	<b>431</b>	<b>301</b>	<b>732</b>	<b>41,12%</b>
>100.000 habitantes	284	170	454	37,45%
<b>CC.AA. Canarias</b>	<b>1.167</b>	<b>736</b>	<b>1.903</b>	<b>38,68%</b>

Fuente: Ministerio de Obras Públicas y Transporte, 1992, 72

Los responsables políticos de tal iniciativa, la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, manifestaron en ese momento que representaba un 75% de la promoción informal en Canarias<sup>1</sup>, afirmación que no fue contrastada con la realidad, ni justificada más tarde mediante el estudio correspondiente y que ha resultado, a tenor de los hechos, muy alejada de la realidad.

Así mismo, si acudimos a los datos estimados por la Secretaria General Técnica del Ministerio de Obras Públicas y Transporte en el año 1991 (tabla nº IV-3), antes de la elaboración de dicho Censo, en relación a la incidencia del fenómeno en la Comunidad Autónoma de Canarias (Martín Fernández, 2011, p.104), el porcentaje total de edificaciones irregulares resultaba mucho más elevado, pudiendo ascender a un 38,68%.

No obstante, no es objeto de esta investigación cuantificar estos procesos, cuestión que se dejará como propuesta para futuras líneas de trabajo, sino determinar su caracterización a partir de la explotación y análisis cualitativo del Censo de edificaciones no amparadas por licencia y evidenciar de esta manera la hipótesis planteada. Lo que sí resulta evidente por la investigación realizada en este trabajo

<sup>1</sup> Artículo de la Revista de la Medio Ambiente de Canarias de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, nº6/ Año 1997 Sección Ecobreves. Recuperado de <http://www.gobcan.es/cmavot//medioambiente/centrodocumentacion/publicaciones/revista/1997/6/econoticias/eco2.html>

es que el Censo 11/97 representa tan solo una pequeña parte del fenómeno, aunque la suficiente para estudiar en profundidad la génesis de estos procesos.

#### IV.1.1 Análisis y caracterización de los procesos de autopromoción informal por ámbito municipal de referencia: Cuantificación pormenorizada de las tipologías arquitectónicas

Como se ha descrito en el capítulo I en el apartado relativo a la metodología desarrollada en esta investigación, en los epígrafes que se abordan a continuación, se procederá a detallar y analizar los resultados obtenidos a partir de la explotación del Censo 11/97 en tres municipios de referencia de Tenerife, donde la manifestación e importancia de estos procesos, a tenor de la documentación aportada en este trabajo, ha resultado muy relevante, como son La Orotava, Arona y Güímar. En cada uno de ellos se procederá a la caracterización pormenorizada de los procesos, atendiendo a una serie de variables que definirán de una parte las tipologías de autopromoción y edificatorias más frecuentes, así como otras relativas a los aspectos sociales y económicos que envuelven a este tipo de autopromociones al margen de la legalidad.

**Tabla nº IV-4.** Cuantificación de las tipologías arquitectónicas por número de plantas

(A) Cuarto de aperos, salón agrícola, almacén multifuncional	29	4%
<b>(1) Edificación aislada o en medianería de 1 planta:</b>	<b>163</b>	<b>22,8%</b>
<b>(2) Edificación aislada o en medianería de 2 plantas</b>	<b>406</b>	<b>56,7%</b>
(3) Edificación aislada o en medianería de 3 plantas	113	15,8%
(4+) Edificación aislada o en medianería de 4 plantas o más	2	0,3%
(O) Otras tipologías (grandes salones, naves, granjas,...etc.)	3	0,4%
<b>TOTAL</b>	<b>716</b>	<b>100%</b>

Elaboración propia a partir del Censo 11/97. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias

- (A) Salón agrícola o cuarto de aperos, almacén multifuncional
- (1) Edificación aislada o en medianería destinada a vivienda de una planta
- (2) Edificación aislada o en medianería destinada a vivienda/s de dos plantas
- (3) Edificación aislada o en medianería destinada a viviendas de tres plantas
- (4+) Edificación aislada o en medianería destinada a viviendas de cuatro plantas
- (O) Otras tipologías (grandes salones, naves industriales, instalaciones agrícolas, granjas,...etc.)

#### IV.1.1.1. En el municipio de La Orotava

El número de solicitudes de inscripción al Censo de edificaciones no amparadas por licencia correspondientes en el municipio de La Orotava ascendió a un total de 721 (tabla nº IV-1), de las cuales, cinco se consideraron fuera de plazo, y una se archivaría, inscribiéndose finalmente un total 715 edificaciones. No obstante, para este análisis, al contar con el expediente completo de la solicitud archivada, se tomará como muestra un total de 716 casos, grupo al cual se aplicarán todas las pruebas.

Tras el análisis e interpretación de esta muestra en el municipio de referencia, La Orotava, se puede concluir que la tipología arquitectónica elegida de manera preferente por el autoconstructor informal resulta ser la vivienda tipo unifamiliar o multifamiliar de dos plantas, aislada o bien en medianería, representando algo más la mitad de edificaciones censadas, un 56,7%. En cambio, se constata que la promoción de viviendas de una sola planta, representa algo más la quinta parte de la muestra 22,8%. Ambas modalidades representan un 79,5%, más de tres cuartas partes del total, es decir cuatro de cada cinco edificaciones (tabla nº IV-4).

Atendiendo a su ordenación urbana se ha procedido a la diferenciación entre las edificaciones en medianería y/o adosadas, tipo E, y edificaciones aisladas, tipo A, cuantificando a su vez cuáles de estas corresponden a la tipología “salón abajo y vivienda arriba”.

**Tabla nº IV-5.** Cuantificación pormenorizada de las tipologías arquitectónicas de las edificaciones informales del Censo 11/97 en el T. M. de La Orotava.

Aisladas (A)							Adosadas o entremedianeras (E)							TOTAL
(A)	(1)	(2)	(3)	(4+)	(0)	∑	(A)	(1)	(2)	(3)	(4+)	(0)	∑	∑m
8	86	109	30	-	6	<b>239</b>	28	74	286	95	-	16	<b>477</b>	<b>716</b>
						<b>33%</b>							<b>67%</b>	<b>100%</b>
Salón abajo y vivienda arriba (S+V nº A)							Salón abajo y vivienda arriba (S+V nº E)							TOTAL
(A)	(1*)	(2)	(3)	(4+)	(0)	∑	(A)	(1*)	(2)	(3)	(4+)	(0)	∑	∑n
-	13	49	17	-	-	<b>79</b>	-	24	172	55	1	-	<b>252</b>	<b>331</b>
		<b>7%</b>				<b>11%</b>			<b>24%</b>				<b>35%</b>	<b>46%</b>

Elaboración propia a partir del Censo 11/97. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural. APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias

(\*) Salón preparado para una segunda planta de vivienda.

Las edificaciones en medianería y/o adosadas, tipo E, se caracterizan por situarse con la fachada principal, generalmente, sobre la alineación teórica de la vial y las fachadas laterales forman pared medianera común o bien se adosan a los edificios colindantes. Este tipo de ordenación conforma asentamientos urbanos con un alto grado de concentración, en torno a un grado de edificabilidad de 1,35 a 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo)<sup>2</sup>

Las edificaciones aisladas, tipo A, se caracterizan por ubicarse de forma individualizada en cada parcela o solar, sin adosamientos a edificaciones colindantes. Consecuentemente este hecho implica un mayor grado de dispersión urbana y por tanto una menor densidad. El grado de edificabilidad suele ser inferior a 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pudiendo alcanzar 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, densidad equivalente a urbanizaciones residenciales tipo ciudad jardín.

En la tabla nº IV-5 se cuantifican las tipologías edificatorias detectadas atendiendo al número de plantas de la edificación y su ordenación urbana. El análisis tipológico muestra que el 67%, de las edificaciones estudiadas, 477 edificios, son adosadas o en medianería, tipo E, lo que evidencia que los asentamientos informales tienden a conformar áreas urbanas con un alto grado de concentración, constituyendo en estos casos asentamientos de carácter rural, dando lugar a nuevos barrios cuya traza inicial estaba fuera de todo tipo de ordenación municipal, ya que esta simplemente no existía o no estaba desarrollada. Estas concentraciones se sitúan siempre al borde del camino vecinal, ramificándose, según las necesidades y la orografía, generando nuevas y serpenteantes servidumbres entre los distintos vecinos (APMUM, D 11/97, 1998). En numerosas ocasiones, como más adelante se detallará, si no en la mayoría de los casos, responderán a segregaciones clandestinas o informales, especialmente si son posteriores a 1987. Las particiones en herencia, donaciones o compraventas de bienes en lo rústico resultan ser los instrumentos que pretenden dar carácter legal al fraccionamiento espontáneo de la tierra, manifestándose en ellas evidentes vínculos familiares entre los agentes intervinientes. Consecuentemente se observan estrechos lazos de carácter familiar entre una gran parte del vecindario de estos asentamiento rurales. Se localizan con asiduidad especialmente en Las Medianías y zonas medias de la comarca de la Orotava. Por citar solo un ejemplo característico de la transformación informal del espacio rural en urbano, señalamos el caso de Los Pérez<sup>3</sup>, situado en el núcleo de La Florida Alta, concretamente en Pinolere (650 m de altitud). Este caso por su interés se detallará en el capítulo V.6, no obstante a modo de avance se ha de indicar que surge como consecuencia de una partición de herencia recogida en documento público de 1978 y documentada en las solicitudes números 30, 244, 259, 261, 4.298, 4.413, 4.316, 4.470, 6.235, 6.238, 6.257, etc. A partir de este caso se generó entre las décadas de los ochenta y noventa un asentamiento rural, en torno a una vial conocida como calle de Los Pérez, que se ramifica en varias transversales y

---

<sup>2</sup> Densidad y Edificabilidad en Canarias. Artículo 36.1ªa) del Decreto Legislativo 1/ 2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de Territorio y de Espacios Naturales de Canarias. En Canarias en suelo no consolidado por la urbanización y en sectores de suelo urbanizable, con uso predominante residencial, se establece una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, que podrá aumentarse a un máximo de 500 habitantes por hectárea en los suelos de renovación y rehabilitación.

<sup>3</sup> Censo de edificaciones no amparadas por licencia desarrollado al amparo del Decreto 11/1997 en el municipio de La Orotava Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

cuyo trazado tiene mucho que ver con las características topográficas del suelo y los intereses de los actores que intervinieron en el proceso. Con el tiempo, algunos de los lotes iniciales se volvieron a fragmentar, informalmente e incluso algunos de ellos se transmiten a un tercero sin vinculación familiar directa, mediante escritura de compraventa privada.

También se detectan segregaciones de fincas cuya titularidad la ostentan algunos grandes propietarios o terratenientes de la comarca, bien los descendientes de las grandes familias nobiliarias, o bien la importante burguesía agraria de la zona. Se ha de apuntar que hasta mediados del siglo XX existió un dominio absoluto de la propiedad de la tierra y del agua por parte de estos agentes que constituyen la terratenencia del Valle de La Orotava (Martín y Jerez, 2011). En numerosas ocasiones, estas segregaciones se formalizan mediante documento público, si se transmitieron antes de 1987, o bien posteriormente aportando la preceptiva licencia municipal. No obstante, es práctica frecuente la compraventa de los bienes rústicos mediante escrituras de carácter privado que permiten el fraccionamiento de las fincas sin ningún tipo de control administrativo.

Se ha podido determinar que el 33% de las edificaciones de la muestra, 239 construcciones, son aisladas, tipo A, hecho que evidencia un grado de dispersión más importante que el observado en las comarcas del sur de Tenerife (municipios de Güímar y Abona). En la mayoría de las ocasiones responden a viviendas diseminadas en el medio rural, situadas al borde de caminos vecinales preexistentes o de nuevo trazado con numerosas ramificaciones que se adaptan a la orografía y que dificultan en extremo su integración urbana. A tenor de los datos analizados, la consulta de la cartografía georreferenciada del el Censo 11/97, aportada en el capítulo V, epígrafe 6, y el trabajo de campo realizado, se observa que la tendencia general del proceso de ocupación informal del espacio rural en la comarca ha contribuido en gran medida a una desordenación territorial del municipio.

Este proceso queda caracterizado por una gran dispersión urbana, donde hallamos innumerables asentamientos rurales distribuidos en torno a las viales rurales o caminos vecinales que se expanden en el territorio en forma de racimo, conformando pequeñas concentraciones urbanas y viviendas aisladas diseminadas en el paisaje rural, todas ellas desligadas urbanísticamente entre sí. Desde el punto de vista de la ordenación y planificación urbanística del territorio supone un reto de muy difícil tratamiento y resolución. Esta situación que se detallará en el capítulo V, queda reflejada claramente en la Memoria del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT en el epígrafe relativo al Diagnóstico de la situación actual y conclusiones de 2002, calificándola los redactores del plan de “alarmante y de impacto medioambiental brutal sobre el territorio, ya que las viviendas informales se extienden constituyendo una malla que envuelve y encorseta progresivamente el paisaje y el uso agrícola tradicional del Valle de La Orotava”<sup>4</sup>.

En Las Medianías altas del Valle de La Orotava, a cotas superiores a los 600 m se puede detectar que la expansión informal se desarrolla recorriendo las viales

---

<sup>4</sup> Diagnóstico de la situación actual y conclusiones capítulo correspondiente a la Memoria del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT, Revisión del 2002. Cabildo Insular de Tenerife. (Esta consulta fue realizada antes del 21 de marzo de 2011 fecha de la publicación en la web de la actual versión). Recuperado el 15 de marzo de 2011 de <http://www.tenerife.es/planes/PIOT/PIOTindex.htm>

principales preexistentes, vertebradas en torno a la TF-21, desde Aguamansa-Cruz de Tea, hasta alcanzar el Camino de Chasna, para prolongándose por la TF-326, en dirección a Benijos y adentrarse en el municipio de Los Realejos. En las zonas medias, entre los 400-500 m de altitud, ocupan espacio rural en torno a la TF-324 desde Los Frontones, atravesando San Antonio, en dirección a La Perdoma hasta el municipio contiguo. Mediante innumerables transversales estas dos viales principales quedan comunicadas, vertebrando verticalmente Las Medianías de la comarca, incluso se potencian otras como la carretera de Las Medianías-La Ladera, de trazado más o menos paralelo a las dos primeras, que facilitan aún más la dispersión de los asentamientos. Las Medianías de menor cota de la Villa, dispuestas a partir de los 300 m, situadas en el espacio comprendido entre la TF-324 y la autopista TF-5 (capítulo V.6.1.). En ella se localizan las mayores concentraciones urbanas de la comarca, ubicándose al noreste de la misma el casco urbano de la Villa y al suroeste el centro urbano de Los Realejos. El polígono industrial de San Jerónimo queda situado entre ambas como anexo a la zona conocida como las Arenas y colindante con la TF-5. En los espacios rurales situados entre estas viales y áreas urbanas la ocupación informal tiene una relevante importancia, ubicándose en las numerosas transversales que unen las dos viales principales mencionadas y los centros urbanos y reproduciendo las mismas características que las descritas con anterioridad, como se puede constatar en el área de la Cruz de Los Martillos, Las Candias, El Barrio de La Luz o el Camino de La Arbeja, solo por citar algunas donde se observa la acción informal al raíz del análisis del Censo (figura nº IV-24)<sup>5</sup>.

Todos estos asentamientos informales dispersos en el espacio rural del Valle se han conformado en el germen de nuevos espacios urbanos o bien han supuesto la consolidación urbana de otros preexistentes que los distintos planes generales de ordenación urbanística, de 1963, 1991, y el actualmente vigente, el PGO de 2004, han dado carta legal mediante sucesivas revisiones o modificaciones parciales, consolidando urbanísticamente la acción informal en integrándolos en la medida de lo posible en la trama urbana del municipio.

#### IV.1.1.2. En el municipio de Arona

Con respecto al municipio de Arona, el número total de inscripciones al Censo 11/97 ascendió a 489 expedientes, de las cuales 8 se consideraron fuera de plazo, 9 no fueron inscritas y 7 se archivaron inscribiéndose finalmente 465 (tabla nº IV-1). No obstante para el análisis pormenorizado se ha podido contar con un total de 481 expedientes.

Tras el análisis e interpretación de todos estos expedientes se puede concluir que la tipología arquitectónica predominante en el Censo 11/97 del municipio de Arona corresponde a viviendas unifamiliares o multifamiliares de dos plantas, que representan prácticamente la mitad de edificaciones censadas, el 47,8%. En cambio, se constata que la promoción de viviendas de una sola planta apenas alcanza 1/3 de la muestra, el 28,7%. Ambas modalidades representan algo más de tres cuartas partes del total, el 76,5%, es decir tres de cada cuatro viviendas.

<sup>5</sup> Estos aspectos serán abordados detalladamente y cartográficamente en el capítulo V.6.1. de esta investigación.

Como en el caso precedente atendiendo a su ordenación urbana se ha procedido a la diferenciación entre las edificaciones tipo E, y tipo A, cuantificando a su vez cuáles de estas corresponden a la tipología *salón abajo y vivienda arriba*.

**Tabla nº IV-6. Cuantificación de las tipologías arquitectónicas por número de plantas**

(A) Cuarto de aperos, salón agrícola, almacén multifuncional	6	1,2%
<b>(1) Edificación aislada o en medianería de 1 planta:</b>	<b>138</b>	<b>28,7%</b>
<b>(2) Edificación aislada o en medianería de 2 plantas</b>	<b>230</b>	<b>47,8%</b>
(3) Edificación aislada o en medianería de 3 plantas	62	12,9%
(4+) Edificación aislada o en medianería de 4 plantas o más	35	7,3%
(O) Otras tipologías (grandes salones, naves, granjas,...etc.)	10	2,1%
<b>TOTAL</b>	<b>481</b>	<b>100%</b>

Elaboración propia a partir del Censo 11/97. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias

- (A) Salón agrícola o cuarto de aperos, Almacén multifuncional
- (1) Edificación aislada o en medianería destinada a vivienda de una planta
- (2) Edificación aislada o en medianería destinada a vivienda/s de dos plantas
- (3) Edificación aislada o en medianería destinada a viviendas de tres plantas
- (4+) Edificación aislada o en medianería destinada a viviendas de cuatro plantas
- (O) Otras Tipologías (grandes salones, naves industriales, instalaciones agrícolas, granjas,...etc.)

Tras proceder a la clasificación topológica, recogida en la tabla nº IV-7, se ha podido constatar que el 70% de las edificaciones estudiadas, 336 casos, corresponden a la tipología E, lo que evidencia que los asentamientos informales tienden a conformar áreas urbanas con un alto grado de concentración, conformando nuevos barrios cuya traza inicial está fuera de todo tipo de ordenación municipal. En este caso respondían, generalmente, a segregaciones clandestinas o informales de fincas en desuso que muestran un carácter eminentemente especulativo, como el caso de El Fraile, parcelación de finales de los sesenta de la finca matriz denominada "Villa Isabel", Guargacho, La Rosa, La Estrella, La Estrella del Sur o El Vivo, este último caso mucho más reciente en el tiempo, resultado de la segregación clandestina de la Finca Benítez en los años ochenta, solo por citar los casos más relevantes detectados a raíz del estudio del Censo 11/97 en este municipio.

El 30% de las edificaciones de la muestra, 145 construcciones, corresponden a la tipología A, hecho que evidencia un grado de dispersión bastante menor que el observado en los municipios de la Vertiente Norte de Tenerife (La Orotava, Los

Realejos o Icod de Los Vinos). Una parte de ellas corresponden a viviendas dispersas en el medio rural, situadas a borde o cruces de caminos, pero otras se ubican en urbanizaciones de uso marcadamente residencial de nivel medio alto, como Las Rosas, La Estrella, La Estrella del Sur, El Coromoto, Anxara, etc. Consecuentemente la tendencia principal del proceso urbanizador informal en el municipio, y en la comarca, no radica en la dispersión urbana, que existe, sino en la concentración en áreas anexas a las vías principales de comunicación, especialmente la TF-66, carretera de Las Galletas a Valle San Lorenzo, hecho que corrobora las afirmaciones vertidas en la Memoria del documento de Avance del Plan Territorial Parcial de la comarca de Abona, PTPOA, (2008), en el capítulo relativo a las formas de ocupación del suelo, pp. 23-34. La TF-66 ha sido la responsable de innumerables urbanizaciones espontáneas, puesto que comunica el litoral, atravesando la franja de costa, con Las Medianías, especialmente con la TF-1, vía de comunicación rápida del sur. El trazado de la primera parte de Las Galletas recorriendo en su trayecto El Fraile, Guaza y Cabo Blanco, e interconectándose con otras redes transversales, como la TF-657, de la Aldea Blanca con Buzanada y su prolongación hasta Cabo Blanco y la Camella. La TF-652 de Las Chafiras a Las Galletas y sus transversales, como la TF-655 de las Chafiras al Parque de la Reina y fundamentalmente la TF-653 de Guargacho a Guaza redistribuyen espacialmente los asentamientos informales que se intercalan entre el mar de invernaderos o espacios agrícolas de la franja de costa del municipio (capítulo V.7.3 y V.7.4).

**Tabla nº IV-7.** Cuantificación pormenorizada de las tipologías arquitectónicas de las edificaciones informales del Censo 11/97 en el T. M. de Arona

Aisladas (A)							Adosadas o Entremedianeras (E)							TOTAL
(A)	(1)	(2)	(3)	(4+)	(0)	∑	(A)	(1)	(2)	(3)	(4+)	(0)	∑	∑m
1	64	69	3	1	7	<b>145</b>	5	74	161	59	34	3	<b>336</b>	<b>481</b>
						<b>30%</b>							<b>70%</b>	<b>100%</b>
Salón abajo y Vivienda arriba (S+V nºA)							Salón abajo y Vivienda arriba (S+V nº E)							TOTAL
(A)	(1*)	(2)	(3)	(4+)	(0)	∑	(A)	(1*)	(2)	(3)	(4+)	(0)	∑	∑n
-	5	11	1	-	-	<b>17</b>	-	32	129	47	27	-	<b>235</b>	<b>235</b>
		<b>2%</b>				<b>3%</b>			<b>27%</b>				<b>46%</b>	<b>49%</b>

Elaboración propia a partir del Censo 11/97. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural. APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias

(\*) Salón preparado para una segunda planta de vivienda.



En las medianías bajas del municipio, especialmente en torno a la antigua carretera general del Sur TF-822 o TF-28, que comunica el núcleo tradicional de Valle de San Lorenzo con La Camella, en sus transversales y cruces de caminos, se originaron asentamientos con un alto grado de concentración urbana, como en el caso de La Florida o La Sabinita, en torno al núcleo La Camella, esta última en dirección al casco tradicional de Arona. Todas estas nuevas urbanizaciones espontáneas serán el germen de nuevos barrios, que los planes de ordenación urbanística, especialmente a partir del PGOU de Arona de 1987, consolidaron como nuevos espacios urbanos de origen marcadamente informal mediante diferentes unidades de actuación<sup>6</sup>.

#### IV.1.1.3. En el municipio de Güímar

En el recuento final de solicitudes de inscripción al Censo de edificaciones no amparadas por licencia correspondientes al municipio de Güímar, la Dirección General de Disciplina Urbanística y Medioambiental resolvió un total de 709 expedientes, de los cuales, 16 se presentaron fuera de plazo, 2 fueron archivados y 1 no fue inscrito, considerándose un total de 690 solicitudes. No obstante, para el análisis pormenorizado se ha podido contar con un total de 693 expedientes, en este caso el total de las solicitudes, excluyendo las presentadas fuera de plazo.

**Tabla nº IV-8.** *Cuantificación de las tipologías arquitectónicas por número de plantas*

(A) Cuarto de aperos, salón agrícola, almacén multifuncional	7	1%
<b>(1) Edificación aislada o en medianería de 1 planta:</b>	<b>344</b>	<b>49,6%</b>
<b>(2) Edificación aislada o en medianería de 2 plantas</b>	<b>294</b>	<b>42,4%</b>
(3) Edificación aislada o en medianería de 3 plantas	35	5%
(4+) Edificación aislada o en medianería de 4 plantas o más	7	1%
(O) Otras Tipologías (grandes salones, naves, granjas,... etc.)	6	1%
<b>TOTAL</b>	<b>693</b>	<b>100%</b>

Elaboración propia a partir del Censo 11/97. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias

- (A) Salón agrícola o cuarto de aperos, almacén multifuncional
- (1) Edificación aislada o en medianería destinada a vivienda de una planta
- (2) Edificación aislada o en medianería destinada a vivienda/s de dos plantas
- (3) Edificación aislada o en medianería destinada a viviendas de tres plantas
- (4+) Edificación aislada o en medianería destinada a viviendas de cuatro plantas
- (O) Otras tipologías (grandes salones, naves industriales, instalaciones agrícolas, granjas,... etc.)

<sup>6</sup> Estos aspectos serán abordados detalladamente y cartográficamente en el capítulo V.7.3. y V-7.4 de esta investigación.

Tras el análisis e interpretación de la información extraída del Censo 11/97 en Güímar se puede concluir que la tipología arquitectónica informal predominante corresponde a viviendas unifamiliares o multifamiliares de una planta, que representan prácticamente la mitad de edificaciones censadas, un 49,6%, es decir una de cada dos viviendas (tabla nº IV-8), hecho diferenciador con respecto a los términos municipales de Arona y La Orotava, donde como se ha indicado alcanzan en el primero solo un 28,7%, una cuarta parte y en el segundo un 22,8% representa algo más de la quinta parte de la muestra. Este hecho puede atribuirse como a continuación se apuntará al hecho de que una gran parte de las autoconstrucciones se disponen en el frente del litoral, un 65,5%. Se constata, en cambio, que las tipologías arquitectónicas de dos plantas ascienden a un 42,4 % (recordemos que en Arona representan un 47,8% y en la Orotava un 56,7%); *por lo tanto, la mitad de las viviendas censadas en los municipios de referencia son de dos plantas.*

Se hace constar que de las edificaciones de una planta analizadas al menos 40 viviendas corresponden a la tipología *salón abajo y vivienda arriba, S+V*, presentando la planta alta en construcción o preparada para ello, muchas de ellas en la actualidad se encuentran totalmente acabadas.

En relación con la diferencia apuntada respecto a las viviendas de una planta, como se ha adelantado, se podría justificar atendiendo al uso dado a estas viviendas, en la mayoría de los casos, al menos inicialmente, segundas viviendas, vacacionales o de fin de semana y al ser promovidas por familias con ingresos bajos o muy modestos (NNSMM Güímar, 1997). Un número muy importante de estas edificaciones que se ubican en el litoral costero del municipio se caracterizan por contar con una sola planta sobre rasante, pero en muchas ocasiones con superficie construida bajo ella. Como se ha expuesto, el número de solicitudes inscritas en el Censo situadas en este primer frente costero de Güímar asciende a un total de 456, lo que representa un 65,5%, prácticamente dos de cada tres autopromociones informales. De ellas al menos 226 edificaciones, prácticamente la mitad, son de una sola planta sobre rasante. Si analizamos el interior de la franja de costa y la zona de Las Medianías, incluido el casco urbano, donde se ubican las 237 inscripciones restantes, se observan pautas similares, la mitad de las edificaciones, 118 casos, corresponden a construcciones de una sola planta. Evidentemente, el índice de edificaciones informales de una sola planta es superior a la de los municipios de La Orotava y de Arona, derivado de la incidencia que tuvo el Censo en las urbanizaciones del litoral.

En Güímar, por tales circunstancias, las edificaciones informales de una y dos plantas tienden a igualarse en porcentaje, y aunadas ambas representan el 92 % del total de la muestra, un porcentaje mayor que en Arona, cambio que representa el 76,5% o en La Orotava el 79,5%.

Aplicando la misma sistemática de los epígrafes precedentes en la tabla nº IV-9 se cuantifican las distintas tipologías edificatorias, mostrando que 585 edificaciones, el 84%, son de tipo E. mientras que en La Orotava alcanzan un 67% y en Arona constituyen un 70%, cuantías bastante inferiores. Estos datos reafirman que las urbanizaciones espontáneas en el municipio de Güímar tienden a conformar áreas con un alto grado de concentración urbana, mayor que en los dos municipios de referencia, en este caso localizadas preferentemente en el litoral costero del municipio.

En Güímar, estos asentamientos pueden responder a colonizaciones bien de nueva planta, como La Caleta, Punta Prieta, La Puente o el Tablado, o bien de carácter tradicional, como el Caserío de El Socorro, pero en ambos casos las edificaciones se disponen en medianería y/o adosadas, siguiendo el trazado desordenado, en ocasiones caótico, de las viales. El suelo fundacional de estos núcleos de población está fuera de todo tipo de ordenación municipal, ya que surgen en muchas ocasiones de segregaciones de suelos rústicos sin ningún tipo del control (NNSSMM Güímar, 1997).

En el interior de la franja de costa y en Las Medianías el proceso es idéntico al observado en los otros municipios analizados. Las edificaciones tienden a ocupar suelo rústico mediante parcelaciones generalmente al borde del trazado viario, en este caso la traza de Carretera General del Sur, la TF-28, que recorre el municipio, el viario más antiguo derivado de esta, el Camino Real del Sur, en especial por su tránsito por La Medida y el conjunto de innumerables transversales secundarias que irrigan el territorio de cumbre a costa. El desarrollo vial de las mismas responde a cuestiones derivadas de la orografía e intereses de los grandes propietarios del suelo rústico.

**Tabla nº IV-9.** Cuantificación pormenorizada de las tipologías arquitectónicas de las edificaciones informales del Censo 11/97 en el municipio de Güímar

Aisladas (A)							Adosadas o entremedianeras (E)							TOTAL
(A)	(1)	(2)	(3)	(4+)	(0)	Σ	(A)	(1)	(2)	(3)	(4+)	(0)	Σ	Σm
7	59	36	2	-	4	<b>108</b>	-	285	258	33	7	2	<b>585</b>	<b>693</b>
						<b>16%</b>							<b>84%</b>	<b>100%</b>
Salón abajo y vivienda arriba (S+V nº A)							Salón abajo y vivienda arriba (S+V nº E)							TOTAL
(A)	(1*)	(2)	(3)	(4+)	(0)	Σ	(A)	(1*)	(2)	(3)	(4+)	(0)	Σ	Σn
-	9	13	1	-	-	<b>23</b>	-	39	54	6	1	-	<b>100</b>	<b>123</b>
						<b>3%</b>							<b>15%</b>	<b>18%</b>

Elaboración propia a partir del Censo 11/97. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural. APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias

(\*) Salón preparado para una segunda planta de vivienda.

En el casco urbano, los asentamientos se realizaron bien en las periferias, constituyendo en ocasiones asentamientos totalmente nuevos, como es el caso de el barrio de San Francisco Javier, o bien ocupando los bordes de camino que vertebran los distintos núcleos del casco, en este caso bastante disperso. Así se detectan numerosas autopromociones de carácter informal en la calle de San Juan y sus numerosas ramificaciones, hasta alcanzar la calle de Guaza. Estas viales comunican el barrio de San Juan, núcleo fundacional del Güímar, con el barrio de Guaza, ya prácticamente en el casco urbano. Así mismo se detectan asentamientos en la traza viaria periférica, bien en dirección a las medianías, como es el caso del Paraje de Chogo o El Melozar, o en dirección a la costa como la calle El Socorro. En todos estos casos, las particiones de herencia, donaciones y sobre todo compraventas de bienes en lo rústico fueron los instrumentos que pretendieron dar carácter legal al fraccionamiento espontáneo de la tierra. En los primeros son evidentes los vínculos familiares entre los agentes intervinientes, pero en las compraventas se pierde el carácter parental, adquiriendo la propiedad en muchos casos vecinos de otros municipios.

Tan solo aproximadamente el 16% de las edificaciones de la muestra, 108 construcciones, corresponden a la tipología A, aisladas, hecho que evidencia un grado de difusión mucho menos importante que el observado en las comarcas de la Vertiente Norte de Tenerife, especialmente en La Orotava, que se eleva al 33% o en de Arona que alcanza un 30%. En su mayoría son viviendas dispersas en el medio rural, situadas, como resulta la tónica habitual, al borde de los caminos vecinales preexistentes, de nuevo trazado y sus distintas ramificaciones, que dificultan en extremo su integración urbana.

Se puede concluir que en los municipios de referencia las autoconstrucciones informales tienden a disponerse fundamentalmente al borde del trazado viario en medianería, irrigando el espacio rural de manera difusa mediante edificaciones al menos en la mitad de los casos de dos plantas.

#### IV.1.2. Caracterización de las tipologías arquitectónicas

Durante las últimas cinco décadas el modelo residencial *salón abajo y vivienda arriba* ha resultado ser una tipología arquitectónica de autoconstrucción muy extendida en Tenerife y en las Islas Canarias (Casariego Ramírez, 1999; Fernando Estévez, 2006; García Barba, 2008a; entre otros). Casariego Ramírez (2006) afirma que “esta tipología ha sido el resultado de darle una vuelta de tuerca más al proceso marginal. De aprovechar más aún los beneficios de la tolerancia y la incapacidad públicas para controlar las partes donde se desarrollan” (p.1 06). En esta tipología la casa familiar se construye en la segunda planta y la primera se reserva para usos futuros. Al mismo tiempo, permitirá el desarrollo de la obra por fases, prolongándose en el tiempo lo necesario en función de la captación progresiva de ingresos de la unidad familiar. El salón así dispuesto se podrá conformar como el espacio de residencia inicial, durante la primera fase de las obras, y la vivienda constituirá su segunda fase. Dentro del presupuesto de las obras este espacio diáfano en planta baja no supone una carga excesiva sobre el montante total, puesto que solo se trata de replicar la estructura portante del edificio, e incluso aumentar de niveles. Un vez concluida las obras, el salón o bien suele incorporarse como área de trabajo familiar,

o bien como fuente de ingresos mediante alquiler del mismo o incluso traspasarse o venderse. Con lo cual este espacio habrá cumplido plenamente su función principal, contribuir a hacer más asequible el acceso a la vivienda de un segmento de población con muchas dificultades (Casariego Ramírez, 2006, p.116).

Lo relevante de estos procesos es que nada tendrá que ver con los fenómenos de precariedad urbana, puesto que sus condiciones de habitabilidad superan extraordinariamente la infravivienda o el chabolismo, y en todo caso se entiende que deberían ser consideradas como especificidades propias, derivadas de un cierto tipo de condiciones sociales, que se deberían regular desde el punto de vista del planeamiento urbanístico (Casariego Ramírez, 2006, p. 116). Pero son viviendas que de alguna manera emulan a partir de las nuevas tecnologías constructivas y materiales la arquitectura tradicional en lo rústico de la que incluso extraen ciertos elementos (Estévez González, 2006, p. 113).

A continuación, con el objeto de establecer la incidencia de esta y otras tipologías arquitectónicas en los procesos de urbanización espontánea en los municipios de referencia se procederá a detallar los resultados obtenidos a partir de la explotación y análisis de estos censos.

**Tabla nº IV-10. Tipologías arquitectónicas detectadas a partir del Censo 11/97**

<b>A N°A:</b>	Cuarto o salón de aperos aislado.
<b>A N°E:</b>	Cuarto o salón de aperos entremedianeras y/o adosada.
<b>S+V N°A:</b>	Edificación aislada tipo salón en la planta baja y vivienda en la planta alta, SPB/VPA, con nº número de plantas.
<b>S+V N°E:</b>	Edificación entremedianeras y/o adosada tipo salón en la planta baja y vivienda en la planta alta, SPB/VPA con nº número de plantas.
<b>V+G N° A:</b>	Edificación aislada tipo vivienda con garaje incorporado en la planta baja con nº número de plantas (Chalet).
<b>V+G N°E:</b>	Edificación entremedianeras y/o adosada tipo vivienda con garaje incorporado en la planta baja con nº número de plantas.
<b>V N°A:</b>	Edificación aislada tipo vivienda con nº número de plantas.
<b>V N°E:</b>	Edificación entremedianeras y/o adosada tipo vivienda con nº número de plantas.
<b>O N°A:</b>	Otras Tipologías edificatorias aisladas: Salones, locales, almacenes, aparcamientos, naves industriales, talleres, Granjas...etc.
<b>O N°E:</b>	Otras Tipologías edificatorias entremedianeras y/o adosadas: Salones, locales comerciales, aparcamientos, naves industriales, talleres, granjas...etc

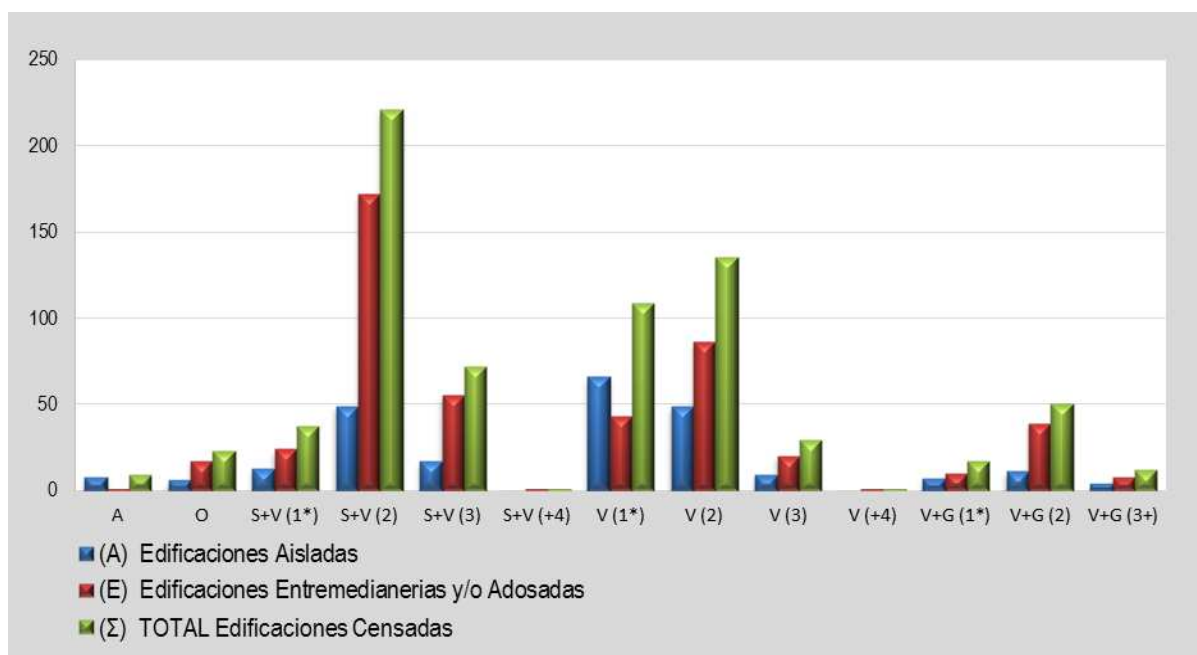
Elaboración propia a partir del Censo 11/97. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural. APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

#### IV.1.2.1. En el municipio de La Orotava

Las tipologías edificatorias que se han observado tras analizar detenidamente las distintas muestras del Censo 11/97 en los municipios de referencia coinciden con los modelos que se recogen en la tabla nº IV-10.

A tenor del estudio del Censo 11/97 en el municipio de La Orotava, se ha podido constatar que una parte muy importante de las autopromociones informales registradas, aproximadamente un tercio de la muestra, el 31% corresponde a la tipología básica *salón abajo y vivienda arriba*, de dos plantas, S+V (2), o lo que es lo mismo una de cada tres viviendas se caracterizan por contar con un salón multifuncional en planta baja y vivienda en la planta alta (figura nº IV-1). Estas viviendas son fundamentalmente unifamiliares, aunque también en algunas ocasiones, si la superficie del solar así lo permite, se realizan promociones multifamiliares, siempre de carácter residencial.

Se detecta así mismo que la tipología predominante en la muestra es la *tipo S+V (nº)*, *salón abajo y vivienda arriba*, con un número de plantas no superior a cuatro, que representa un 46% del total, 331 edificaciones, de las cuales tan solo 79 viviendas son aisladas, tipo A, un 11%. El 35% restante son adosadas o entremedianeras, (figura nº IV-2). Es decir, una de cada dos autoconstrucciones irregulares en La Orotava se basan en la tipología S+V (nº).

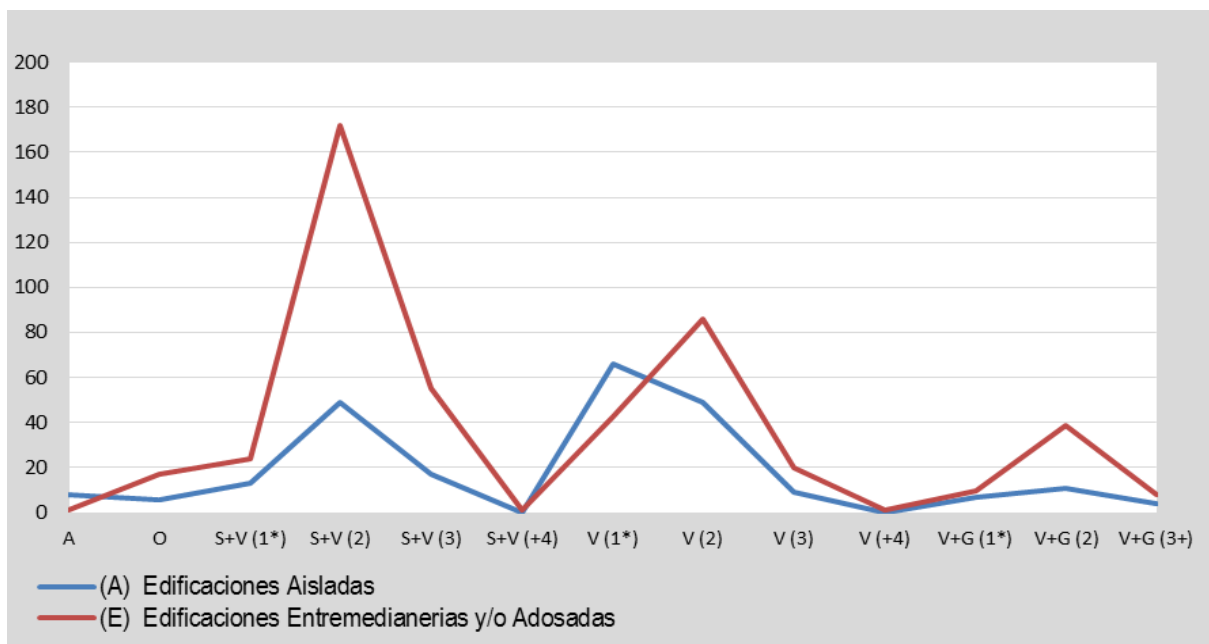


(1\*) Edificaciones preparadas para la ejecución de viviendas en la planta alta.

Figura nº IV-1. Tipologías arquitectónicas de las viviendas informales en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

La modalidad de edificaciones *tipo V (nº)*, caracterizadas por estar destinadas a uso exclusivo de vivienda representa aproximadamente el 38% de la muestra, 274 edificaciones. Éstas son de carácter unifamiliar, si son de una sola planta o *terreras*, o bien multifamiliar, si cuentan con dos o más niveles. Las edificaciones *tipo V+G (nº)*, caracterizadas por contener en la planta inferior un espacio limitado, destinado a garaje, no resultaran tan relevantes, tan solo 79 edificaciones, representando un 11% del total. De ellas, 57 construcciones, el 8%, son adosadas o en medianería, *tipo E*. El resto, 22 edificaciones, el 3%, son aisladas, *tipo A*. Esta última tipología, *V+G (nº)*, se caracteriza por ser construcciones de nivel medio-alto, al menos 8 edificaciones, tan solo el 1% del total son *tipo chalet unifamiliar*, donde en ocasiones el garaje conforma la planta de semisótano.

A tenor de estos resultados, en los procesos de génesis espontánea de La Orotava no ha sido frecuente por tanto la autopromoción de viviendas de “alto standing”. Estas promociones generalmente se desarrollaron siguiendo los procedimientos legales y ocupando los espacios urbanos reservados para tal fin por el planeamiento municipal, en estos casos con la consideración urbanística de ciudad jardín. En La Orotava, las actuaciones irregulares han tenido mucho que ver con la promoción de viviendas realizadas por los sectores de población de bajos ingresos (PGOU de La Orotava, 1991). Este hecho se manifiesta en especial en las zonas de Las Medianías altas entre las carreteras TF-326 y TF-324, como Aguamansa (sector comprendido entre la calle Cruz de Tea y el camino El Velo), o el camino de Chasna a Benijos, solo por citar algunos ejemplos.



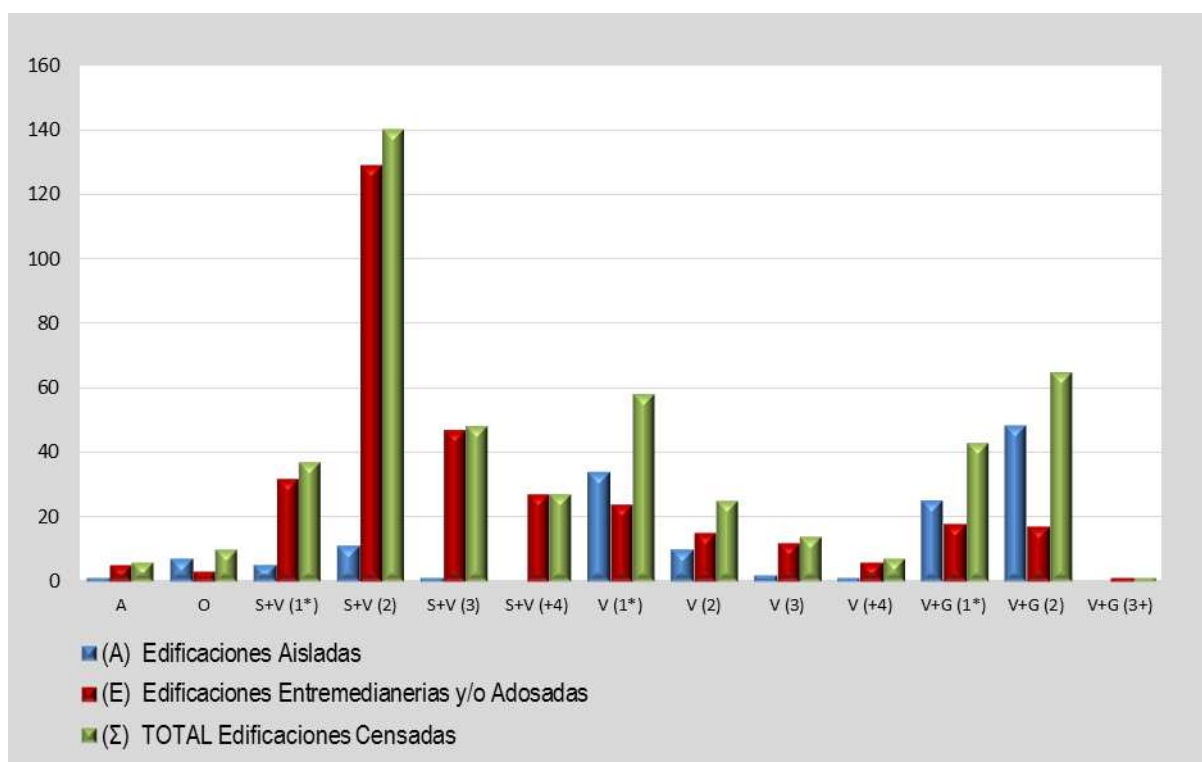
(1\*) Edificaciones preparadas para la ejecución de viviendas en la planta alta.

Figura nº IV-2. Tipologías arquitectónicas de las viviendas informales en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

El total de edificaciones aisladas, adosadas o en medianería detectadas que podrían responder a un nivel medio-alto, dentro de las modalidades *tipo V (nº)* y *tipo V+G (nº)*, resultan ser al menos de 51 edificaciones, representando un porcentaje de aproximadamente un 7% del total de la muestra o lo que es lo mismo una de cada quince construcciones irregulares corresponde a esta tipología. Consecuentemente, la promoción informal en el municipio no está íntimamente relacionada con la producción de viviendas de nivel medio-alto, como ha ocurrido en los municipios de la comarca de Abona.

La suma de las modalidades *V (nº)* y *V+G (nº)*, son al menos 353 edificaciones, representando aproximadamente la mitad de la muestra, un 49 %. En cambio, la modalidad *S+V (nº)*, representa aproximadamente el 46 %, 331 edificaciones, por lo que se puede concluir que en La Orotava las modalidades *V (nº)* y *V+G (nº)* con respecto a la tipo *S+V (nº)* se distribuyen bastante simétricamente (figura nº IV-1 y figura nº IV-2).

Este análisis evidencia que la autopromoción informal de viviendas en La Orotava se reparte claramente entre las modalidades *S+V (nº)*, *V+G (nº)* y *V (nº)*, destacando claramente la tipología *salón abajo y vivienda arriba*. No obstante, aunando las tipologías de vivienda de una o varias plantas *V (nº)* y *V+G (nº)* prácticamente se igualan. No resultan relevante las construcciones irregulares tipo chalet de nivel medio-alto.



(1\*) Edificaciones preparadas para la ejecución de viviendas en la planta alta.

Figura nº IV-3. Tipologías arquitectónicas de las viviendas informales en Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

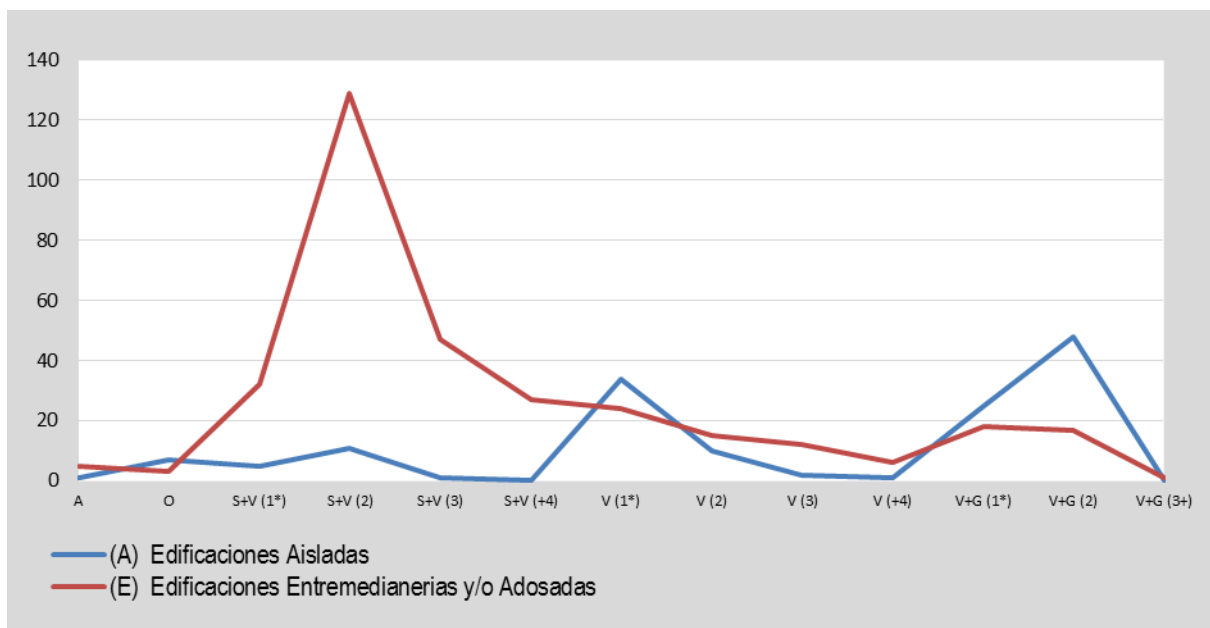


#### IV.1.2.2. En el municipio de Arona

A raíz del estudio de dicho Censo, se ha podido constatar que una parte muy importante de la autopromoción informal registrada en el municipio de Arona, prácticamente un tercio de la muestra, el 29 %, corresponde a la tipología básica de *salón abajo y vivienda arriba*, de dos plantas, *tipo S+V (2)*, o lo que es lo mismo una de cada tres viviendas. Estas viviendas son de carácter residencial fundamentalmente unifamiliares, aunque también en numerosas ocasiones, si la superficie del solar así lo permite, se realizaron autopromociones multifamiliares.

Se detecta así mismo que la tipología predominante en la muestra es la *tipo S+V (nº)*, *salón abajo y vivienda arriba*, con un número de plantas que no supera los cuatro niveles, representando un 49% del total, 235 edificaciones, de las cuales tan solo 17 viviendas son aisladas, un 3% de la muestra (figura nº IV-3). Es decir, una de cada dos autopromociones informales en el municipio de Arona pertenecen a la tipología *S+V (nº)*.

La modalidad de edificaciones *tipo V (nº)*, caracterizadas por estar destinadas al uso exclusivo de vivienda representa el 21,6 % de la muestra, 104 edificaciones. Estas son de carácter unifamiliar, si son *terreras* o bien multifamiliares, si son de dos o más niveles.



(1\*) Edificaciones preparadas para la ejecución de viviendas en la planta alta.

*Figura nº IV-4.* Tipologías arquitectónicas de las viviendas informales en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

Las edificaciones *tipo V+G (nº)*, caracterizadas por contener en la planta inferior un espacio limitado, destinado a garaje, es en ese municipio relevante, representando

el 22,7% de la muestra, 109 edificaciones. De ellas, 35 construcciones, el 7,3% de la muestra, son adosadas o en medianería, *tipo E*, y el resto, 74 edificaciones, el 15,4% serán aisladas, *tipo A*. Al menos 66 edificaciones, el 13,7%, de esta última tipología, *V+G (nº)*, se caracteriza por acoger edificaciones residenciales de medio-alto standing, correspondiendo a la topología *chalet unifamiliar*, donde en ocasiones el garaje también podemos hallarlo conformando una planta semisótano. Estas promociones se sitúan en urbanizaciones espontáneas, resultado de parcelaciones clandestinas de fincas como La Estrella, La Estrella del Sur, Anxara, o Las Rosas, entre otras, produciendo asentamientos urbanos de baja densidad tipo ciudad jardín (figura nº IV-3 y figura nº IV-4).

El total de edificaciones detectadas que responderían a un nivel medio-alto, bien aisladas o adosadas, es de 103, representando un porcentaje de aproximadamente un 21,4% de la muestra total, o lo que es lo mismo una de cada cinco promociones irregulares corresponde a esta tipología. Consecuentemente, la promoción informal en el municipio de Arona tiene mucho que ver con la producción de viviendas de nivel medio-alto. En estos casos, los propietarios podrían promover legalmente este tipo de construcciones, pero no lo hacen.

La suma de las modalidades *tipo V (nº)* y *tipo V+G (nº)* resulta, por tanto, un 44,3% del total de la muestra, inferior en todo caso a la modalidad *S+V (nº)*, que representa el 49% de las edificaciones estudiadas (figura nº IV-3 y figura nº IV-4).

Este análisis evidencia que la promoción informal de viviendas en Arona se reparte claramente entre la modalidad *S+V (nº)*, *V+G (nº)* y *V (nº)*, destacando como en La Orotava la tipología *salón abajo y vivienda arriba*, aunque seguido muy de cerca por la unidad de vivienda de una o varias plantas *V* y *V+G (nº)*. Lo destacable en el municipio de Arona es el importante porcentaje de promociones informales destinadas a construcciones de nivel medio alto, tipo chalet unifamiliar.

#### IV.1.2.3. En el municipio de Güímar

A raíz del estudio del Censo en este municipio se ha podido constatar que al menos el 16,5% de la muestra, 115 edificaciones, corresponden a la tipología básica *salón abajo y vivienda arriba*, de dos plantas, *tipo S+V (2)*, es decir, una de cada seis edificaciones. Se hace constar que en La Orotava se eleva al 31 % y en Arona al 29%, en ambos casos prácticamente una de cada tres promociones se caracterizan por contar con ese salón multifuncional en la planta baja y vivienda en la planta alta. La relativa aceptación de este modelo en el municipio de Güímar tan usual en Tenerife, tiene mucho que ver con la localización de las autoconstrucciones y la superficie del solar. En este sentido se ha de apuntar que las autopromociones costeras, prácticamente dos tercios de la muestra, se caracterizan por contar con una escasa superficie, entre a 50 y 70 m<sup>2</sup>, consecuentemente el salón multifuncional se convertirá en garaje o simplemente formará parte de la vivienda, en muchos casos desarrolladas en dos plantas (NNSSMM Güímar, 1997, pp. 15-18). En el litoral costero solo 55 construcciones de las censadas se adaptan a este modelo tan usual en la isla. Si las relacionamos con el número de promociones informales en el litoral, 456 edificaciones, tan solo representan un 13%, es decir, una de cada ocho edificaciones de la costa se adaptan a esta tipología *S+V (2)*. En cambio, en Las Medianías y periferias del casco urbano, donde las parcelas son de mayor

superficie, entre los 100 y 120 m<sup>2</sup>, se detecta una proporción bastante mayor, al menos en 62 casos, que relacionadas con el total de promociones en estos espacios, 237 edificaciones, asciende a un 26%, una de cada cuatro edificaciones. Este porcentaje se acerca más a lo detectado tanto en La Orotava como en Arona, donde en todos los casos los solares disponibles son de mayor superficie. Estos porcentajes podrían extrapolarse en la Vertiente Norte a municipios de Los Realejos e Icod de Los Vinos y en la Sur a San Miguel de Abona y Granadilla, respectivamente.

Un hecho diferenciador, como ya se ha apuntado inicialmente, lo marca la tipología de las edificaciones del litoral costero suroeste de Güímar, en especial las situadas en La Caleta, Punta Prieta, La Puente y el Tablado, donde la topografía marca otra variante edificatoria característica de la zona (NNSMM Güímar, 1997, pp. 15-18). Tal circunstancia genera construcciones con niveles bajo rasante y sobre de ella. Estos últimos han sido destinados a los accesos a la vivienda, simultaneada, en muchas ocasiones, con el garaje, y los niveles bajo rasante los ocupan semisótanos con uso residencial cuya fachada posterior queda enfrentada al mar. Esta tipología se detecta al menos en 70 ocasiones, prácticamente en el 15% de la muestra, o lo que es lo mismo, en una de cada seis edificaciones censadas.

Como consecuencia de lo argumentado se evidencia que la tipología predominante en la muestra de Güímar es la *tipo V (nº)*, edificación de una o varias plantas cuya superficie útil está destinada a vivienda, representando aproximadamente el 51% del total de las censadas, en al menos 353 casos, porcentaje bastante más elevado que el constatado en La Orotava, que asciende a un 38% y en Arona a un 21,6 %. Por lo general, estas edificaciones son de carácter unifamiliar debido a su limitada superficie (figura nº IV-5 y figura nº IV-6).

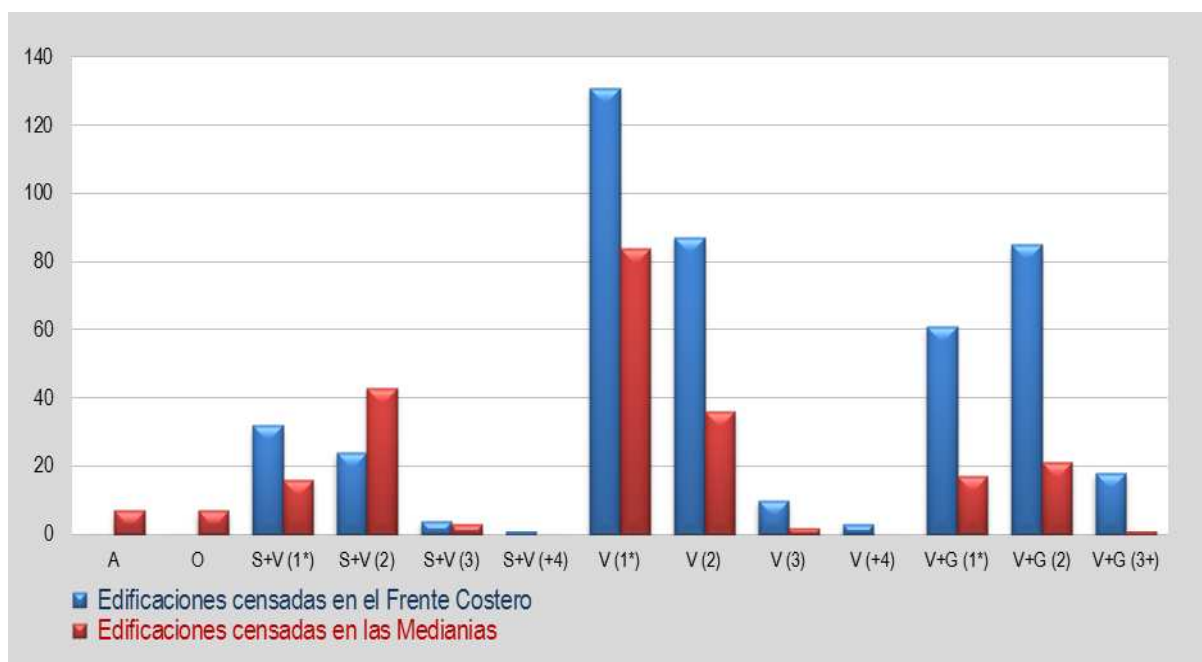
La tipología *V (nº)* es por tanto la más generalizada en todo el litoral suroeste de la isla, en especial en La Caleta, Punta Prieta, La Puente o el Tablado, a las cuales también en ocasiones se han incorporado dos o más niveles, adquiriendo así el carácter multifamiliar, siempre y cuando la superficie lo permita, procedimiento este último mucho más habitual en Las Medianías de la comarca (figura nº IV-5 y figura nº IV-6).

Las edificaciones *tipo V+G (nº)*, caracterizadas por contener en la planta inferior o semisótano, un espacio limitado, destinado a garaje, han representado un 29% de la muestra, 203 edificaciones, prácticamente una de cada tres edificaciones, lo que resulta bastante relevante si lo comparamos con los datos obtenidos en La Orotava, donde tan solo representan un 11%, o en Arona donde asciende al 22,7%. Si se atiende al grado de concentración urbana que origina esta tipología se observa que en Güímar de las 203 edificaciones *tipo V+G (nº)* censadas, el 91 %, es decir, al menos 186 construcciones, son adosadas o en medianería, tipo E, En La Orotava ascendían al 72% y en Arona representaban tan solo un 33%. Evidentemente, en los municipios de Güímar y La Orotava esta tipología se asocia con la producción de espacio urbano informal con un alto grado de concentración, bien en el litoral suroeste en el primero, conformando barrios de nueva planta, o bien en Las Medianías de La Orotava, rellenando y consolidando los asentamientos rurales. En cambio, en el municipio sureño de Arona, la variante tipológica *V+G (nº)*, tiene preferentemente un carácter de edificación aislada, asociándose a la conformación

de espacios residenciales con un menor grado de concentración, tal y como se ha apuntado en este estudio con anterioridad.

La actividad edificatoria irregular en Güímar se ha centrado, por tanto, en el litoral a partir de la autopromoción de edificaciones destinadas fundamentalmente a segundas viviendas y en las que han tenido mucho que ver los sectores de población de ingresos medios o bajos (PGOU de Güímar, 1997). Los casos de edificaciones asiladas, tipo chalet, o bien aquellas adosadas o en medianería que podrían responder a un nivel de ingresos medio-alto, dentro de las modalidades V (nº) y V+G (nº) resultan poco representativos, desplazándose en todo caso a Las Medianías. De hecho en la muestra solo se han detectado 9 posibles casos que puedan corresponder a la variante V+G (nº), tipo chalet unifamiliar aislado, el 1,3%; en La Orotava representan aproximadamente el 7%, y en Arona el 21,4%. Derivado de lo expuesto resulta evidente que las autoconstrucciones irregulares en Güímar no corresponden a promociones de viviendas de medio o alto standing, tipo chalet unifamiliar, como ocurre con bastante frecuencia en el municipio de Arona (figura nº IV-5 y figura nº IV-6).

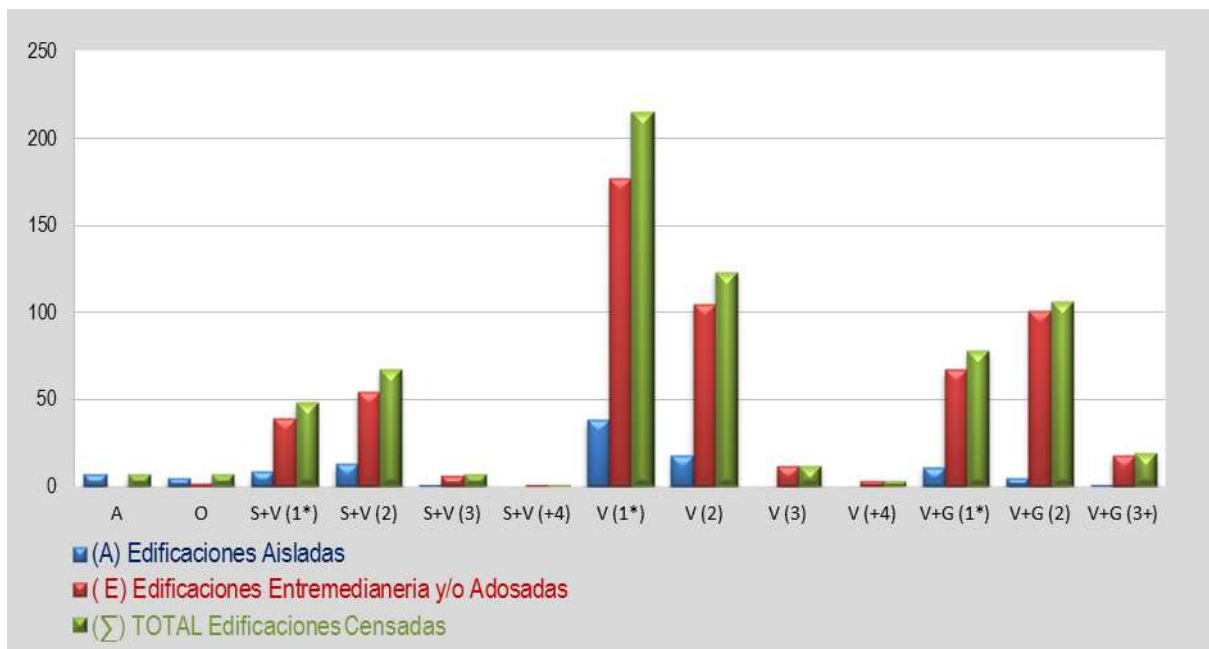
El total de casos correspondientes a las variantes tipológicas V (nº) y V+G (nº), se han podido cuantificar en 556, prácticamente el 80% de la muestra total, mientras que en La Orotava han representado solo el 49 % y en Arona el 44,3%.



(1\*) Edificaciones preparadas para la ejecución de viviendas en la planta alta.

Figura nº IV-5. Tipologías arquitectónicas de las viviendas informales en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

En relación a la variante tipológica S+V (nº), *salón abajo y vivienda arriba* con un número de plantas no superior a cuatro, en Güímar apenas alcanza el 18%, 123 edificaciones del total de la muestra de las cuales tan solo el 19%, 23 edificaciones, son aisladas, *tipo A*. En La Orotava se eleva al 46%, con un 24% de edificaciones aisladas y en Arona a un 49%, con apenas el 11% de carácter aislado. Es decir, mientras que en la Orotava y Arona la mitad de las vivienda corresponde a la variante S+V (nº), en Güímar representan tan solo una de cada cinco. Este análisis evidencia que la promoción informal de viviendas en Güímar se distribuye entre las tipologías V (nº) y V+G (nº), destacando claramente la primera de ellas (figura nº IV-7). El porcentaje de promociones informales destinadas a construcciones de nivel medio-alto, tipo chalet, resulta muy poco relevante. En cambio, la variante S+V (nº), *salón abajo y vivienda arriba*, con tanta aceptación en otros municipios de la isla, resulta un modelo poco utilizado en el litoral costero, donde se tiende a transformarse en la variante V+G (nº).

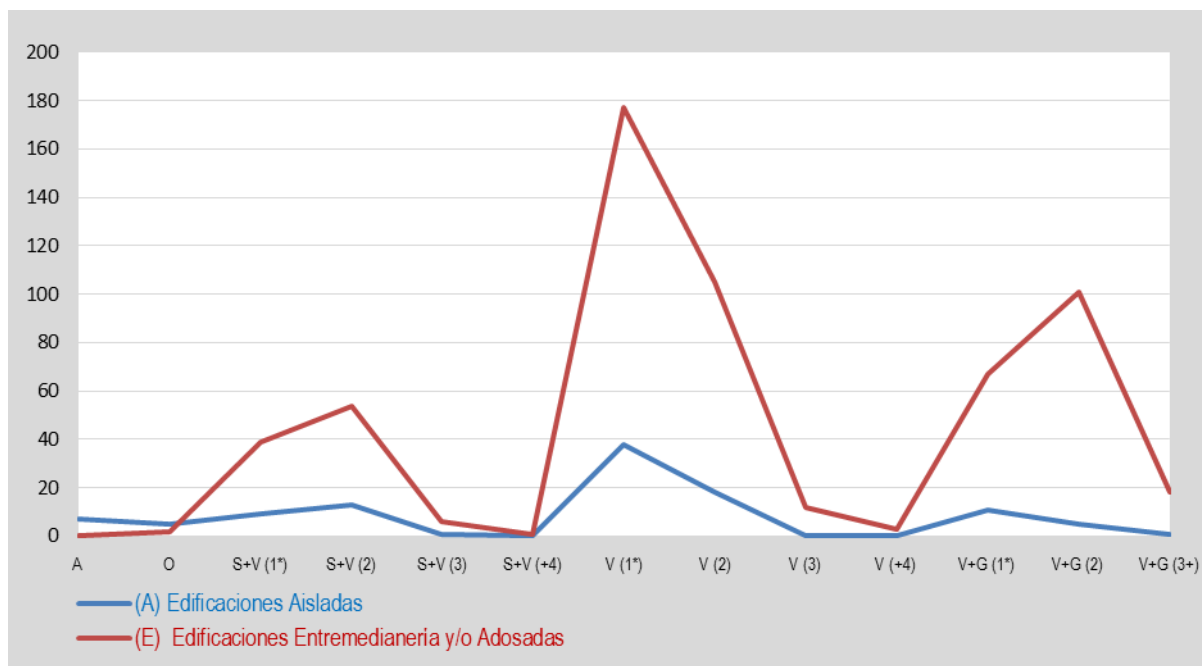


(1\*) Edificaciones preparadas para la ejecución de viviendas en la planta alta.

Figura nº IV-6. Tipologías arquitectónicas de las viviendas informales en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

En Las Medianías y periferias del casco principal dicha tipología, la S+V (nº), se mantiene con cierta persistencia y probablemente si la muestra hubiera sido más elevada en estas zonas, especialmente en ciertos barrios de origen claramente informal, como San Francisco Javier o Chacona, habría adquirido mayor protagonismo en el contexto general, puesto que estos asentamientos se

caracterizan precisamente por la aplicación masiva de esta modelo edificatorio<sup>7</sup>. Por tanto, los resultados deben de ser interpretados teniendo en cuenta las circunstancias que motivaron la presentación masiva de solicitudes en el litoral, derivadas del gran contexto de irregularidad urbanística y agitación social de estos sectores, situación diferenciada de lo acontecido en Las Medianías.



(1\*) Edificaciones preparadas para la ejecución de viviendas en la planta alta.

Figura nº IV-7. Tipologías arquitectónicas de las viviendas informales en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

Se ha de hacer especial mención a las diferentes tipologías arquitectónicas de las edificaciones irregulares del litoral de Güímar, puesto que estas no se observan en el resto de los municipios de referencia estudiados. De esta forma se puede detectar las siguientes subvariantes tipológicas:

1) Edificaciones con el garaje sobre rasante y la vivienda bajo de ella, considerada como otra variante tipológica de V+G (nº),

Como se ha expuesto en los asentamientos del litoral de la costa de Agache en Güímar la topografía resulta determinante a la hora de definir nuevas tipologías arquitectónicas para la edificación informal, resultando una nueva y muy recurrente que consiste en disponer el garaje y accesos a la edificación sobre la rasante y la vivienda bajo de ella, en ocasiones ocupando uno o varios niveles inferiores. Esta

<sup>7</sup> La tipología S+V (nº) se ha encontrado en el barrio de San Francisco Javier en las solicitudes nº: 769, 7.034, 7.049, 7.155, 7.305, 7.306, 7.323, 7.414, 7.450, entre otras muchas, así como en el barrio de Chacona en las solicitudes números 7.164, 7.284, 7.315, 7.366, 7.367, 7.441, etc.

distribución podemos hallarla muy frecuentemente en el núcleo de La Caleta, Punta Prieta, El Tablado o La Puente<sup>8</sup>, debido al desnivel del terreno

Resulta de interés destacar que una parte relevante de las solicitudes de incorporación al Censo 11/97 en Güímar, en especial las situadas en la costa de Agache, incorporan planos a escala de la edificación. En muchos casos, la documentación gráfica aportada hace referencia a planimetrías de distribución de la edificación, descripciones altimétricas como secciones verticales o en alguna ocasión incluso desarrollo de detalles constructivos, que al parecer han sido utilizados en la ejecución de las obras. Esto indica que antes de la promoción informal el autoconstructor podría contar con un diseño básico de la misma, seguramente realizado por personal cualificado como delineantes o técnicos especialistas en edificación, documentación gráfica informal que le servirá para el desarrollo y materialización de su vivienda, hecho que no se constata con tanta asiduidad en los expedientes analizados, tanto en los municipios de Arona o La Orotava, al igual que en otros municipios de la isla.

2) Edificaciones trogloditas o viviendas cuevas en el litoral, variante tipológica *V (nº)*. Otro rasgo singular y diferenciador de los asentamientos informales en el litoral de Güímar es la existencia de viviendas de carácter troglodita. La elección de este modelo de ocupación del territorio no solo se justifica por las características orográficas del terreno o su perfil estratigráfico, que también, sino por ser propio de una sociedad muy arraigada a la tierra, en donde ha existido una simbiosis cultural (García y Delgado, 1990).

La vivienda cueva, tipificada en el estudio dentro de la variante tipológica *V (nº)*, se adapta y aprovecha de un medio físico peculiar que no necesariamente resulta ser sinónimo de chabolismo marginal o de estados carenciales, puesto que en ocasiones se transforma en todo lo contrario. Estas circunstancias aunadas a otras necesidades vinculadas con la actividad pesquera tradicional han favorecido que en ciertas zonas de la costa se originen asentamientos fuera de todo tipo de ordenación, de carácter troglodita. Estos asentamientos en algunos casos son de carácter tradicional, incluso con siglos de historia, como en el caserío de El Socorro<sup>9</sup> (Rodríguez Delgado, 1993, pp. 145-148), o bien en otros de nueva traza y por tanto más recientes en el tiempo, puesto que se remontan a la década de los cincuenta y sesenta del siglo pasado, como los situados entre el litoral suroeste del Malpaís de Güímar hasta Agache (García López, 1988; NNSSMM Güímar, 1997, pp. 15-18). Son entre otros los dispuestos en el paraje conocido como las Cuevas de Cho Regino en el Puertito de Güímar, Las Bajas en el litoral de los túneles de Güímar o en especial Punta Prieta<sup>10</sup>. En este último asentamiento espontáneo ha resultado curioso constatar que el titular de la solicitud de inscripción número 7.132, de

<sup>8</sup> Esta tipología se ha encontrado con asiduidad en La Caleta en las solicitudes números 302, 711, 727, 772, 1.822, 1.826, 1.980, 7.020, 7.036, 7.059, 7.121, 7.161, 7.163, 7.222, 7.229, 7.298, 7.324, 7.398, etc.; en Punta Prieta, número de solicitud: 52, 318, 751, 1.812, 1.842, 18.69, 1.871, 1.886, 1.952, 1.953, 1.954, 1.955, 7.025, 7.044, 7.045, 7.094, 7.095, 7.096, 7.097, 7.133, 7.135, 7.136, 7.219, 7.240, 7.301, 7.329, 7.341, 7.352, 7.361, 7.384, entre otros; en El Tablado, número de solicitud: 311, 668, 7.979, 7.304, 7.317 etc.; o en La Puente, número de solicitud: 7.042, 7.162, 7.400, 7.404, etc.

<sup>9</sup> Esta tipología se ha encontrado con asiduidad en el caserío de El Socorro en Güímar en las solicitudes número 53, 325, 718, 748, 764, 771, 1.726, 1.736, 1.828, 1.981, 4.036, 7.018, 7.113, 7.117, 7.153, 7.285, 7.320, 7.321, 7.345, 74.61, etc.

<sup>10</sup> Esta tipología se ha encontrado con asiduidad en Punta Prieta en las solicitudes número: 7.039, 7.107, 7.108, 7.125, 7.126, 7.131, 7.133, 7.211, 7.212, entre otras.

profesión topógrafo, compra o adquiere una casa en dicho lugar en el popular barrio de Santa Lucía, donde es posible, a tenor de la documentación analizada, que actúe como el imprescindible técnico que colabora en la redacción y/o elaboración de una parte importante de la documentación gráfica aportada en las distintas solicitudes georreferenciadas en la zona, por citar solo un caso, el referido a la solicitud número 7.131.

En el litoral noreste contiguo al caserío de El Socorro, destacan claramente colonizaciones trogloditas, la primera de ellas en Playa de la Viuda, ya en el municipio de Arafo, y la segunda en Playa de La Lima, esta última perteneciente administrativamente a Candelaria. En esta localidad, se detectan también otros casos, aunque siempre de menor entidad, como son los situados en el asentamiento del litoral de Cuesta de las Tablas en Las Caletillas<sup>11</sup> o el de El Cho Vito, este último muy mediático, y que excepcionalmente, ha tenido mucha peor suerte que todos los anteriores, como se hará referencia en el capítulo V. 7.1. de esta tesis.

A modo de conclusión, la ocupación de las cavidades naturales o excavadas en el terreno, fue elegida por el autoconstructor informal por sus características de habitabilidad y cercanía al litoral. Como se ha indicado, y especialmente en décadas pasadas, podrían manifestar evidentes carencias de medios de los que las ocupan e incluso reminiscencias que podrían asociarse con la cultura prehispánica. No obstante, ha resultado una actividad muy arraigada en la comarca, no solo en sus litorales, donde se asocian a hábitats de segunda residencia, sino incluso en Las Medianías. Estos espacios se mejorarán y ampliarán con el tiempo, especialmente a partir de la década de los ochenta y hasta la actualidad, convirtiéndose en viviendas con unas características muy aceptables desde el punto de vista de la habitabilidad y de confort, magníficas segundas residencias veraniegas, que en muchas ocasiones se convertirán en primeras residencias (García y Delgado, 1990; NNSSMM Güímar, 1997, pp. 15-18).

#### IV.1.3. Superficie de la parcela donde se produce la autopromoción informal

Otro elemento caracterizador en la autopromoción informal en Tenerife es la superficie de la parcela, puesto que ello determina el modelo de ocupación del espacio rural, la producción espacio urbano y su grado de edificabilidad.

##### IV.1.3.1. En el municipio de La Orotava

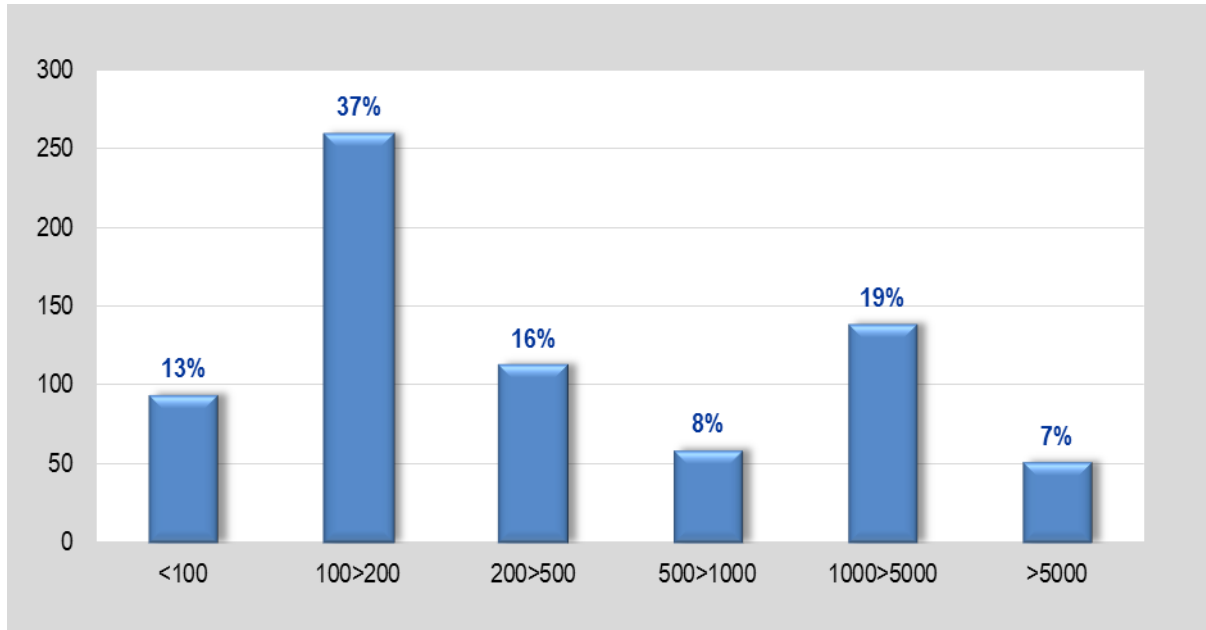
Con el objeto de mostrar de forma concisa, clara y sencilla los resultados de la investigación relativos a este parámetro, se ha procedido a elaborar una serie de gráficos que permiten evidenciar su caracterización básica. De esta manera, mediante la figura nº IV-8 se puede constatar con meridiana claridad que la mitad de las autopromociones irregulares en La Orotava tiende a ubicarse en parcelas con una superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, aproximadamente el 50%, 260 de las construcciones de la muestra, o lo que es lo mismo una de cada dos. De ellas el 13%, 94 edificaciones, se ejecutan en solares de menos de 100 m<sup>2</sup> y el 37% en

---

<sup>11</sup> Esta tipología se ha encontrado en el litoral de Cuesta de Las Tablas, en Candelaria, en las solicitudes números 1.083, 1.151, 2.702, 2.716, 2.926, 2.927, 2.933, 2.934, .5348, etc.).



solares cuya superficie está comprendida entre 101 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup>. Estos solares van a surgir fundamentalmente de parcelaciones derivadas de particiones de herencia, aceptación de herencia, hijuelas, donación o cesiones de bienes o bien segregaciones y compraventas recogidas tanto en documentos públicos y por tanto formales como en privados, lo que puede delatar un carácter clandestino o informal.



*Figura nº IV-8.* Superficie de las parcelas donde se produce la autopromoción informal en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

El 50% restante tiene lugar en solares o parcelas mayores de 200 m<sup>2</sup>. Un total de 113 edificaciones del Censo, el 16%, ocupan parcelas de 201 a 500 m<sup>2</sup> y tan solo un 8 %, 59 edificaciones, en parcelas de 501 a 1000 m<sup>2</sup>. En cambio, se detecta un número relevante de construcciones, en torno a 139, ubicadas en trozos de terreno o fincas rústicas de 1.001 a 5.000 m<sup>2</sup>, representando aproximadamente el 19%. Esto evidencia que en el sistema de producción informal de viviendas en La Villa tiene mucho que ver con su carácter agrícola. Una de cada cinco promociones se ubica en fincas destinadas a explotaciones agrícolas y un 7%, 51 edificaciones, se ubican en fincas rústicas de más de 5.000 m<sup>2</sup>. El conjunto tiende a favorecer un sistema de producción de viviendas de carácter difuso, que ha contribuido notablemente al incremento del fenómeno de la dispersión urbana en la comarca, resultando al menos curioso la poca relevancia de las autopromociones realizadas en solares de menos de 100 metros, centrándose fundamentalmente en parcelas de 101 a 200 m<sup>2</sup>.

#### IV.1.3.2. En el municipio de Arona

En Arona, prácticamente la mitad de la muestra evidencia que la superficie del solar donde se ubica la edificación informal es menor de 200 m<sup>2</sup>, un 49%, 337

construcciones, de ellas el 32%, 154 edificaciones, se desarrollan en solares con una superficie comprendida entre 101 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup> (figura nº IV-9).

El 17% de los solares o parcelas informales son menores o iguales a 100 m<sup>2</sup>, prácticamente uno de cada cinco. La mayor parte de estos solares han surgido de parcelaciones clandestinas de fincas en la franja de costa, como las urbanizaciones de El Fraile, Las Rosas y Guargacho, situadas en el segundo frente litoral, pero también hacia el interior de la franja costera como Guaza y fundamentalmente el sector de Buzanada, Cabo Blanco y La Camella.

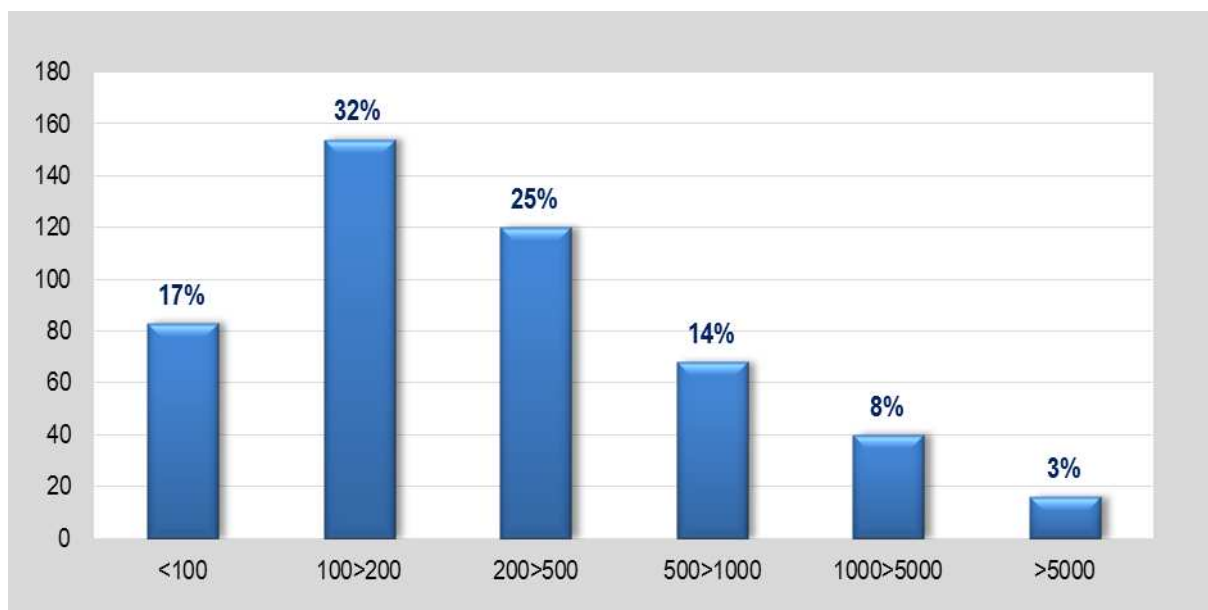


Figura nº IV-9. Superficie de las parcelas donde se produce la autopromoción informal en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

El 51% de los autopromotores informales de la muestra han construido sus viviendas en solares o parcelas mayores de 200 m<sup>2</sup>, el 25 %, 120 edificaciones, asentándose en parcelas de superficies comprendidas entre 201 a 500 m<sup>2</sup>, hecho que reafirma la importancia de los procesos de generación informal de urbanizaciones de medio y alto nivel en el municipio, una cuarta parte de las edificaciones del Censo. Si a estas se añade las edificaciones distribuidas en parcelas de 501 a 1.000 m<sup>2</sup>, el total representa el 39%. Esto evidencia que en el sistema de producción informal de viviendas del municipio de Arona una de cada tres promociones tiene como fin último la construcción o autoconstrucción de edificaciones aisladas de nivel medio-alto, muchas de ella tipo chalet unifamiliar (figura nº IV-9). Esta fórmula de autoproducción inmobiliaria se traduce en la práctica en una disminución de costes de la construcción, respecto a una promoción legal, puesto que, como resulta obvio, no cuentan ni con el preceptivo proyecto arquitectónico ni la correspondiente licencia municipal, aparte que en la mayoría de las ocasiones les serían denegadas tales autorizaciones, puesto que el suelo donde se ubican no resulta apto para tal uso. Este tipo de construcciones son las que ocupan las numerosas parcelaciones

clandestinas realizadas en las urbanizaciones de La Estrella, La Estrella del Sur, Anxara o Las Rosas, entre otras, caracterizadas por un bajo grado de edificabilidad y consecuentemente por una baja densidad urbana. Una característica relevante en estos procesos de producción urbana informal es que no se puede hablar propiamente de autoconstrucción de viviendas, sino en todo caso de autopromoción, puesto que en muchas de ellas intervienen contratistas de obras profesionales.

Con respecto a la ocupación o aprovechamiento de la parcela, en la mayoría de las ocasiones en los solares menores de 100 m<sup>2</sup> suele ser la máxima, el 100%. Las edificaciones en estos promovidas se caracterizan por ser en medianería y/o adosadas, ocupando la totalidad de la superficie. Del total de edificaciones que se ubican en solares de menos de 200 m<sup>2</sup>, 237 unidades, al menos 165, el 70%, corresponden a edificaciones en medianería o adosadas con el aprovechamiento máximo del 100% (figura nº IV-10).

En las parcelaciones clandestinas de fincas, la superficie de la parcela o solar marca la diferencia en cuanto al tipo y categoría de la edificación. Cuando la segregación se produce mediante solares en torno a 100 m<sup>2</sup>, caso de El Fraile, Guargacho, El Vivo o Finca Benítez, etc., las viviendas suelen ser de nivel medio o humilde, generalmente entre medianeras y de la tipología S+V (nº) y V (nº). Cuando la parcelación genera solares en torno a 500 m<sup>2</sup>, caso de la urbanización espontánea de La Estrella, La Estrella del Sur, Las Rosas, El Coromoto, Anxara, etc., las viviendas suelen ser de mayor tamaño, de nivel medio-alto, promoviéndose en ellos, generalmente, edificaciones aisladas tipo chalet.

En el interior de la franja de costa del municipio de Arona, concretamente en el área comprendida entre Valle de San Lorenzo, Buzanada, Cabo Blanco y La Camella, la ocupación del espacio rural se produjo generalmente mediante parcelaciones clandestinas de fincas, caso de El Vivo o Finca Benítez, o El Bebedero, situadas en la carretera TF-66, entre el cruce de Guaza a Buzanada, o Los Toscales, entre el cruce de Buzanada a Valle San Lorenzo, por citar solo algunos ejemplos. La segregación informal toma como base modular una superficie de 100 m<sup>2</sup>. Prácticamente la totalidad son edificaciones del nivel medio, generalmente de la tipología S+V (nº) y V (nº) en medianería o adosadas. Pero también en el interior de la franja de costa y Las Medianías se detectan numerosas parcelaciones o segregaciones totalmente formales, algunas de ellas procedentes de hijuelas o particiones de herencia situadas generalmente a borde o cruce de los caminos vecinales o carreteras comarcales.

Se ha de apuntar también, que antes de 1987 se podían realizar segregaciones o divisiones de fincas en lo rústico sin previa autorización y/o preceptiva licencia municipal y tanto los notarios como los registradores de la propiedad no exigían obligatoriamente acreditar a los actores de la compraventa el otorgamiento de la licencia para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos<sup>12</sup>. Es el caso de algunas parcelaciones de La Sabinita, Roque Vento, Casas Viejas o Morro Negro en La Camella, o el Camino de Los Migueles o Finca de Los Migueles, el Mirador de la Cumbrita en Cabo Blanco-Buzanada, o Cruz del Guanche,

<sup>12</sup> Esta cuestión se abordará en el capítulo VI de esta investigación donde se analizará las bondades y perversidades observadas, en relación al tema objeto de estudio, después de la aplicación de la Ley Territorial 5/1987, de 7 de abril sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la comunidad Autónoma de Canarias

Casa de Abajo, o La Florida en Valle San Lorenzo, por citar solo algunos de los múltiples ejemplos donde se han observado tales dinámicas. De todo ello se hará especial referencia en la fase de discusión de esta tesis, en el capítulo VI.7.4.

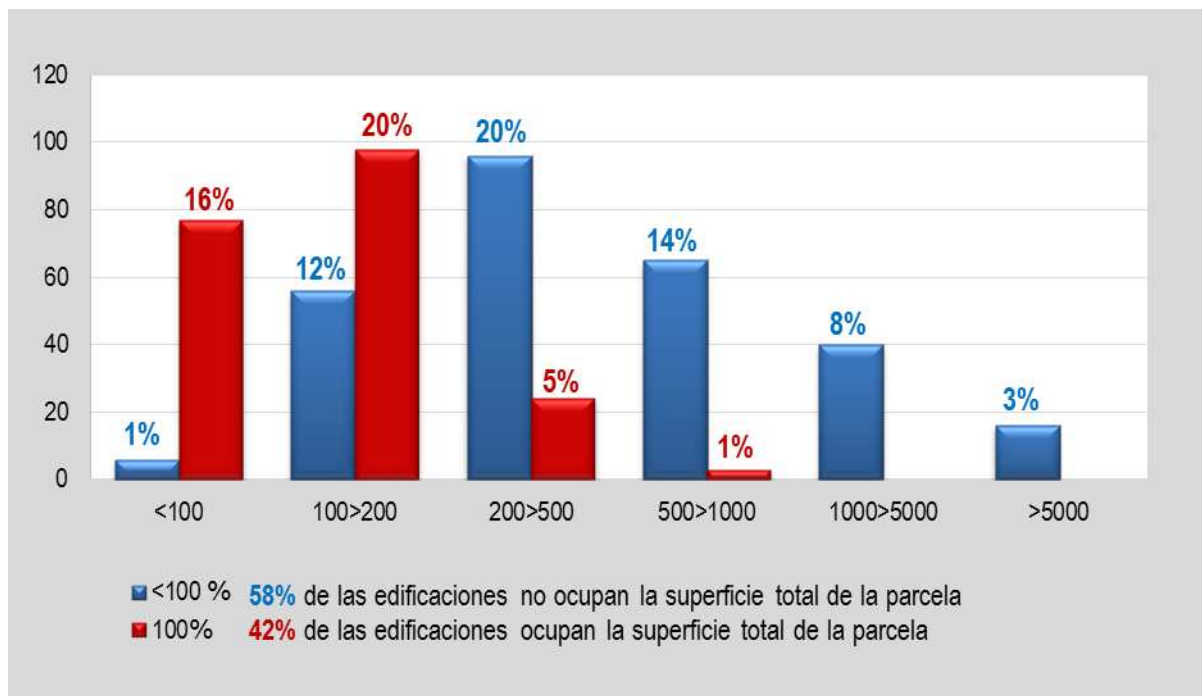


Figura nº IV-10. Aprovechamiento de la parcela en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

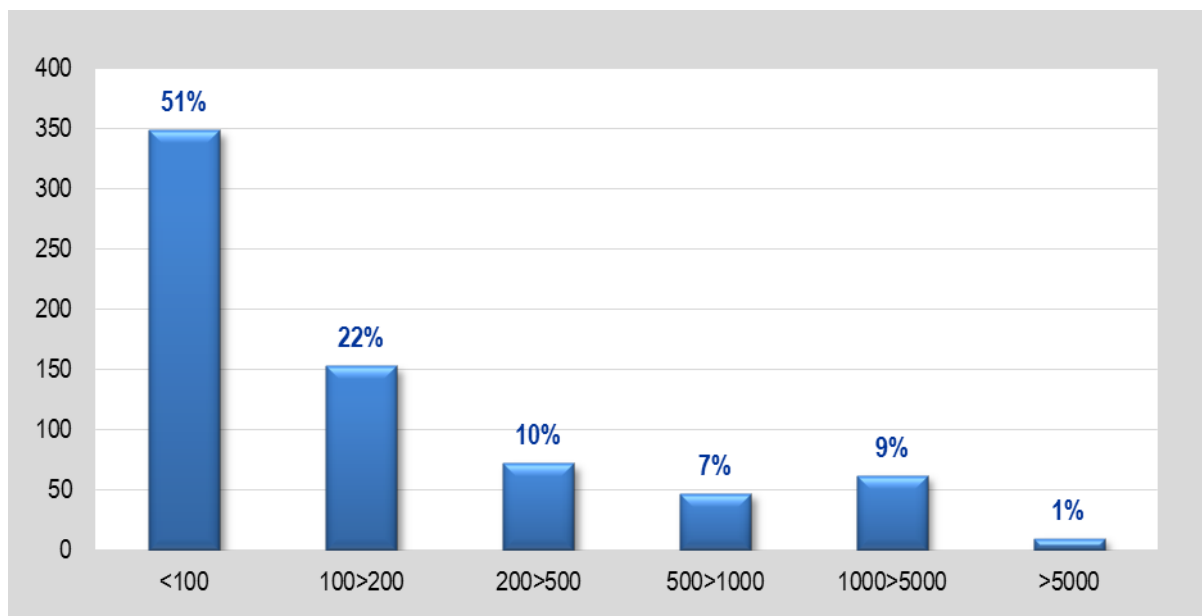


Figura nº IV-11. Superficie de las parcelas donde se produce la autopromoción informal en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

### IV.1.3.3. En el municipio de Güímar

Con respecto a Güímar, a partir de la figura nº IV-11 se puede constatar con claridad que la mitad de las promociones informales tienden a ubicarse en parcelas con una superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, 349 construcciones, aproximadamente el 51%, o lo que es lo mismo una de cada dos; el comportamiento resulta totalmente diferenciado de lo observado en La Orotava o en Arona, donde solo alcanzan un 13% y un 17%, respectivamente. Así mismo, solo el 22% de los autopromotores informales en Güímar lo hacen en solares en torno a una superficie de 101 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup>; en cambio, en Arona, asciende al 32%, y en la Orotava se eleva al 37%. Este hecho tiene mucho que ver, como ya se ha indicado, con la preponderancia de la variante arquitectónica *S+V (nº), salón abajo y vivienda arriba*, tanto en La Orotava como en Arona y a la descompensada muestra del Censo en Güímar, donde prácticamente dos tercios corresponde a construcciones situadas en el litoral.

Es de destacar que en Güímar el 73% de las autopromociones se realizan en solares con una superficie inferior a los 200 m<sup>2</sup>, mientras en La Orotava lo hacen el 50% o en Arona lo hacen el 51%, prácticamente tres de cada cuatro, y dos de ellas se asientan en solares de menos 100 m<sup>2</sup>, lo que de alguna manera corrobora el hecho de que las construcciones irregulares fueron destinadas en su origen fundamentalmente a segunda vivienda, estando en muchas ocasiones asociadas a unidades familiares de ingresos moderados o bajos (NNSSMM Güímar, 1997, pp. 15-18). Muchas de la autopromociones realizadas en solares mayores a los 500 m<sup>2</sup> se ubican en el interior de la franja de costa y en Las Medianías, aproximadamente el 16% de la muestra, constatándose, a partir del análisis de la documentación de los expedientes, que tienen mucho que ver con inversiones realizadas por no residentes, que compran terrenos a bajo coste para construir posteriormente su segunda residencia. En estos casos, la autopromoción implica que los actores cuentan con los recursos económicos suficientes que le permiten esta considerable inversión. Se ha de indicar que especialmente en Las Medianías situadas al suroeste del municipio, entre el Lomo de Pájara y Agache, pasando por los parajes de La Medida, Lomo de Mena y el Escobonal, se podía adquirir, en su momento, suelo rústico a costes muy moderados, lo que ha supuesto un estímulo añadido tanto para el inversor de la comarca como para el foráneo, procedente este, en la mayor parte de las ocasiones del Área Metropolitana.

En Güímar, tan solo el 10%, de las promociones se ubican en fincas rústicas de más de 1.000 m<sup>2</sup>, porcentaje muy similar al detectado en el municipio de Arona, que representa un 11%. En cambio, en La Orotava, se eleva espectacularmente a un 26%, prácticamente una de cada cuatro promociones. Este hecho contribuye a reafirmar que el grado de dispersión urbana en el municipio de Güímar, aunque resulta notable (PGO Güímar, 2005, pp. 46-47), no alcanza los niveles del municipio norteño.

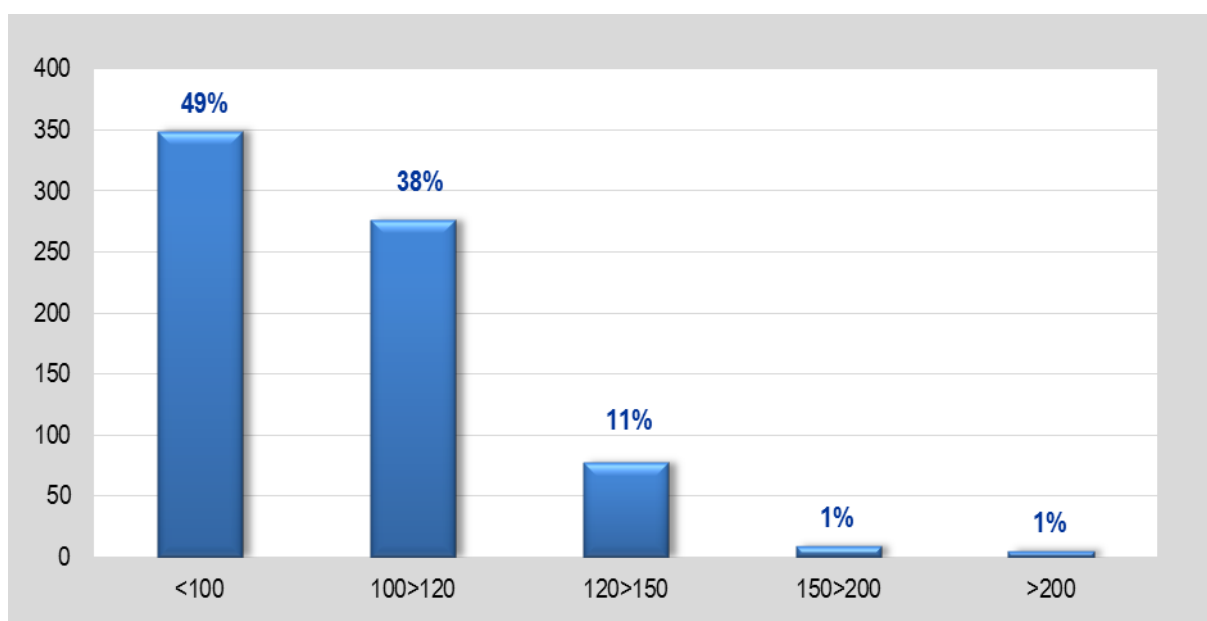
A modo de conclusión, la parcela tipo donde tiene lugar la autopromoción informal en los municipios de referencia preferentemente consta de una superficie comprendida entre los 100 y 200 m<sup>2</sup>, en las cuales se desarrollan preferentemente modelos edificatorios de carácter residencial de primera vivienda. Los solares de menos de 100 m<sup>2</sup> responden generalmente a autopromociones de segunda vivienda, destinadas a la residencia en periodos esporádicos o vacacionales.

#### IV.1.4. Superficie construida de la vivienda informal

La superficie construida de la vivienda informal determina otra de las especificidades más relevantes de los procesos de urbanización espontánea, puesto que de alguna manera confronta la capacidad de gestión de los recursos financieros de la unidad familiar y la necesidad de índole social y cultural de búsqueda de una residencia permanente. El desarrollo por fases del edificio y la modalidad de ejecución participativa familiar está siempre detrás de tales dinámicas (Casariego Ramírez, 1987).

##### IV.1.4.1. En el municipio de La Orotava

Si se analiza la superficie construida ocupada por la vivienda informal como proyección ortogonal de su planta, en el municipio de la Orotava se puede concluir que el 87 % de la muestra corresponde a promociones de menos de 120 m<sup>2</sup>. Al menos 349 viviendas, un 49% del total, tienen una superficie menor de 100 m<sup>2</sup>, prácticamente la mitad, una de cada dos edificaciones (figura nº IV-12). A tenor del análisis de los expedientes del Censo en el municipio, así como la memoria de ordenación del PGOU de La Orotava de 1991 se puede afirmar que de manera generalizada estas autoconstrucciones responden a viviendas cuya titularidad la ostentan los estratos sociales más humildes.



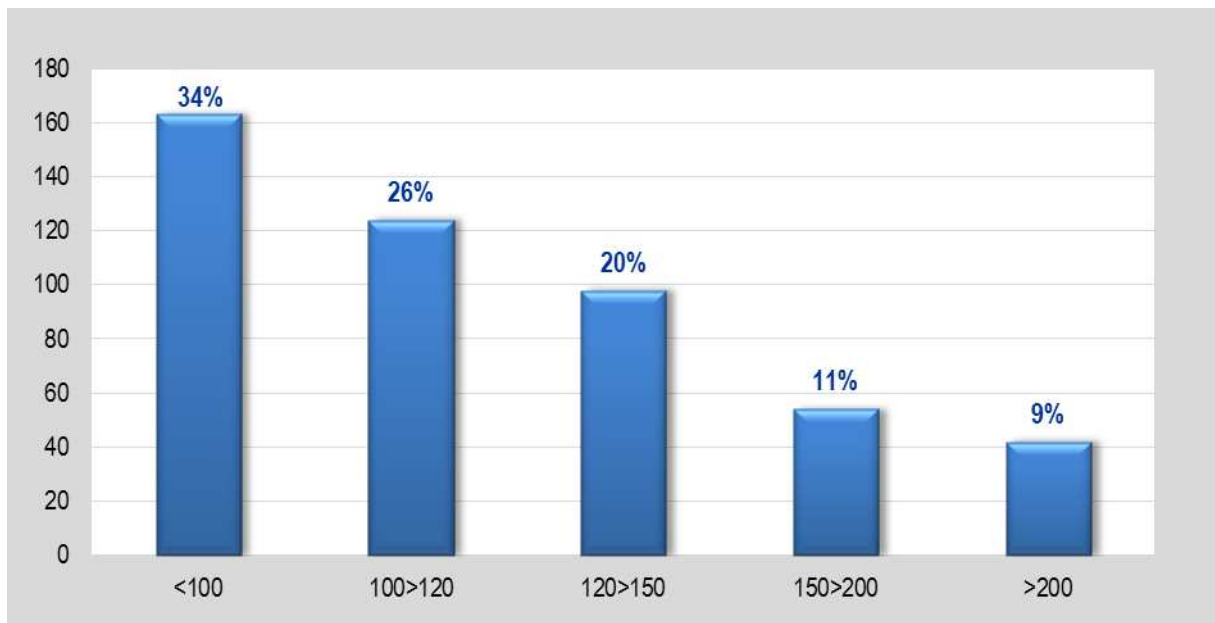
*Figura nº IV-12.* Superficie construida en planta de la vivienda informal en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

El 38 % restante cuentan con una superficie mucho más holgada comprendida entre 100 y 120 m<sup>2</sup> (figura nº IV-12). Estas se ubican preferentemente en suelo rústico

conformando agrupaciones de viviendas de baja densidad con gran dispersión en el territorio, consolidando los asentamientos rurales preexistentes o bien produciendo nuevos espacios urbanos, barrios residenciales humildes, que se distribuyen por todo la comarca, como Benijos, Chasna, Aguamansa, Pasada de Montenegro, El Bebedero y Pinolere, en Las Medianías altas, o La Perdoma, El Ratiño, San Antonio, Los Frontones o Pino Alto en las cotas medias del municipio, hasta la Dehesa, Las Candias, Cruz de Los Martillos, Las Toscas, Barrio de La Luz, hasta adentrarse en el Realejo Bajo, en Las Medianías bajas del Valle de la Orotava.

Tan solo un 11%, 77 edificaciones, cuentan con una superficie construida en planta comprendida entre 120 a 200 m<sup>2</sup>, hecho que constata que la promoción informal en las comarcas del norte no son necesariamente una herramienta de producción de viviendas de nivel medio-alto, como ocurre en las comarcas del sur de la isla, sino que en muchos casos conforman unidades residenciales multifamiliares (figura nº IV-12).

Dentro de este grupo se detectan algunos casos, aunque no representativos, que responden a promociones de bloques de viviendas o incluso algunas naves destinadas a fines industriales o comerciales.



*Figura nº IV-13.* Superficie construida en planta de la vivienda informal en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

#### IV.1.4.2. En el municipio de Arona

Tras analizar la superficie construida en planta de la edificación informal en Arona se puede concluir que al menos el 60 % de las autopromociones de la muestra corresponde a edificaciones de menos de 120 m<sup>2</sup>, que por sus características,

aspecto y ubicación hacen referencia a viviendas de origen modesto o humilde (figura nº IV-13).

Al menos 163 viviendas, un 34% del total de la muestra, tienen una superficie menor de 100 m<sup>2</sup>, una de cada tres y el 26 % restante cuentan con una superficie comprendida entre 100 y 120 m<sup>2</sup>. Estas se ubican indistintamente en las urbanizaciones espontáneas que originan nuevos espacios urbanos, tanto en la franja de costa como en Las Medianías, conformando generalmente barrios residenciales humildes de densidad media-alta, como El Fraile, Guargacho, ciertos sectores de Guaza o múltiples entidades de población en el área comprendida entre Valle de San Lorenzo, Buzanada, Cabo Blanco y La Camella (capítulo V. 7.4.).

El 40% restante son edificaciones cuya superficie en planta oscila entre 120 y algo más de 200 m<sup>2</sup>, que responden generalmente a autopromociones de nivel medio-alto y de carácter generalmente aislado, tipo chalet. Se agrupan conformando urbanizaciones espontáneas de carácter residencial de baja densidad, como La Estrella, La Estrella del Sur, Las Rosas, El Coromoto, Anxara,...etc.. Tales hechos apuntan en la dirección de considerar a una parte muy importante de los procesos de autopromoción informal en Arona como una herramienta bastante potente en la producción urbana de viviendas de nivel medio-alto.

Dentro de este grupo se detectan algunos casos, aunque no representativos, que responden a promociones o explotaciones turísticas, como edificios de apartamentos o incluso naves o instalaciones comerciales<sup>13</sup>.

#### IV.1.4.3. En el municipio de Güímar

En Güímar, en cambio, el 91% del total de la muestra corresponde a promociones informales que ocupan en planta menos de 120 m<sup>2</sup> construidos (figura nº IV-14), mientras que en La Orotava este valor se reduce levemente alcanzando un 87 %, mientras que en Arona, representa el 60%. Si se hace referencia a aquellas promociones que tienen una superficie construida en planta baja menor de 100 m<sup>2</sup> se detecta que en Güímar alcanza cotas muy elevadas, en torno al 76%, al menos 524 edificaciones de un total de 693 unidades, es decir tres de cada cuatro, de ellas el 51%, algo más de la mitad, son edificaciones de una sola planta. En el La Orotava, en cambio, el porcentaje de viviendas de una sola planta se reduce al 49%, prácticamente la mitad de las edificaciones y en Arona al 34%, una de cada tres.

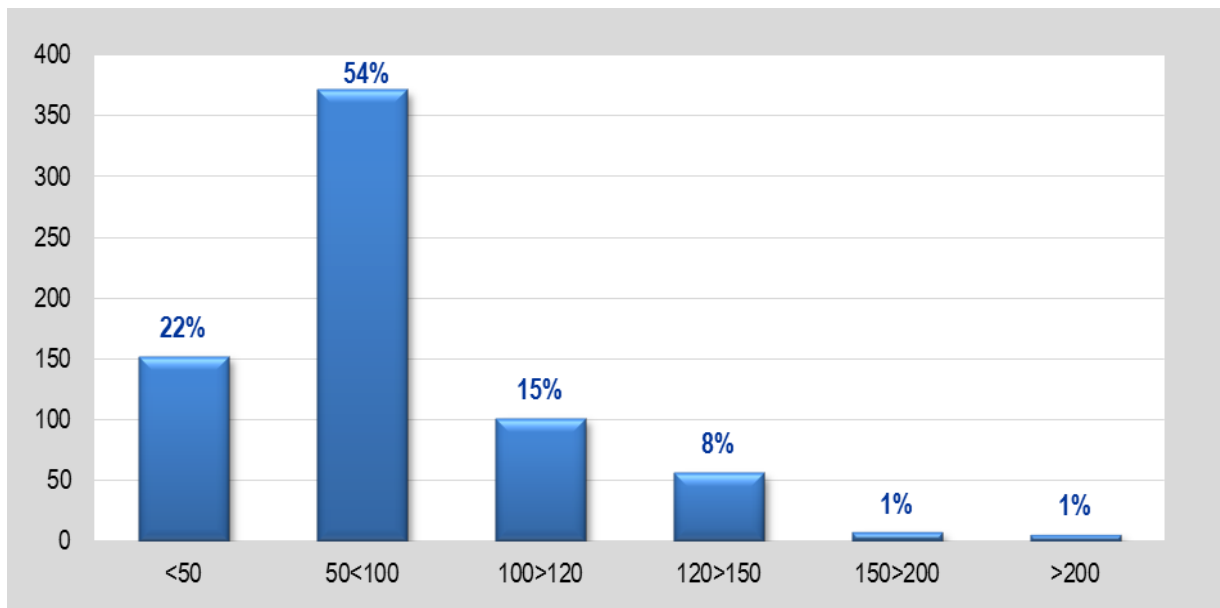
En Güímar, las viviendas con una superficie construida en planta baja inferior a 50 m<sup>2</sup> representan prácticamente un 22% del total de la muestra, 152 edificaciones, prácticamente una de cada cinco, una cantidad muy superior a lo detectado en los otros dos municipios de referencia, donde estas construcciones no son representativas con respecto al total. De estas edificaciones, más de la mitad son de

---

<sup>13</sup> Será el caso de algunas edificaciones situadas en los núcleos turísticos más antiguos, como Los Cristianos o bien en la zona de Guaza, respectivamente. En la solicitud número 3.456 tiene lugar la compraventa de un edificio de viviendas, apartamentos, de uso turístico, y de carácter informal. Son edificaciones anteriores a la década de los ochenta, ubicadas en suelo urbano de Los Cristianos. Otros casos similares en la urbanización Palm Mar, como la solicitud número 5.737, que corresponde a una edificación turística de cuatro plantas; la solicitud número .5768, relativo a cuatro bungalows; o la solicitud número 5.771 de similares características. También en Las Galletas existe algún caso similar como el que se recoge en la solicitud número 5.466. Censo de Edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural APMUN.



una sola planta, 84 construcciones. De las 456 edificaciones ubicadas en el litoral de Güímar, al menos 128 cuentan con una superficie menor a 50 m<sup>2</sup>, prácticamente una de cada cuatro (figura nº IV-14). La reflexión inmediata tras analizar todos estos casos y determinar las residencias de sus autopromotores apunta en la dirección de considerar que en el municipio de Güímar un porcentaje muy relevante de las viviendas ubicadas en la línea de costa, de manera sistemática responden a segundas residencias de inversores muy modestos, es decir, de los estamentos más humildes de la sociedad, que como resulta obvio, su nivel de ingresos les impide la compra de mayores parcelas y la autoconstrucción de edificaciones de mayor superficie. Muchas de estas residencias vacacionales en la actualidad, tras su consolidación urbana y ulteriores mejoras, se han convertido en primeras residencias (NNSSMM Güímar, 1997, pp. 15-18). La distribución en el territorio de estos asentamientos en el litoral ha originado nuevos núcleos de población o potenciado otros de carácter tradicional, produciendo espacio urbano de alta densidad, barrios residenciales muy humildes, de segunda residencia con grandes precariedades dotacionales que el planeamiento acabará por reconocer como urbanos definitivamente (NNSSMM Güímar, 1997; PGO Güímar, 2005, pp. 81-84).



*Figura nº IV-14.* Superficie construida en planta de la vivienda informal en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

En este municipio tan solo el 15% de la muestra, 101 edificaciones, cuentan con una superficie construida en planta baja en torno a 100-120m<sup>2</sup> y solo un 8%, 56 edificaciones, en torno a 150-200 m<sup>2</sup>, hecho que confirma que la promoción informal responde fundamentalmente a necesidades de carácter social (demanda de viviendas) y cultural (segunda residencia), no se utilizan, en absoluto, como una herramienta de producción de viviendas de nivel medio-alto, como así ocurre en las

comarcas del sur de la isla, especialmente en los municipios de Arona, San Miguel o Granadilla de Abona.

#### IV.1.5. Caracterización sociodemográfica: municipio de residencia de los autopromotores informales.

En este epígrafe se procederá a determinar, a partir de información extraída de los expedientes del Censo 11/97, el municipio de residencia del autopromotor<sup>14</sup> en el momento de acometer la construcción irregular, por lo general cuando tiene lugar el otorgamiento de la propiedad del solar, información muy útil a la hora de completar la caracterización general de los procesos de urbanización espontánea en Tenerife, puesto que de alguna manera refleja los flujos migratorios que están detrás de estos procesos.

##### IV.1.5.1. En el municipio de La Orotava.

A tenor del Censo 11/97 en La Orotava se puede constatar que el 93% de los solicitantes son residentes del mismo municipio donde construyen irregularmente. El 7% restante se reparte entre los residentes en otros municipios de la isla, apenas el 6% del total, y los residentes en el extranjero, el 1% (figura nº IV-15).

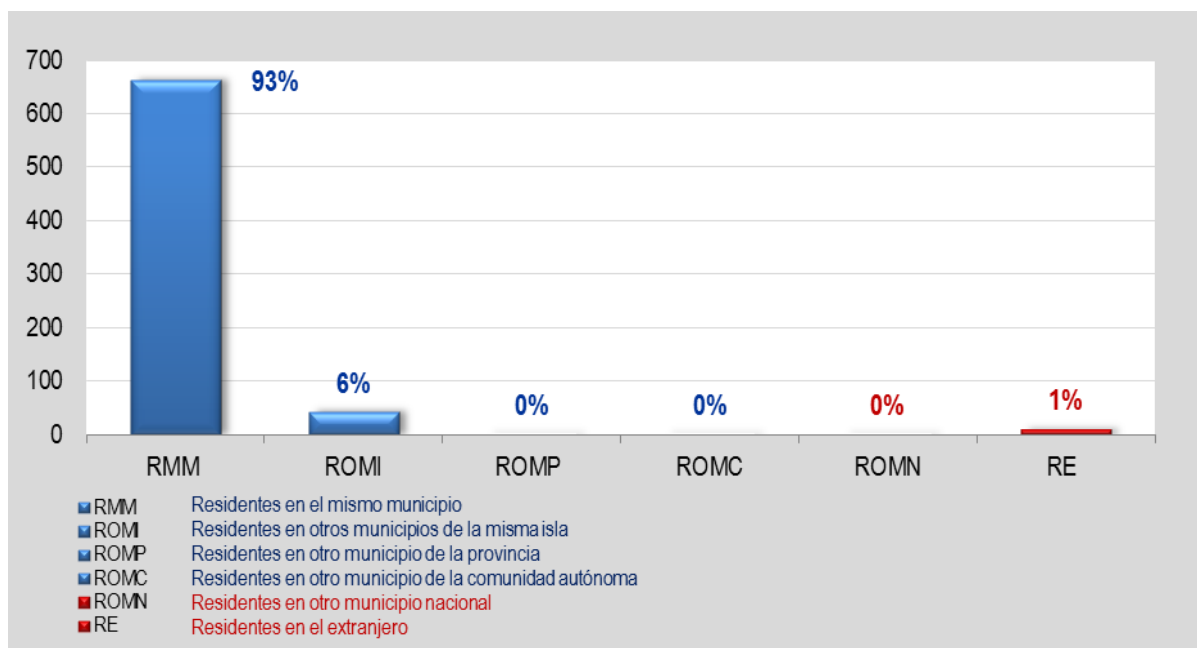


Figura nº IV-15. Municipio de residencia del autopromotor informal en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

<sup>14</sup> En la documentación que acompaña a las solicitudes de inscripción se suelen adjuntar, cuando existen, los contratos privados y escrituras públicas que acreditan el dominio de la propiedad u otra información complementaria, que ha permitido determinar la residencia del autopromotor informal. De hecho en las escrituras públicas que se aportan el notario hace referencia a la vecindad o residencia del solicitante y autopromotor informal. Censo de Edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural APMUN.

Con respecto a los residentes en otros municipios se observa que la mayoría de las ocasiones son vecinos de los municipios contiguos, como Los Realejos, Puerto de La Cruz, Santa Úrsula y La Victoria, fundamentalmente. Esto podría explicarse aludiendo a razones de cercanía al puesto de trabajo, estrechamente vinculado al sector servicios y al subsector de la construcción del Puerto de La Cruz, en especial en los periodos de expansión económica (PGOU La Orotava, 1991, pp. 32-54; PGO La Orotava, 2005, pp.167-178).

Los extranjeros residentes en el municipio de La Orotava se incorporan muy tímidamente a la dinámica de la producción informal de viviendas, representando un escaso 1% de la muestra, quedando repartidos entre distintas nacionalidades comunitarias como Alemania, Gran Bretaña, Italia, Bélgica y Holanda.

Por tanto, se puede concluir que prácticamente la totalidad de los promotores informales residen en La Orotava.

A partir de los años ochenta, cuando el polo de atracción turística del Puerto de La Cruz pierde pujanza, la mano de obra excedente comenzará a desplazarse a los municipios de la comarcas del sur de la isla, donde tanto el sector turístico como el subsector de la construcción volverán a convertirse en los motores principales de actividad económica de Tenerife (Rodríguez González, 2002). Estas circunstancias se ven reflejadas en algunos expedientes del Censo 11/97 de Arona<sup>15</sup>.

A partir de los años ochenta se detecta que muchos de los autopromotores del Censo 11/97 de las comarcas de la Vertiente Norte e incluso del Área Metropolitana, comienzan a desplazarse al sur de la isla con el objeto, previsiblemente, de mejorar sus expectativas económicas. Unos lo hacen de forma itinerante, pero otros de manera permanente, cambiando incluso su residencia. Una parte relevante terminarán promoviendo informalmente, exportando el modelo practicado en sus municipios de procedencia. En algunas ocasiones se trata, incluso, de la promoción de la segunda vivienda, como otra nueva inversión familiar a futuro. Este hecho explica que en los municipios de la comarca de Abona, donde se ha concentrado la mayor parte de la actividad turística y constructiva, presenten porcentajes muy elevados de foráneos no residentes procedentes de otros municipios de la isla o de la provincia, especialmente de la Vertiente Norte (La Laguna, Tacoronte, La Victoria, La Orotava, etc.) y fundamentalmente de la isla La Gomera.

#### IV.1.5.2. En el municipio de Arona

En Arona se puede estimar que el 51% de los autopromotores informales son residentes del municipio, el 49% restante se reparte bien entre otros municipios de la isla fundamentalmente de la Vertiente Norte y del Área Metropolitana, el 29%, otros municipios de la provincia en especial de la isla de la Gomera, el 8%, nacionales un 2% y extranjeros un 10% (figura nº IV-16).

<sup>15</sup> En la documentación que acompaña a las solicitudes de inscripción números 806, 1.052, 2.071, 2.072, 2.082, 2.109, 3.037, entre otras muchas, se hace referencia a la residencia de los solicitantes, que en estos casos resultan ser vecinos de La Orotava. Censo de Edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural APMUN.

Entre los residentes en otros municipios de la isla encontramos al menos 39 casos repartidos por los municipios de la Vertiente Norte, el más relevante en la contribución de casos es la Villa de La Orotava con 14 inscripciones, 6 de Icod de Los Vinos, 4 de Los Realejos, 4 de La Matanza y La Victoria, etc.; en el Área Metropolitana al menos 47 casos, distribuidos entre La Laguna con 26, Santa Cruz con 19 y el resto en El Rosario y el resto, 53 casos, repartidos entre los municipios de la Vertiente Sur, alcanzado un total de 139 casos, el 29% de la muestra (figura nº IV-16).

En Arona, los autopromotores con residencia de la isla de La Gomera podrían representar hasta un 7% de total, al menos 35 casos, el 90% del total de residentes en otros municipios de la provincia. Si a estos se añaden los solicitantes que pudieran ser naturales de la isla colombina<sup>16</sup>, pero que en momento de su inscripción en el Censo ya residían en Arona, la cantidad podría fácilmente duplicarse. Es también destacable el número de extranjeros que se incorporan a los procesos de autopromoción irregular, conservando la residencia en su país de origen, al menos el 10 % del total, 48 casos, mayor número que los residentes en otros municipios nacionales que conservan la residencia en ese momento, apenas un 2%. Este hecho se puede deber fundamentalmente a que los extranjeros, en muchos casos jubilados, mantienen su residencia en los países de origen, puesto que residen en la isla temporalmente, mientras que el nacional se integra más fácilmente al encontrarse ocupado en la zona, en muchas ocasiones en el sector servicios.

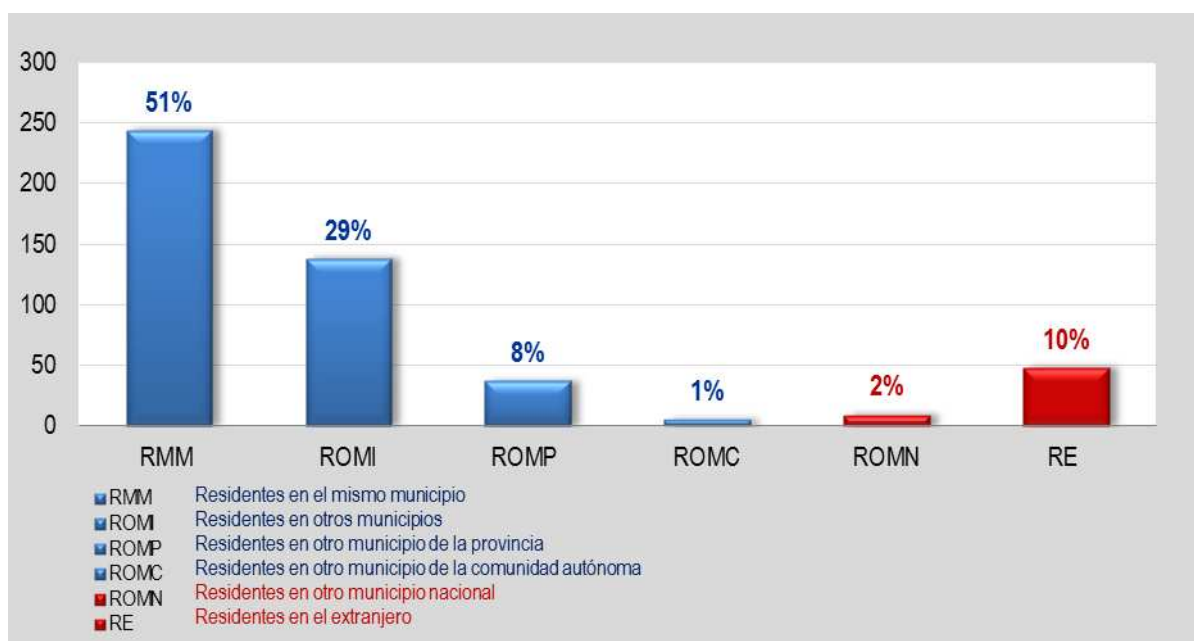


Figura nº IV-16. Municipio de nacimiento del autopromotor informal en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

<sup>16</sup> Cuestión que se ha estimado a partir de la aportación en los expedientes de los documentos de identidad, o incluso atendiendo a cuestiones de antroponimia o posible filiación de origen a partir de los apellidos, etc. Censo de Edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural APMUN.

Es de destacar que la tipología arquitectónica adoptada por los extranjeros se aleja claramente de la solución *salón abajo y vivienda arriba*, S+V (nº), eligiendo claramente la modalidad V+G (nº), fórmula que se adapta mejor a sus necesidades de uso y mentalidad.

Los residentes en la isla de La Gomera están especialmente asociados al sector primario, especialmente la primera generación de inmigrantes, aunque según se puede constatar, a tenor de los otorgamientos públicos y privados de compraventa analizados, se incorporan fácilmente tanto en el subsector de la construcción, al sector secundario, como al turístico, sector terciario, en especial en la épocas de expansión económica. Los residentes de los municipios de La Villa de La Orotava, Los Realejos, Icod de los Vinos, La Matanza de Acentejo, La Victoria o Santa Úrsula, con mucha frecuencia están vinculados, generalmente, al subsector de la construcción o bien al sector servicios. Los autopromotores informales residentes en otro municipio de otras islas o de la comunidad autónoma son muy poco relevantes, hallándose excepcionalmente algunos casos de la Isla de La Palma o puntualmente de Gran Canaria.

#### IV.1.5.3. En el municipio de Güímar

Con respecto a Güímar, el 51% de los promotores informales de la muestra residen en el mismo municipio como en el caso de Arona, mientras que en La Orotava este porcentaje alcanza el 93%. Tanto en Arona como en Güímar la autopromoción informal se reparte a la par entre los residentes y no residentes o foráneos. La diferencia entre ellos es que en Güímar una gran parte proceden de los municipios del Área Metropolitana, de Santa Cruz-La Laguna, al menos el 39%, 2 de cada 5 casos (figura nº IV-17) y en el de Arona se reparte de forma más homogénea entre otros municipios de la isla, especialmente del norte de Tenerife, de la provincia, concretamente muchos de la isla de La Gomera, e incluso extranjeros.

Para hacer más inteligible este análisis es conveniente disgregar los datos en función de la ubicación de la edificación informal. Atendiendo al municipio de residencia de los promotores informales en el momento de su inscripción en el Censo, se observa que de las 454 edificaciones irregulares localizadas en el litoral costero, al menos en 278 casos, el 61%, prácticamente dos de cada tres, son vecinos de otros municipios de la isla. Esto corrobora algo que parece evidente y que queda manifestado en las memorias de ordenación del planeamiento de Güímar (NNSSMM Güímar, 1997, pp. 15-18), puesto que, la mayor parte de estas viviendas responden, al menos inicialmente, a la autopromoción de segundas residencias o viviendas vacacionales. De ellas, al menos en 228 ocasiones, prácticamente la mitad de los casos, los solicitantes residían en el Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna en el momento de proceder a la autopromoción informal<sup>17</sup>.

<sup>17</sup> Estas afirmaciones y conclusiones se basan en la información obtenida a partir del estudio de las solicitudes números: 7.083, 7.082, 7.084, 7.089, 7.198, 7.209, 7.211, 7.214, 7.229, 7.133, entre otras muchas. Al menos, como hemos indicado, en 228 casos se evidencia este extremo. Censo de Edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural APMUN.

Se detecta, además, que con bastante frecuencia muchos de estos promotores informales son vecinos de los barrios más populares, también de origen espontáneo del Área Metropolitana de Santa Cruz–La Laguna. Muchos de ellos, especialmente los que promueven en el litoral costero, son vecinos de El Cardonal, Taco, La Cuesta o Finca España, del municipio de La Laguna, o del Barrio de la Salud, Barrio de Ofra, Santa María del Mar, El Sobradillo, Barranco Grande, Tincer, El Chorrillo, de Santa Cruz de Tenerife, zonas donde en décadas anteriores, desde los años sesenta, hasta prácticamente la última década de siglo XX, ha tenido lugar las dos últimas y más recientes expansiones espontáneas del sector metropolitano. El autopromotor espontáneo y sus descendientes vuelven a repetir el proceso dado el resultado obtenido, ahora aplicándolo a su segunda residencia, la vivienda vacacional o de fin de semana, emulando así, de alguna manera, a las clases económicamente más pudientes.

En el desarrollo y consolidación de las urbanizaciones espontáneas del litoral también tienen mucho que ver los periodos de expansión, en especial cuando los motores principales de actividad económica de Tenerife, el sector turístico y el subsector de la construcción, se focalizan en los municipios de las comarcas del sur de la Isla, fundamentalmente en Granadilla de Abona, San Miguel de Abona, Arona y Adeje, puesto que estas unidades residenciales pueden ser utilizadas como plataformas permanentes magníficamente vertebradas con el sur de la isla mediante la TF-1.

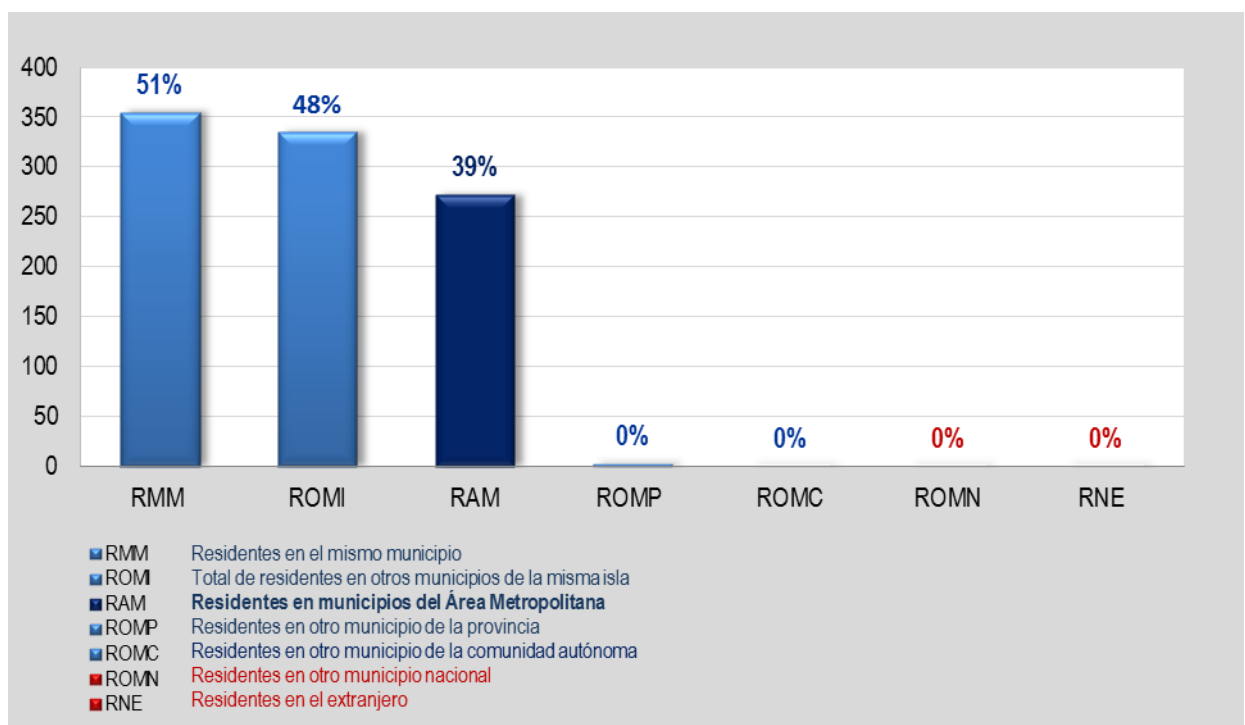


Figura nº IV-17. Municipio de nacimiento del autopromotor informal en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

En el año 2015, como se evidenciará detalladamente en el capítulo V.7.1. de esta investigación, están definitivamente consolidados la mayor parte estos núcleos de población y muchos de sus residentes inicialmente foráneos, o bien sus descendientes, figuran inscritos en el padrón municipal de Güímar.

Si nos trasladamos a los sectores del interior de la franja de costa y Las Medianías de Güímar, con respecto a la residencia del autopromotor, las pautas son algo diferenciadas puesto que en estas zonas, como ocurre en La Orotava, el autopromotor informal suele ser del mismo municipio. De las 237 edificaciones que se han estudiado, solo en 60 casos, uno de cada cuatro, los promotores son vecinos de otros municipios de la isla, de ellos al menos en 52 casos, procederán también de los municipios del área de influencia metropolitana, de los barrios citados con anterioridad.

En relación a la autoconstrucción irregular en Las Medianías promovida por residentes de otros municipios, en parte podrían ser el resultado de una migración de retorno o nostálgica que vuelve a sus orígenes o de sus ancestros. Estas autopromociones responden, en la mayoría de las ocasiones, a la necesidad de una segunda residencia o vivienda vacacional, asociada en estos casos a pequeñas superficies de terreno cultivable.

A tenor de la información aportada por el Censo 11/97 en la zona, la relevante colonización espontánea en el municipio de Güímar, en especial en su litoral suroeste, está de alguna manera estrechamente vinculada con la actividad económica de la capital, puesto que muchos de los solicitantes ocupados en el sector servicios de la capital, podrán adquirir la capacidad para poder invertir en suelos de bajo coste y cercanos a su lugar de residencia.

#### IV.1.6. Caracterización socioeconómica: sectores de actividad económica ocupados por el promotor informal

Otra cuestión relevante para la caracterización de los procesos de urbanización espontánea es determinar cuáles son los principales sectores de actividad económica que mantienen ocupado al autopromotor informal. El análisis de esta cuestión va a permitir vincular ciertos sectores económicos con los procesos de producción informal de viviendas.

##### IV.1.6.1. En el municipio de La Orotava

La comarca de La Orotava es un territorio donde el sector primario, la agricultura, ha jugado tradicionalmente, un papel muy relevante (Álvarez Alonso, 1983). No obstante, en las últimas décadas el subsector de la construcción y el sector servicios, centrado este fundamentalmente en el turístico, han desplazado al sector primario como principal actividad (Martín y Jerez, 2011).

El Censo de edificaciones no amparadas por licencia en la Villa de La Orotava, como espacio muestral de un suceso aleatorio podría reflejar evidencias que inciden en tales tendencias. De hecho, atendiendo a la distribución de la muestra en relación a los sectores de actividad económica donde declaran estar ocupados los autopromotores informales, la distribución claramente se divide en tres tercios

prácticamente homogéneos. Aproximadamente un 33% de ellos declararon desarrollar su actividad principal en el sector primario, especialmente la agricultura, un 34% en el sector secundario, donde el subsector de la construcción juega un papel muy relevante representando un 21% y la fracción restante, aproximadamente un 30% están asociados al sector servicios, centrado fundamentalmente en el sector vinculado al turismo. En la figura nº IV-18 quedan reflejadas con claridad tales dinámicas evidenciándose que los ocupados en los tres sectores económicos principales, el primario, secundario y terciario, en mayor o menor medida, han intervenido homogéneamente en la generación de los procesos de autoconstrucción al margen del planeamiento, no obstante y en especial en épocas de expansión, el sector servicios derivado de la actividad turística en el Puerto de La Cruz y el subsector de la construcción jugarán un papel determinante en la producción irregular de viviendas en La Orotava.

#### IV.1.6.2. En el municipio de Arona

Por sectores económicos la ocupación declarada mayoritariamente por el autopromotor informal se centraba fundamentalmente sector terciario, que representa un 51% del total de la muestra. En torno a un 27% de ellos ostentan profesiones vinculadas directamente con el sector servicios, fundamentalmente empleados de las distintas instalaciones hoteleras, como, cocineros, ayudantes de cocina, camareros, personal de servicio de toda índole, e incluso excepcionalmente, algún promotor o empresario turístico (figura nº IV-19).

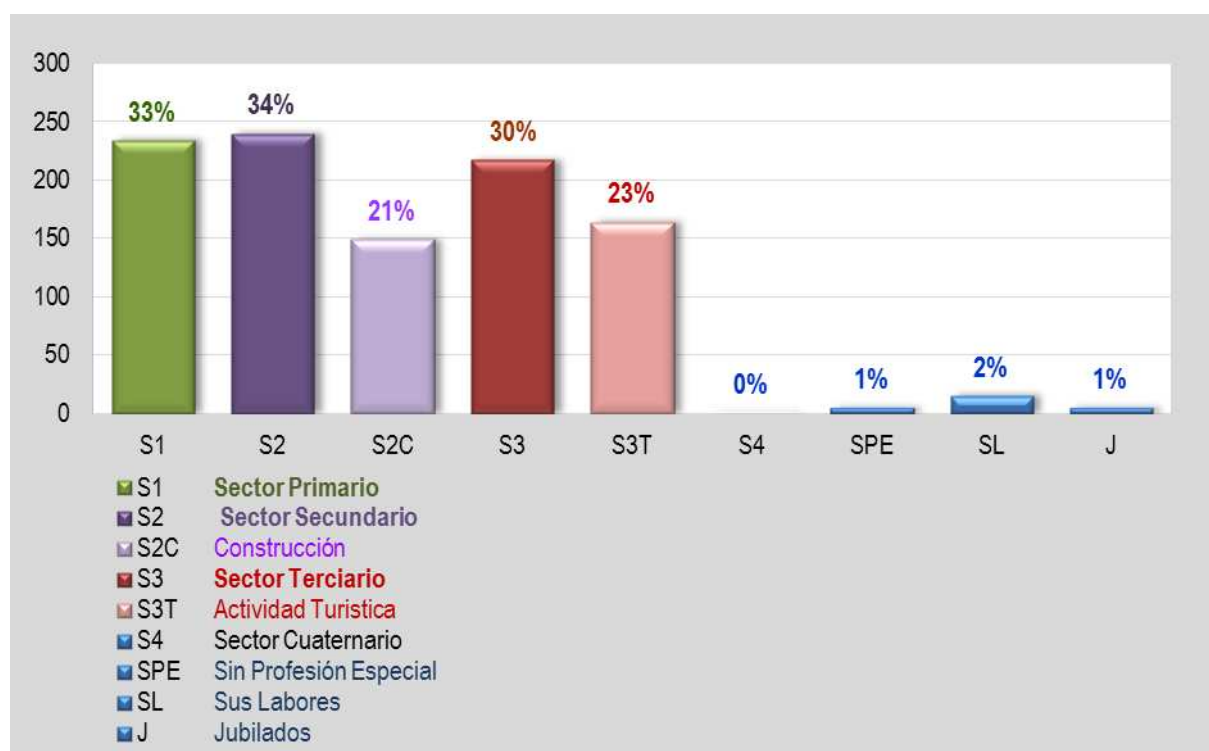


Figura nº IV-18. Actividad económica desarrollada por el autopromotor informal en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.



El sector secundario juega también un papel relevante representando un 22% del total. De ellos al menos un 15% de los empleos declarados están estrechamente vinculados con el subsector de la construcción, entre ellos maestros de obra, albañiles, alicatadores, yesistas, electricistas, fontaneros, carpinteros, operadores de medios auxiliares de la construcción, técnicos especialistas de diversa índole, aparte de pequeños o medianos contratistas y en algún caso, puntual, hasta algún empresario de la construcción de cierta relevancia.

Solo el 21% de los autopromotores informales ejercerían actividades vinculadas con el sector primario, lo que corrobora la importancia de la agricultura en el municipio de Arona, subsector especializado fundamentalmente en la exportación que ocupa importantes áreas del interior de la franja de costa.

A partir del análisis e interpretación de los datos del Censo 11/97 en el municipio de Arona, la producción informal de viviendas muy poco o nada tiene que ver con aspectos asociados a la precariedad o marginalidad social. De hecho, muchas de las edificaciones responden a tipologías arquitectónicas de nivel medio-alto, en las cuales muy probablemente sus autopromotores cuentan con recursos suficientes para afrontar su construcción legal. Tal circunstancia solo resulta explicable si se atiende a parámetros relacionados con el ahorro de costes de la autopromoción y la inmediatez de la ejecución de las obras.

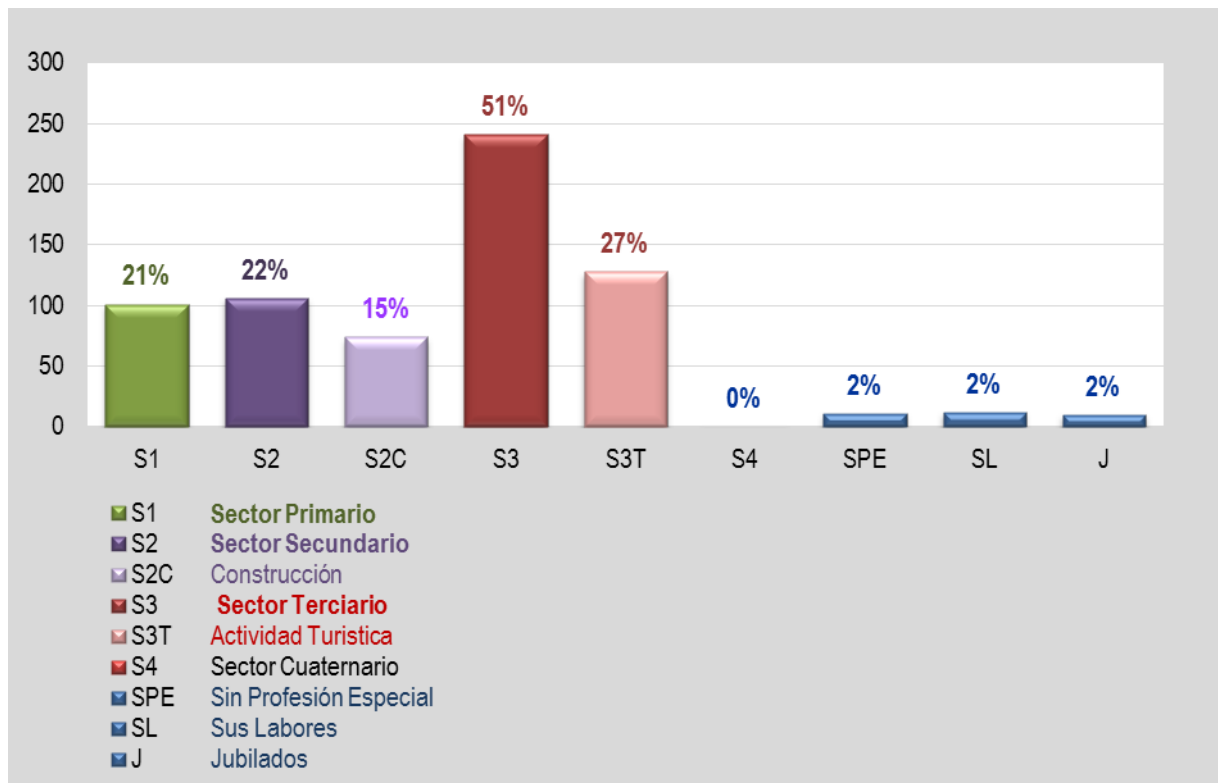


Figura nº IV-19. Actividad económica desarrollada por el autopromotor informal en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

#### IV.1.6.3. En el municipio de Güímar

El municipio de Güímar forma parte de una comarca donde el sector primario, la agricultura, también ha jugado tradicionalmente un papel muy relevante (García y Delgado, 1991, p. 300). De hecho en el primera mitad del siglo XX la agricultura de exportación, centrada en el cultivo del tomate, papas y plátanos permitió el desarrollo de ciertas infraestructuras, tanto hidráulicas, centradas en la perforaciones de galerías y captación de aguas, como portuarias con el intento de construcción de un Puerto, que al final quedó como un desembarcadero, el Puertito de Güímar. La necesidad de mano de obra hizo que Güímar tuviera una aportación inmigratoria importante, procedente de los municipios colindantes o incluso de otras islas, especialmente de Lanzarote o Fuerteventura, consolidándose como el municipio más poblado y de mayor dinamismo económico de la Vertiente Sur de la Isla. Esta realidad quedó plasmada el 17 de noviembre de 1961 con la concesión del título de Ciudad (Rodríguez Acevedo, 2011, pp. 5-7). El predominio del sector primario comienza a decaer a partir de finales de los años setenta, cuando surge el Polígono Industrial del Valle de Güímar que viene a ocupar una parte muy importante de la superficie destinada a los cultivos de exportación, concretamente al tomate (NNSSMM Güímar, 1984, pp. 9-14). A partir de los años ochenta, coincidiendo en el tiempo con el comienzo de la nueva etapa democrática, la agricultura, tanto la de exportación como la destinada al consumo interno, perdieron buena parte de su tradicional importancia, mientras las actividades relacionadas con el sector servicios absorbieron la mayor parte de los recursos humanos y de capital. Simultáneamente, la puesta en servicio de nuevas y potentes infraestructuras viarias convirtieron la comarca en el espacio periurbano suroeste del Área Metropolitana favoreciendo que fundamentalmente el sector servicios y el subsector de la construcción desplacen definitivamente al sector primario como principal actividad económica (PGO Güímar, 2005, pp. 72-74). Tales dinámicas concluyen originando graves impactos paisajísticos derivados de la proliferación y dispersión de edificaciones en espacios no adecuados (franja de costa y Las Medianías), producidos en muchas ocasiones por el problema de la autoconstrucción que en algunos casos originaron un crecimiento del todo anárquico y al margen del planeamiento en ciertas zonas del litoral (PGO Güímar, 2005, pp. 45-47).

Tras proceder al análisis e interpretación de los datos de Censo 11/97 en este municipio y atendiendo a la distribución de la muestra en relación a la ocupación por sectores económicos se puede concluir que los autopromotores informales están estrechamente vinculados al sector servicios, alcanzando un porcentaje de aproximadamente un 42% del total de la muestra (figura nº IV-20). El dinamismo económico impulsado por los municipios del Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna se constituyó en el telón de fondo de tales dinámicas, de hecho al menos la mitad de ellos en el momento de la elaboración de este Censo acreditaron residencia en dichos municipios.

Se detecta, además con asiduidad, que el autopromotor informal ostenta en la empresa privada ocupaciones de bajo nivel de cualificación, con frecuencia vinculada al subsector del transporte o con la actividad comercial, mientras que en la administración pública suele ocupar puestos de escala básica. Así mismo se observa un número relevante de ocupaciones relacionados con la actividad portuaria o con las grandes corporaciones nacionales e internacionales asentadas en la

capital, como la Compañía Española de Petróleos, las tabacaleras o incluso litografías.

A tenor de esta información extraída del Censo 11/97, se podría afirmar que los autopromotores informales en Güímar, aunque, en la mayoría de los casos no poseen un alto nivel de formación, sus ocupaciones le proporcionaron estabilidad laboral y cierta capacidad de ahorro. Tales circunstancias le permitieron realizar inversiones modestas en suelos de bajo coste y posteriormente edificar por fases en régimen de autoconstrucción.

En Güímar, el porcentaje de ocupados vinculados directamente con el subsector del turismo, representaba tan solo un 7% (figura nº IV-20), muy poco relevante, si lo comparamos con los municipios de referencia estudiados, pues en La Orotava se elevaba a un 23% y en Arona ascendía a un 27%.

El sector agrícola, tan importante en décadas anteriores, representaba aproximadamente un 27% del total de la muestra (figura nº IV-20). Este hecho podría explicarse por dos razones fundamentales, la primera de ellas, originada por las características del muestreo, donde, como hemos indicado, Las Medianías juegan un papel poco relevante y la segunda, fundamentalmente por la crisis que sufre la agricultura de exportación en toda la comarca. No obstante, el porcentaje era inferior al detectado en La Orotava, que alcanzaba el 33%, pero superior al obtenido en Arona que descendía al 21%.

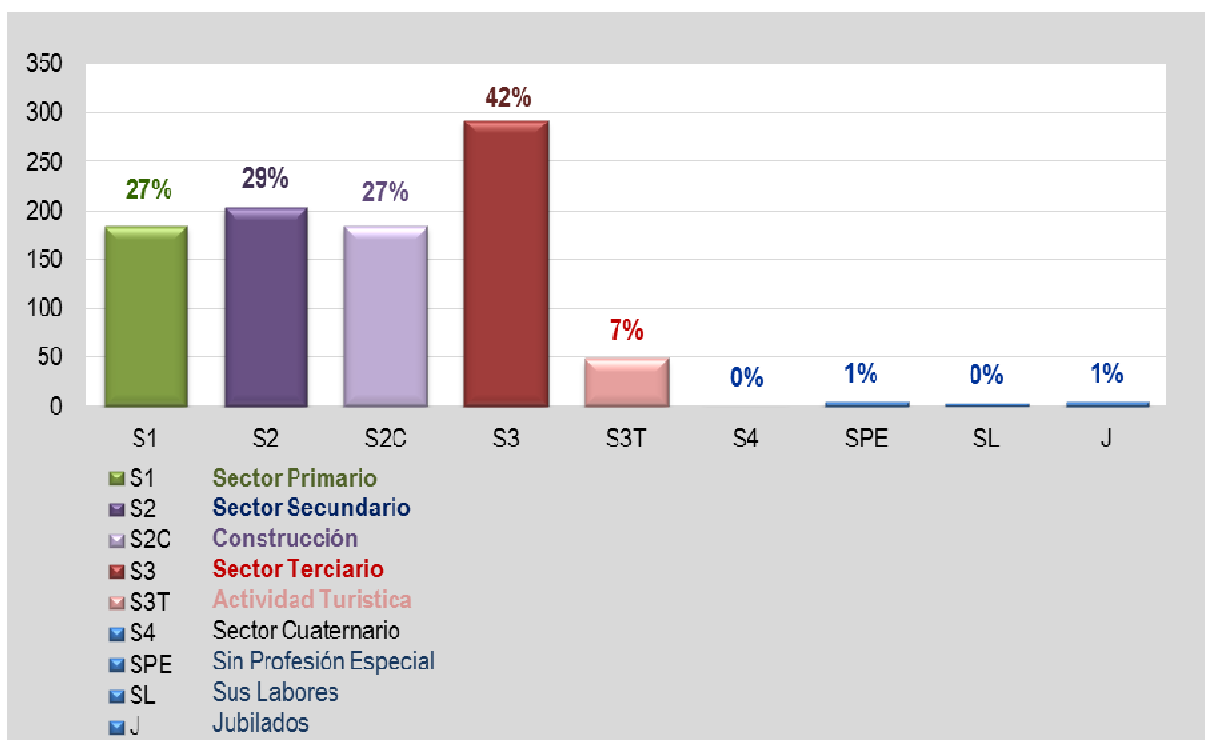


Figura nº IV-20. Actividad económica desarrollada por el autopromotor informal en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

Las ocupaciones vinculadas al sector secundario representaban el 29% restante. El subsector de la construcción, como resulta habitual, vuelve a jugar un papel muy relevante, representando un 27% del total de la muestra, algo superior al de La Orotava o al de Arona. Este hecho se puede explicar por ser Güímar un municipio de transición entre el Área Metropolitana y los municipios de las comarcas del sur vinculadas al turismo, que origina un importante transvase de ocupados del sector agrícola al de la construcción (PGO de Güímar, 2005).

En Güímar, como en el resto de los municipios de referencia estudiados, en épocas de expansión económica, todos los sectores económicos implicados, en mayor o menor medida contribuyeron a la generación de actividad informal, favoreciendo los procesos de autoconstrucción al margen del planeamiento, pero en este caso el sector servicios vinculado estrechamente con el Área Metropolitana ha tenido la mayor relevancia.

Se podría concluir por tanto que de cada cuatro autopromotores informales dos desarrollaban su actividad en el sector terciario, residiendo uno de ellos en municipios del Área Metropolitana, otro la ejerce su ocupación en el sector primario y otro en el subsector de la construcción.

#### IV.1.7. Modalidad de transmisión de la propiedad: compraventa en documento privado y público

Todos los derechos se adquieren en virtud de ciertos hechos y los hechos jurídicos a los que la ley reconoce el efecto de originar la propiedad se llaman modos de adquirir<sup>18</sup>. En estos debe existir siempre un transmitente o causante que transmite la propiedad y un adquirente o causahabiente que adquiere la propiedad. En los procesos de urbanización espontánea también los modos de transmitir la propiedad suele hacerse mediante procedimientos de carácter instrumental, es decir, formalizando el acto mediante un documento público o privado, cuyo otorgamiento equivale a la entrega del bien. Atendiendo a este modo de adquirir la propiedad se ha procedido a la explotación del Censo 11/97 en los distintos municipios de referencia con el objeto de determinar como el autopromotor adquiere o compra el suelo donde posteriormente procede a la construcción de su vivienda.

##### IV.1.7.1. En el municipio de La Orotava

Tras proceder al análisis de los expedientes de inclusión al Censo en La Orotava se ha constatado que un porcentaje muy importante de los autopromotores informales adquieren la propiedad mediante otorgamiento en documento público, aproximadamente un 67% y el 33% restante lo formalizan mediante documento privado (figura nº IV-21). Esto permite constatar que la transmisión de la propiedad del suelo, en muchas ocasiones derivadas de particiones y aceptaciones de herencia, hijuelas, donación, cesiones de bienes o incluso segregaciones y compraventas se opta por otorgarles el carácter jurídico mediante documento público. Esto tiene mucho que ver con la fórmula tradicional empleada para la

---

<sup>18</sup> Derecho de Propiedad en el Derecho Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil mandada publicar en cumplimiento de la Ley de 26 de mayo de 2015 (Vigente hasta el 30 de Junio de 2017).

fragmentación de la tierra en los núcleos rurales, derivados generalmente de particiones de herencia mediante múltiples y generacionales segregaciones de la propiedad.

En los municipios de la comarca de la Orotava se detecta que el promotor informal frecuentemente adquiere la propiedad a raíz de particiones y aceptaciones de herencia o bien segregaciones y compraventas de carácter familiar o filioparental. Estas últimas en numerosas ocasiones se han realizado antes de 1987. Se recuerda que a partir de ese año se hace necesaria la preceptiva licencia municipal<sup>19</sup>, lo que favoreció a partir de entonces que las transacciones se produjeran *informalmente*, mediante documentos privados, que en gran parte de las ocasiones son los documentos aportados como acreditativos de la propiedad adquirida en las solicitudes de incorporación al Censo 11/97. Las circunstancias descritas favorecieron la fragmentación indiscriminada y al margen de la legalidad del suelo y como deriva el crecimiento en expansión de los asentamientos rurales tradicionales u otros de nueva planta que se distribuyeron en el espacio rural al borde de la estructura vial conformando un todo disperso y desordenado característico del fenómeno conocido como *urban sprawl* (Mejías Vera, 2013, p. 50):

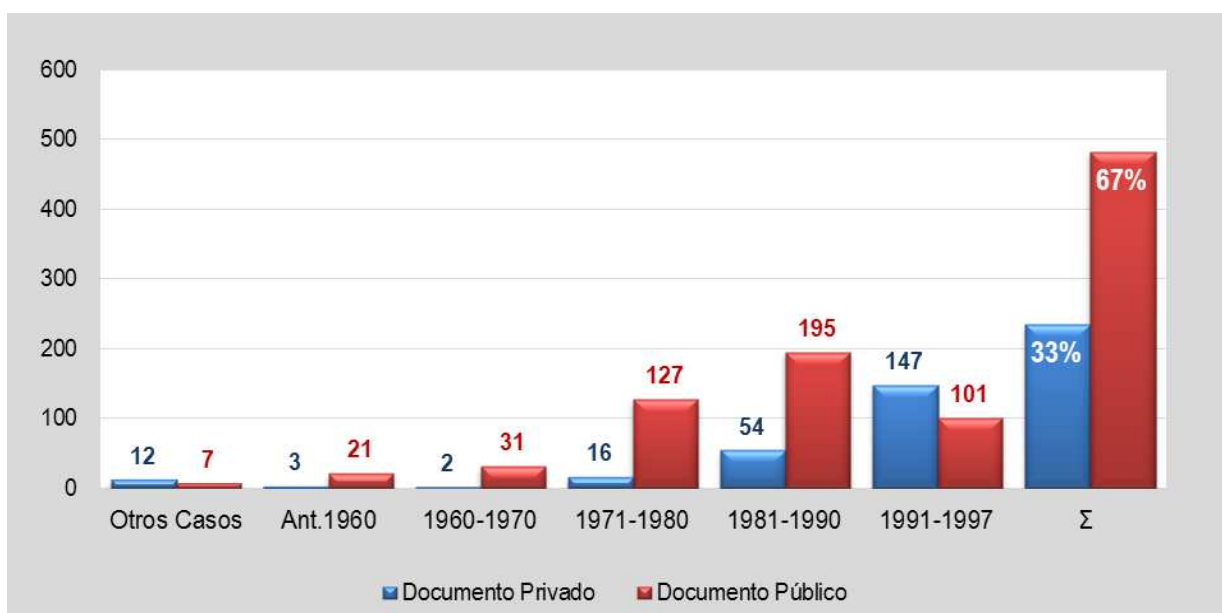


Figura nº IV-21. Otorgamientos públicos y privados en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

En la Orotava, se detecta que entre los años 1991 al 1997 (figura nº IV-21), especialmente durante el periodo de presentación de solicitudes para la incorporación al Censo 11/97 y entrada en vigor de la Ley 5/1987, 7 de abril, de

<sup>19</sup> Ley 5/1987, 7 de abril, de Ordenación urbanística del Suelo Rústico en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Ordenación Urbanística del Suelo Rústico en la Comunidad Autónoma de Canarias, se produjo un incremento de contratos de compraventa privados.

#### IV.1.7.2. En el municipio de Arona

Tras proceder al análisis de los otorgamientos de las propiedades sobre las que se asientan las edificaciones irregulares en el municipio de Arona se ha constatado que un 42% responden a documentos de compraventa privados, que frecuentemente hace referencia a segregaciones clandestinas de fincas rústicas y el resto, aproximadamente un 58%, fueron actos jurídicos de carácter público (figura nº IV-22). A tenor de los datos analizados se percibe que el contrato de compraventa privado se ha conformado como la herramienta recurrente para el otorgamiento de la propiedad, al responder esta a una actuación ilícita de parcelación en suelo rústico, permitiendo de esta manera su *libre* transacción y contribuyendo eficazmente al afán especulativo de sus propietarios. Como en La Orotava entre los años 1991 al 1997, especialmente durante el periodo de presentación de solicitudes para la incorporación al Censo 11/97 y entrada en vigor de la Ley 5/1987, de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico en la Comunidad Autónoma de Canarias, se produjo un considerable incremento de contratos de compraventa privados, que fueron aportados como documentos acreditativos de la propiedad adquirida (figura nº IV-22). Este modo de adquirir la propiedad permitió su libre transacción, contribuyendo eficazmente al afán especulativo de sus promotores, generalmente los grandes propietarios y fueron el origen de las múltiples urbanizaciones espontáneas del municipio.

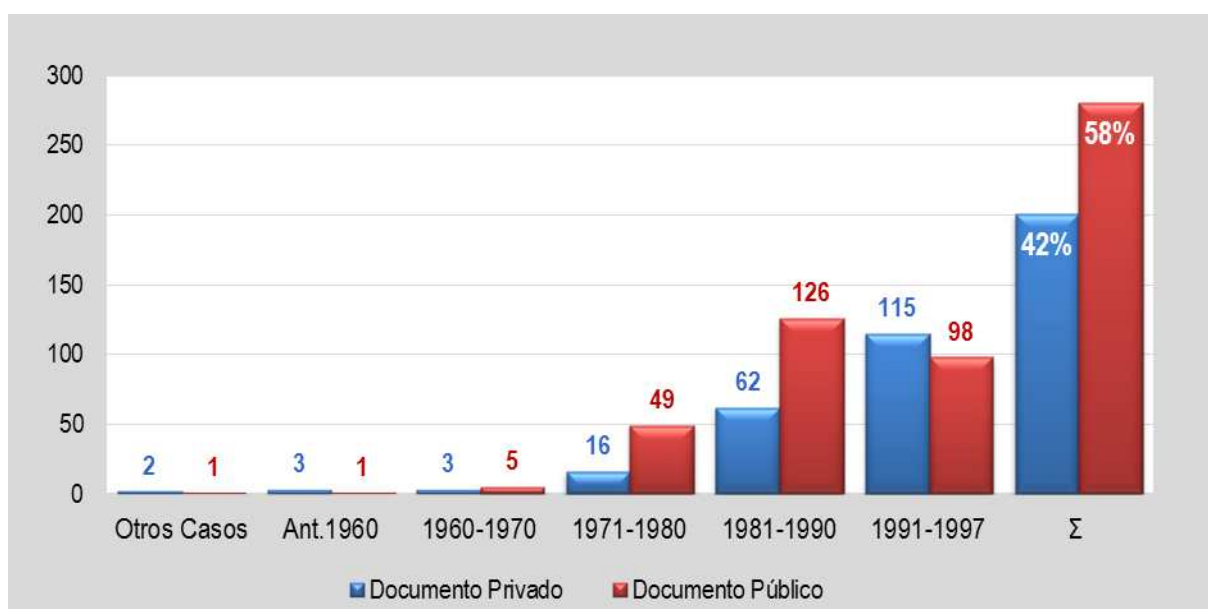


Figura nº IV-22. Otorgamientos públicos y privados en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

A diferencia con La Orotava, los asentamientos informales en Arona, salvo los vinculados a los perímetros de los cascos urbanos tradicionales, responden en la mayoría de las ocasiones a trazados de nueva planta, resultado de la parcelación clandestina de fincas rústicas donde el contrato de compraventa privado se conformó como la herramienta idónea para recoger el hecho ilícito.

Sin lugar a dudas, el primer caso de importancia, atendiendo a su superficie y características, ha resultado ser la urbanización espontánea de nueva planta que surge a partir de la parcelación clandestina de la finca “Villa Isabel”, que más tarde conformó el núcleo urbano de El Fraile. Esta parcelación se originó a partir de mediados de los años sesenta, proyectándose exponencialmente durante la década de los setenta y parte de los ochenta, justo hasta la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Arona de 1987, produciendo el mayor y más relevante caso de urbanización de génesis informal del municipio de Arona. Posteriormente en el tiempo y siguiendo este mismo modelo de ocupación irregular del espacio rural se incorporaron otras muchas, como Guargacho, a finales de los setenta y principios de los ochenta, La Estrella, La Estrella del Sur o Las Rosas, etc., cuestión ésta que se abordará detalladamente en el capítulo V.7.4. de este trabajo.

En los contratos de compraventa privados los transmitentes o vendedores, para intentar dar carácter formal a la operación y garantías al comprador citaban explícitamente *la finca matriz base de la segregación informal*, indicando su inscripción registral o inmatriculación, aunque la parcela o trozo de terreno en venta resultaba extraída o segregada de la finca matriz, *a capricho e ilícitamente*, buscando siempre la máxima rentabilidad, sin tener en cuenta criterios de planeamiento y al margen de la legalidad vigente.

Como caso excepcional se ha de citar la urbanización de El Fraile, donde la parcelación aplicó ciertos criterios de racionalidad y previsión urbanística que han hecho más fácil su reconversión o acomodación al ordenamiento posterior. En este caso los promotores y propietarios de la finca matriz tuvieron la previsión de crear un espacio urbano con un trazado bastante racional, reservando incluso espacios para uso dotacional comunitario, lo que apunta que en esta parcelación irregular hubo cierto grado de asesoramiento técnico.

En muchos de los contratos de carácter privativo en Arona el transmitente o vendedor se encargó, generalmente, de hacer patente el interés e iniciativa del adquiriente o comprador por la transacción, a pesar de recoger en el mismo documento la situación de irregularidad urbanística de la parcela o trozo de terreno segregado ilícitamente. Los propietarios de las fincas vendían por tanto suelo rústico en el acto, y la posibilidad a futuro de su transformación en urbano<sup>20</sup>.

La administración en un intento de ordenar los hechos sobrevenidos informalmente ha concluido desarrollando y aplicando un planeamiento sectorizado, en el caso de Arona mediante las correspondientes Normas Subsidiarias y el posterior PGOU de

<sup>20</sup> Esta información se ha obtenido a partir del análisis exhaustivo de las solicitudes de inscripción números 175, 401, 555, 855, 1.292, 1.906, 2.060, 2.061, .2071, 2.072, 2.089, 2.125, 2.577, 3.443, 3.450, 3.451, 3.506, 3.507, 3.515, 3.536 3.550, 3.552, 3.568, 3.569, 4.001, 4.081, 4.556, 4.572, 4.746, 4.879, 4.901, 5.141, 5.146, 5.162, 5.165, 5.185, 5.191, 5.200, 5.689, 5.700, 5.701, 5.707, 5.709, 5.710, .5723, 5.726, 5.727, 5.754, 5.757, 5.776, 7.187, etc. correspondiente a la urbanización espontánea de El Fraile en el municipio de Arona. Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/97. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural APMUN. Gobierno de Canarias.

1987 (capítulo V.7.4.). A partir de ese momento los contratos privados de compraventa pudieron ser elevados a públicos, pudiéndose consecuentemente inscribir en el registro de la propiedad y ser objeto de nuevas transacciones.

En las zonas rurales del interior de la franja de costa y Las Medianías del municipio, especialmente en el área formado por el casco tradicional de Arona, Valle San Lorenzo, Buzanada, Cabo Blanco y La Camella las segregaciones, aunque en muchas ocasiones respondían a los parámetros anteriormente expuestos, se observa que con cierta asiduidad aluden a parcelaciones procedentes de hijuelas o particiones de herencia a borde red viaria local, comarcal y los distintos cruces de caminos. Generalmente se segregaba el terreno familiar para proceder a la autopromoción informal, ya que en estos casos las adjudicaciones por herencia pueden elevarse a escritura pública si los interesados desean inscribirlas en el registro de la propiedad. Se ha detectado esta situación en innumerables casos, donde ha existido escritura pública de la parcela o trozo de terreno heredado, documentación que se aporta a los expedientes de solicitud de incorporación al Censo<sup>21</sup>.

Al mismo tiempo, otras muchas transacciones procedían de segregaciones formales recogidas en documentos públicos donde el notario daba testimonio de tales hechos tras hacer constatar las preceptivas advertencias legales<sup>22</sup>. Esto justifica la autopromoción informal en solares o parcelas formales. Estas situaciones corresponden generalmente a viviendas de carácter humilde o nivel medio.

Se detectan, así mismo, múltiples casos de donaciones de propiedades, generalmente entre individuos de la misma familia, que como apunta el código civil, debe hacerse por escrito, bien en documento público o privado. En el caso de donación de bienes inmuebles es necesario que en el documento donde se refleja el acuerdo se individualice lo donado y se expresen las cargas que tuvieren. Este documento público podrá acceder al registro de la propiedad y habilitar para proceder al correspondiente asiento (artículo 3 de la Ley Hipotecaria)<sup>23</sup> una vez

<sup>21</sup> Esta información se ha obtenido a partir del análisis exhaustivo de las solicitudes de inscripción situadas en Buzanada (calles El Bebedero, también identificada como La Higuera de Larena, solicitudes números: 174, 177, 395,396, 548, 805, 2.115, 2.087, 3.524, 3.544, 3.491, 3.553, 5.699, 5.743, etc. y en la zona anexa al campo de fútbol situadas en la avenida Luciano Bello y sus transversales, solicitudes de inscripción números 2.070, 3.497, 3.571, 5.175, 5.703, entre otras) y calle Idelfonso Bello: (números de Solicitud: 392, 393, 5.169, 5.170, 5.171, etc., entro otras muchas); en Cabo Blanco, (calles La Degollada y Garajonay, Los Emigrantes, El Majuelo, solicitudes números 804, 2.073, 2.098, 2.099, 2.110, etc., calle Caín, Igara, Arboleda, solicitudes números 400, 3.446, 3.453, 3.462, 3.508, 3.546, 3.516, 5.152, 5.153, 5.722, etc. y calle Mirador de la Cumbrita, solicitudes números: 808, 2.075, 5.713, etc.); en La Camella (calle La Peraza, solicitudes números: 398, 2.060, 3.454, 3.558, 5.149, 5.174,...etc., calle Morro Negro y anexas, solicitudes números: 391, 659, 660, 807, 3.475, 3.512, 4.660, 5.694, etc; La Sabinita baja donde se detectan autopromociones irregulares tipo chalet, solicitudes números 402, 810, 2.109, 3.470, 3.494, 3.532, 3.545, 3.567, 5.158, 5.698, etc.) y Valle de San Lorenzo en la zona Cruz del Guanche, solicitudes números 546,1.125, 2.062, 2.086, 2.093, 2.094, 2.096, 2.105, 3.314, 3.469, 3.514, 3.519, 3.520, 3.533, 3.557, 5.714, etc., Los Toscales, solicitudes números 2.058, 2.059, 2.076, 2.077, 2.102, 3.572, 5.189, 5.767, etc. entro otras muchas). Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 correspondiente al municipio de Arona. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>22</sup> Ley Territorial 5/1987, de 7 de abril sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la comunidad Autónoma de Canarias. Los notarios y registradores de la propiedad hasta entonces no exigían obligatoriamente acreditar a los actores de la compraventa el otorgamiento de la licencia para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos.

<sup>23</sup> Según refiere el artículo 3 del Título I Del registro de la propiedad y de los títulos sujetos a inscripción de la Modificación de la Ley Hipotecaria publicada el 03/04/1984 y con entrada en vigor a partir del 23/04/1984 "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior,(artículo 2) deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos".



satisfechos los impuestos y los aranceles registrales, establecidos estos últimos como porcentaje del valor total del derecho a inscribir, en función de unos tramos.

A modo de conclusión, se podría afirmar que mientras en la franja de costa de Arona han tenido lugar procesos de urbanización espontánea fundamentado en parcelaciones clandestinas de fincas otorgadas en documentos privados al derivarse de modos de adquirir la propiedad ilícitos y eminentemente especulativos, en las zonas rurales del interior y Las Medianías, como en La Orotava, la autopromoción se desarrolló en solares fruto de particiones y aceptaciones de herencia o bien segregaciones y compraventas de carácter filiofamiliar recogidas con bastante asiduidad en documentos públicos por su carácter lícito.

#### IV.1.7.3. En el municipio de Güímar

Tras el análisis de las solicitudes de inscripción al Censo 11/97 en el municipio de Güímar se ha constatado que el 71% de los autopromotores informales han adquirido la propiedad del suelo formalmente mediante otorgamientos en documentos públicos. El 29% restante, en cambio, realizó la transmisión mediante documentos privados (figura nº IV-23). Estos valores resultan muy similares a los obtenidos en La Orotava, no tanto en Arona donde la formalización de las transmisiones mediante documento público, resulta notablemente inferior, derivado de la incidencia de los procesos de urbanización espontánea en la franja de costa, pero no así en las zonas rurales y sus Medianías.

En el municipio de Güímar, atendiendo a la ubicación de los asentamientos espontáneos, se detecta que en el litoral costero el autopromotor informal frecuentemente adquiere la propiedad a raíz de segregaciones informales de fincas rústicas, donde evidentemente no existen vinculaciones filiofamiliares entre el causante y el adquirente. Estas últimas, en numerosas ocasiones, se realizaron antes de 1987, por lo tanto fueron otorgadas formalmente mediante documento público. Se recuerda que a partir de ese año se hace necesaria la preceptiva licencia municipal<sup>24</sup>, circunstancia que favoreció las transmisiones ilícitas de la propiedad y derivado de ello su otorgamiento mediante documentos privados.

En el primer frente litoral de Güímar, el 70% de los asentamientos se originaron entre los años 1971 al 1990, distribuyéndose exponencialmente incluso antes de la entrada en servicio de la autovía TF-1 (en el año 1975 se completaba en todo su trazado hasta Los Cristianos) y desarrollándose paralelamente al amparo de las importantes expansiones urbanísticas experimentadas en Tenerife entre 1968 y 1973 y la de finales de los ochenta, entre 1986 al 1989<sup>25</sup>.

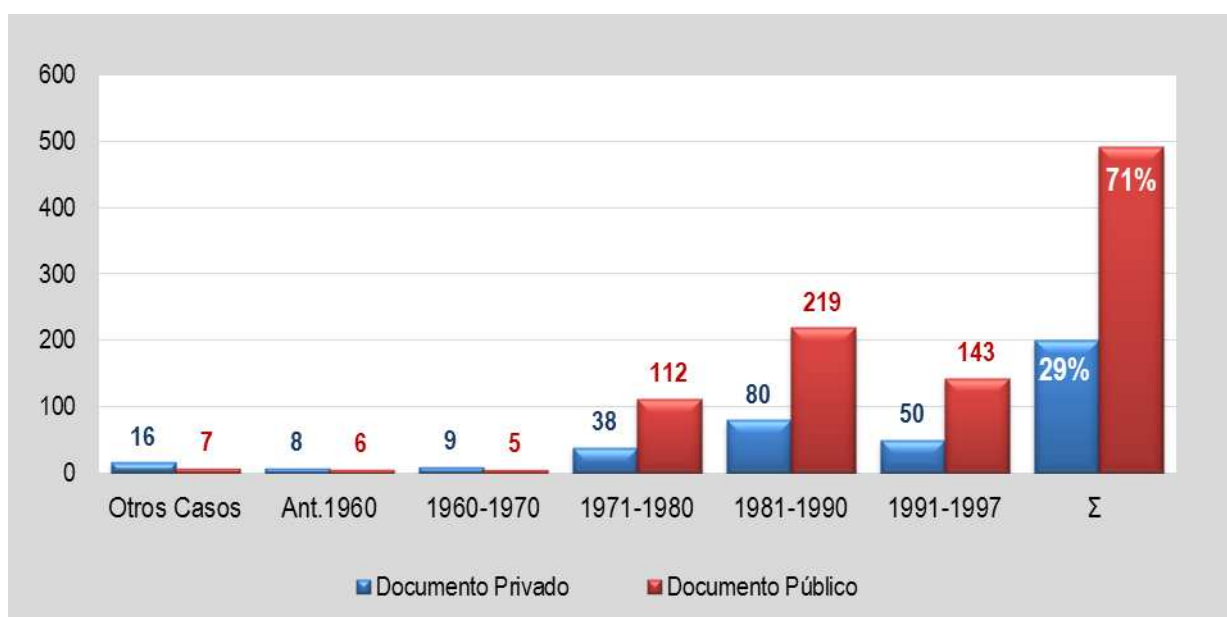
En el interior de la franja de costa y Las Medianías de Güímar el proceso ha sido similar si no idéntico al observado en los espacios rurales de Arona y La Orotava, por lo tanto derivado de la fórmula tradicional empleada para la fragmentación de la tierra. Como consecuencia de ello, salvo en el litoral costero, los modos de adquirir

<sup>24</sup> Ley 5/1987, 7 de abril, de Ordenación urbanística del Suelo Rústico en la Comunidad Autónoma de Canarias.

<sup>25</sup> Esta información se ha obtenido a partir del análisis exhaustivo de las solicitudes de inscripción correspondientes al litoral costero de Güímar. Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural APMUN. Gobierno de Canarias.

la propiedad también han sido generalmente de carácter filiofamiliar, resultado de particiones y aceptaciones de herencia, hijuelas, donaciones, cesiones de bienes o incluso segregaciones y compraventas mediante otorgamientos en documento público. Aunque en ciertas zonas del interior de la franja de costa del valle y en Las Medianías entre La Medida y Agache, resultaba además habitual que la propiedad pudiera transmitirse mediante compraventa a terceros sin aparente vinculación familiar.

Como sucede en La Orotava y en Las Medianías de Arona, las circunstancias descritas favorecieron la fragmentación minifundista e indiscriminada del suelo y su autopromoción irregular, el crecimiento en expansión de los asentamientos rurales tradicionales y la aparición de otros de nueva planta que se distribuyeron en el territorio de manera difusa y desordenada siguiendo el trazado la red viaria local y comarcal y sus sucesivas implementaciones. No obstante el fenómeno de la dispersión urbana en el espacio rural de Güímar, aunque relevante, no tuvo la voracidad del observado en la Vertiente Norte, en especial en comarca de La Orotava (Mejías Vera, 2013, pp. 61-65).



*Figura nº IV-23. Otorgamientos públicos y privados en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.*

En Güímar, como en La Orotava y Arona, se conformaron espacios periféricos urbanos aledaños al núcleo principal así como en los perímetros de los caminos entre los distintos núcleos. En el primer caso se han de citar los barrios de nueva planta de San Francisco Javier, Chacona o Chogo, y en el segundo como el núcleo de Guaza y el barrio fundacional de San Juan, solo por citar varios ejemplos de interés, donde a tenor del Censo 11/97 han tenido lugar importantes procesos de autoconstrucción irregular.

En la franja de costa y Las Medianías no se detectaron parcelaciones clandestinas de grandes fincas, como fue habitual en los municipios de la comarca de Abona, pero sí pequeñas parcelaciones ilícitas del suelo rústico, especialmente a partir de 1987.

En Güímar, se ha de destacar una nueva variante en la producción de viviendas irregulares que tuvo lugar a partir de las parcelaciones y cesiones de terrenos realizadas en suelos públicos y por la propia administración municipal, cuyo fin último ha sido dotar de suelo a familias muy humildes, pero que concluyó finalmente produciendo nuevos barrios de autoconstrucción totalmente anárquica, como fue el caso de San Francisco Javier, antes mencionado (capítulo V. 7.1).

Entre los años 1991 a 1997, a raíz de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de Canarias, no se apreció un incremento sustancial de contratos de compraventa privados (figura nº IV-23), hecho que sí se evidencia en los municipios de La Orotava y en especial de Arona, estrechamente vinculados a los polos de actividad turística.

#### IV.1.8. Relación de áreas donde se han detectado los asentamientos espontáneos más relevantes en los municipios de referencia

El análisis del Censo 11/97 en los tres municipios de referencia, así como su posterior georreferenciación ha permitido detectar y situar espacialmente las áreas donde se han desarrollado los procesos de urbanización espontánea más relevantes con el objeto de poder ser contrastados con el planeamiento vigente y evidenciar de esta manera la hipótesis de esta investigación en la fase de discusión (capítulo V).

Para ubicar con mayor claridad estos desarrollos, la delimitación altitudinal ha sido una herramienta muy conveniente, ya que históricamente esta demarcación ha condicionado la humanización de territorio insular y como deriva la ubicación de los distintos asentamientos urbanos, base de la proyección de los procesos de ocupación irregular del territorio en la actualidad (figura nº IV-24).

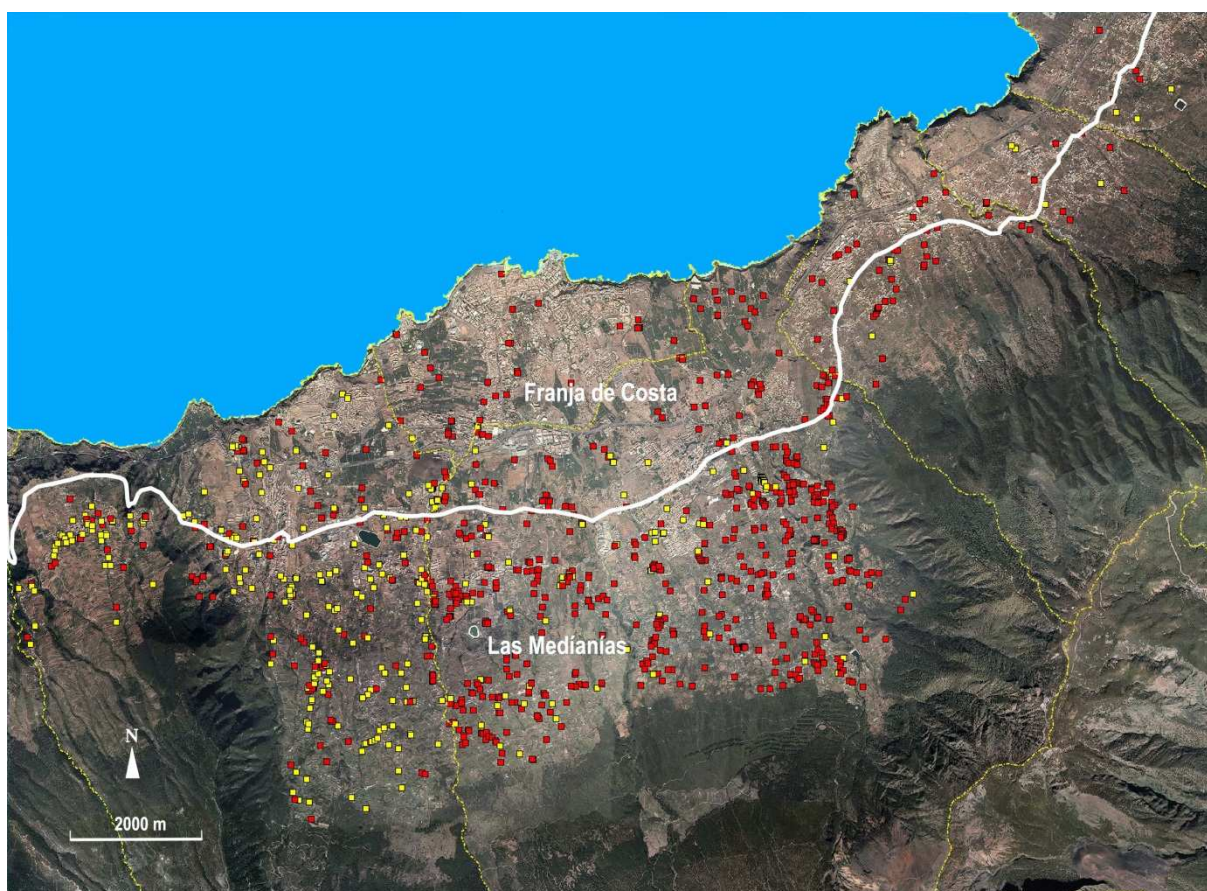
##### IV.1.8.1. En el municipio de La Orotava

En La Orotava, la tipología altitudinal divide el valle en tres grandes bandas agronómicas, la primera es la franja de costa situada entre el litoral costero y la cota 300-350 m aproximadamente; la segunda correspondiente a Las Medianías que alcanza prácticamente hasta los 1000 m y la última, la franja de cumbre (figura nº IV-24). En las dos primeras se ha concentrado históricamente una fuerte humanización y en ellas, en estas últimas cinco décadas, ha sido donde se han producido los procesos de urbanización espontánea más importantes, que a continuación se procederá a detallar.

En La Orotava la franja de costa de alguna manera queda delimitada por el trazado de la TF-322, de La Orotava a La Montañeta por La Luz, y la TF-217 a La Matanza de Acentejo, que prácticamente siguen el perfil de las curvas de nivel en torno a 300 350 m, desde el núcleo principal del municipio, ubicado en Las Medianías, hasta adentrarse en Los Realejos o en Santa Úrsula, respectivamente. Todo este amplio

sector incluye espacios afectados por importantes infraestructuras, como la TF-5, sus anexos y el Polígono Industrial de San Jerónimo.

La topografía de la primera línea de la franja de costa del norte de Tenerife, como se ha manifestado con anterioridad, a diferencia con el litoral suroeste, se caracteriza fundamentalmente por ser muy accidentada en su encuentro con el mar, encontrando imponentes acantilados, donde se intercalan pequeñas playas de muy difícil acceso. Este hecho sin duda alguna ha dificultado la autopromoción irregular en estas zonas, ya que la red viaria difícilmente logra alcanzarlos e invadirlos, permitiendo su relativa buena conservación.



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº IV-24.* Señalización georreferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 en la comarca del Valle de la Orotava con delimitación altitudinal entre franja de costa y Las Medianías. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Infraestructura de Datos espaciales de Canarias. Gobierno de Canarias.

En esta primera franja agronómica, reservada históricamente para la actividad agrícola, el desarrollo de los asentamientos espontáneos, se alejó generalmente del litoral, en especial de las zonas escarpadas, asentándose en las mesetas del primer frente de costa que origina esta peculiar orografía. A tenor de lo observado en el desarrollo del trabajo de campo y lo constatado a partir del análisis del Censo 11/97,

su impacto ha sido bastante limitado, en relación con la importancia del fenómeno en Las Medianías, representando apenas el 16% de las solicitudes de inscripción al Censo 11/97 (tabla V-17). En él se pueden detectar dos zonas bien diferenciadas, una eminentemente agrícola conformada especialmente por El Rincón y la Dehesa (Baja y Alta) y otra urbanizada, donde se focalizan las áreas anexas a las vías principales de comunicación, la TF-5 y el tramo conocido como carretera de España, TF-217 (parte de antigua Carretera General del Norte). En este espacio se ha desarrollado parte de la expansión del casco urbano de La Villa. En ellos se asientan complejos urbanísticos de carácter residencial, bien en medianería o bien tipo ciudad jardín, así como asentamientos de carácter disperso.

El Rincón es un paraje situado en el extremo nororiental del municipio que conserva aún hoy su carácter agrario gracias fundamentalmente a su protección como área rural de interés por la Ley 5/1992, de 15 de julio, para la ordenación de la zona de El Rincón en La Orotava. Esta surge de una iniciativa legislativa popular encabezada por la Coordinadora Popular en Defensa de El Rincón que ha conseguido paralizar la transformación de ese espacio representando uno de los últimos vestigios no urbanizados de toda la costa del Valle. En esta zona los asentamientos espontáneos son poco relevantes y se distribuyen por lo general en torno a los caminos y viales preexistentes en medianería<sup>26</sup>. En algunas ocasiones se sitúan en el interior de las fincas, aumentando el fenómeno de la dispersión<sup>27</sup> y en donde en algunos de los casos correspondieron a promociones informales de viviendas de nivel alto-medio tipo chalet unifamiliar<sup>28</sup>. Este hecho no resulta habitual en la Orotava, pero cuando surge suele enmascararse o camuflarse en el interior de la finca, generalmente de grandes dimensiones, con el objeto de que no se detecte desde las viales que le dan servicio.

El caso de la Dehesa, prácticamente en el deslinde entre la franja de cota y Las Medianías resulta un espacio también rural, pero, con diferencia al anterior, no se encuentra especialmente protegido, quedando peligrosamente cercado por urbanizaciones tipo ciudad jardín como las conocidas por El Drago y Las Cuevas que ejercen una gran presión sobre él. Tal circunstancia ha contribuido a que se desarrolle un significativo número de autopromociones irregulares en la zona, en especial en la Dehesa Alta, la mayor en esta franja de costa. De hecho, atendiendo al Censo 11/97, en este espacio se detecta una actividad informal bastante destacada, puesto que representa aproximadamente el 3,8 % del total de solicitudes de inscripción del municipio (tabla nº IV-11).

Las áreas colindantes a la TF-5 son espacios muy transformados, donde en su vertiente noreste, en los accesos al centro urbano, se expande urbanísticamente La Villa y se ubican urbanizaciones consolidadas como Las Cuevas, El Drago, El Durazno o San Nicolás. En la vertiente noroeste, se ubican, simultáneamente,

<sup>26</sup> Este hecho se puede constatar en el Censo 11/97 de la Orotava a partir del análisis de las solicitudes de inscripción números 2.513, 4.680, 4809, 4.812 o 5.049, entre otras, resultando en la mayoría de las ocasiones de la ocupación de trozos de terreno de fincas de mayor cabida procedente fundamentalmente de particiones de herencia.

<sup>27</sup> Esta afirmación se sustenta en el análisis del Censo 11/97 de la Orotava a partir del estudio de las solicitudes de inscripción números: 451, 2.004, 2.523, 4.307 y 6.361, entre otras.

<sup>28</sup> Esta afirmación se sustenta en el análisis del Censo 11/97 de la Orotava a partir del estudio de las solicitudes de inscripción números: 2.004, 2.523, 4.307, entre otras.

asentamientos de carácter tradicional disperso, en continua expansión durante estas últimas décadas, como La Luz, La Vera o Cruz de Los Martillos y múltiples viviendas aisladas a borde de los caminos vecinales, en especial en el paraje rural conocido de Las Candas, en Las Arenas<sup>29</sup>.

Las áreas donde se evidencian procesos de urbanización espontánea de importancia están en sector de El Rincón (calle El Rincón, camino La Cisterna,...etc.); en la zona de Los Rechazos (camino Torreón Bajo,...etc.), Las Cuevas, (urbanización Las Cuevas y el entorno circundante a la TF-217), la Dehesa Alta, (urbanización El Drago, zona de Los Gómez), áreas anexas a la TF-5, como La Ratona, El Durazno, San Nicolás, Cruz de los Martillos, San Jerónimo y Las Arenas, (zona conocida como Las Candas ), La Luz (zona de La Arbeja...etc.) y La Vera (camino la Guina)

**Tabla nº IV-11.** Sectores de urbanización espontánea en la franja de costa de La Orotava detectados a partir del Censo 11/97

Área de estudio	Nº Solicitudes	% Solicitudes
El Rincón	13	1,8%
Los Rechazos	9	1,3%
Las Cuevas	7	1,0%
Dehesa Alta	27	3,8%
Cruz de Los Martillos	7	1,0%
Las Arenas	18	2,5%
La Luz	17	2,4%
La Vera	12	1,7%
Otras zonas	4	0,6%
<b>TOTAL de la franja de costa (FC)</b>	<b>114</b>	<b>16%</b>

Elaboración propia a partir del Censo 11/97 en La Orotava. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

El número total de solicitudes localizadas en esta franja asciende a 114, distribuyéndose entre El Rincón (13), Los Rechazos (9), Las Cuevas (7), Dehesa Alta (27), Cruz de Los Martillos (7), Las Arenas (18), La Luz (17), La Vera (12) y otras zonas en F.C. (4) (tabla V-11 y figura nº IV-25).

<sup>29</sup> Todos estos espacios quedarán reflejados gráficamente y de manera detallada en el capítulo V.6.1. de esta investigación, sirva esta breve descripción como referencia de partida o primera georreferenciación de los procesos en el municipio.

La franja de Las Medianías resulta ser una referencia espacial muy válida a la hora de valorar la incidencia de los procesos de autoconstrucción irregular sobre el territorio, puesto que en ella han tenido lugar importantes dinámicas de transformación a causa de los mismos. Con el objeto de estudiar mejor estas dinámicas y ubicarlas correctamente se ha diferenciado entre las medianías bajas, franja que abarca entre los 300-350 a los 700-750 m. y las altas, el espacio restante hasta alcanzar la cota de aproximadamente 1000 m (García Rodríguez, 2003, pp.139-215).

**Tabla nº IV-12.** Áreas de urbanización espontánea en Las Medianías de La Orotava según Censo 11/97

Área de estudio	Nº Solicitudes	% Solicitudes
<b>Medianías bajas (Mb)</b>	<b>291</b>	<b>43,8%</b>
Pino Alto	28	3,9%
La Florida	60	8,4%
Los Frontones	27	3,8%
Los Pinos	24	3,4%
San Antonio	8	1,1%
La Perdoma	109	15,2%
Otras zonas de Las Medianías bajas	35	4,9%
Casco urbano y periferia colindante	23	3,2%
<b>Medianías altas (Ma)</b>	<b>288</b>	<b>40,2%</b>
Aguamansa	46	6,4%
Camino de Chasna	51	7,1%
Benijos	86	12,0%
Bebedero	44	6,1%
Florida Alta	13	1,8%
Pinolere	33	4,6%
Otras zonas de Las Medianías altas	15	2,1%
<b>TOTAL de Las Medianías (M)</b>	<b>602</b>	<b>84,0%</b>
<b>TOTAL de la franja de costa (FC)</b>	<b>114</b>	<b>16,0%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>716</b>	<b>100,0%</b>

Elaboración propia a partir del Censo 11/97 en La Orotava. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

Las Medianías bajas quedan delimitadas espacialmente por la TF-322, al norte, y el camino de Las Medianías-La Ladera, al sur, siguiendo aproximadamente el trazado de las curvas de nivel que siguen respectivamente las cotas anteriormente indicadas. Los asentamientos informales en la zona toman como eje central de desarrollo y expansión la TF-324, de La Orotava a Los Realejos, y parcialmente la TF-21, de La Orotava a Granadilla por la Cuesta de La Villa. Las zonas donde se focalizan los procesos a tenor del Censo 11/97, son fundamentalmente: Pino Alto; (calle José Valladares Yumar, Los Castaños, Pino Alto-Cuesta de Bacalao...etc.); La Florida (camino de Los Guanches, y sus transversales, como calle la Palma, El Palomero o La Vera; Los Gómez, Florida Alta...etc.); Los Pinos (calle Nueva Los Pinos-Nueva Dehesa Alta, camino Polo,...etc.); Los Frontones (zona de Barroso, Colombo, camino de los Frontones, camino de La Cañada, calle Blas Luis, Peralito,...etc., así como calles El Montijo, La Abejera, incluso parte de calle La Hacienda Perdida,...etc.); San Antonio, (Candelaria del Lomo, El Ratiño, El Sauce,...etc.); La Perdoma (las innumerables transversales a la TF-324, a la altura de dicho paraje, desde el camino Los Túnez, barranco de la Raya, cerca del límite con Los Realejos, hasta la zona conocida por El Moñigal, La Arbeja Alta, camino El Pino, Fuente Vieja, Los Pasitos, etc.)<sup>30</sup>

Como se ha indicado en la franja de Las Medianías se asentaron la parte más importante de las edificaciones no amparadas por licencia en La Orotava, hecho que se puede evidenciar tanto en la figura nº IV-24, donde quedan señaladas de manera georreferenciada todas estas construcciones que invaden indiscriminadamente el Valle, como en las tabla nº IV-11, tabla nº IV-12 y figura nº IV-25 donde quedan cuantificadas por sectores.

El total de solicitudes localizadas en este primer subsector asciende a 291, un 40,6% del total de la muestra, distribuyéndose entre Pino Alto (28), La Florida (60), Los Frontones (27), Los Pinos, (24), San Antonio (8), La Perdoma (109), y otras zonas de Las Medianías (35), distribuidas entre la zona de Candelaria del Lomo (7), El Montijo (17), El Ratiño (3), La Sierra (2),...etc. (tabla nº IV-12 y figura nº IV-25).

En relación a Las Medianías dispuestas a cotas superiores a los 700-750 m, quedan delimitadas al norte por el trazado del camino de Las Medianías-La Ladera y al sur la comarca del Macizo Central, prácticamente coincidiendo con el límite del Parque Natural de La Corona Forestal. Los asentamientos informales en esta franja tomaron como eje de desarrollo el trazado de la TF-326 de la Cruz Santa a Benijos por Palo Blanco y parte de la TF-21 de la Cuesta de la Villa a Granadilla. Se distribuyen espacialmente en Aguamansa (en el área de Posada de Montenegro, camino Pasada de Montenegro; calle El Velo, camino Puerta del Fraile, El Mamio...etc.; el área de la Cruz de Tea, calles Cruz de Tea, Las Maravillas, Camino el Gallo, Cuatro Cantillos, zona en torno a la calles Los Comillos, El Tosco, etc.; El Bebedero, (camino El Bebedero, calles Alzados Guanches, camino Las Chozas y San Roque, etc.; el área de Colombo, calles Cruz Chica y Acueducto); Camino de Chasna (camino Las Medianías-La Ladera, y transversales, Lomo de las Huertas, caminos de Los Tres Pinos, Balayo, Cañeño,...etc.); Benijos (camino Don Víctor y

<sup>30</sup> Todos estos espacios quedarán reflejados gráficamente y de manera detallada en el capítulo V.6.1. de esta investigación, sirva esta breve descripción como referencia de partida o primera georreferenciación de los procesos en el municipio.



transversales, caminos Tres Pinos, El Bocio o El Bucio, calle El Brezal,... etc.); y Pinolere (calles Cuatro Cantillos, El Tosco, Alzados Guanches, etc.)<sup>31</sup>.

El número total de solicitudes de inscripción localizadas en la zona asciende a 288, distribuyéndose en Aguamansa (46), Camino de Chasna (51), Benijos (86), Bebedero (44), Florida Alta (13), Pinolere (33) y otras zonas de las medianías altas (15) (tabla nº IV-12 y figura nº IV-25).

Con respecto al casco urbano de La Villa, las solicitudes de inscripción al Censo 11/97 representan tan solo el 3,2% del total (23) (tabla nº IV-12). Se detecta que estas se focalizan especialmente en el extrarradio del centro urbano y las inmediaciones más próximas, como en el sector de Cruz de las Cebollas (TF-21) o Los Trazos, (camino El Sauce y La Sierra). Tales hechos evidencian que la incidencia de la autopromoción informal resulta muy poco relevante en el casco principal en relación con Las Medianías del municipio. Esto se debe fundamentalmente a un mayor control administrativo y a la carestía de los solares, generalmente ya consolidados desde el punto de vista urbanístico.

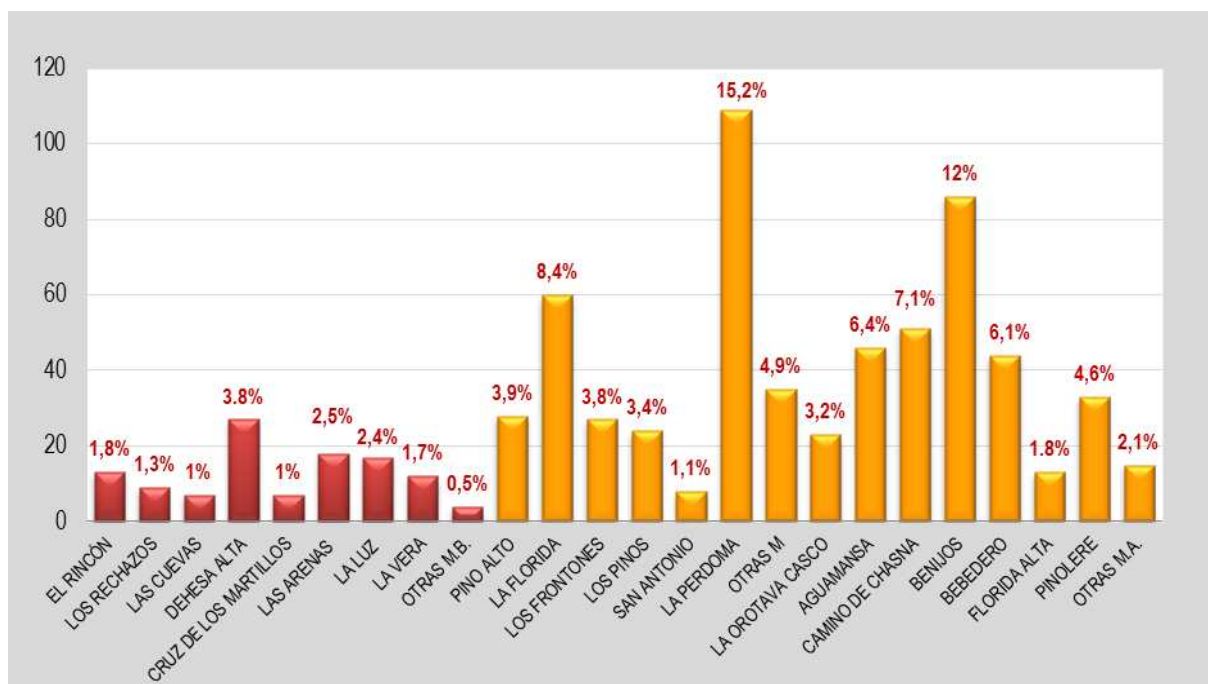


Figura nº IV-25. Zonificación detallada de las solicitudes de inscripción en el municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

Estos datos muestran que los procesos de urbanización espontánea en La Orotava se han concentrado en Las Medianías del municipio, de hecho el 84,6% de las solicitudes de inscripción al Censo 11/97 se distribuyen ocupando esa franja

<sup>31</sup> Todos estos espacios quedarán reflejados gráficamente y de manera detallada en el capítulo V. 7.3. de esta investigación, sirva esta breve descripción como referencia de partida o primera georreferenciación de los procesos en el municipio.

altitudinal, en ocasiones rellenando los núcleos periféricos del casco urbano, aunque preferentemente compactando los asentamientos rurales, produciendo otros de nueva planta o bien siguiendo el trazado de las viales locales, las vías secundarias y sus ramificaciones vecinales. El conjunto muestra un alto grado de difusión o dispersión, responsable última de un profundo desorden urbanístico que hace que, probablemente, se convierta en el principal problema no solo de la comarca sino del territorio tinerfeño (PIOT, 2011a, pp. 22-25, 83-89).

Uno de los principales problemas ambientales detectados en estas cinco últimas décadas en la Orotava y en Tenerife en general es el abandono de los suelos agrícolas, especialmente en Las Medianías, originado por una serie de deficiencias estructurales de la actividad primaria, relacionadas con el minifundismo, ausencia de asociacionismo y de canales de comercialización, infraestructura de regadío, etc. (García y Pestana, 2010, pp. 166-167). El abandono de las formas de explotación tradicionales del suelo, a favor de actividades secundarias y terciarias, centradas especialmente en la construcción y en la hostelería, ha contribuido definitivamente a la pérdida del suelo fértil, recurso escaso en la comarca y en la isla, pero también de un valor paisajístico sobresaliente, que constituye un aspecto importante para el desarrollo económico del Valle. Tales circunstancias han contribuido de manera irreversible a que esos espacios rurales se transformen en áreas fuertemente humanizadas o rururbanizadas y como consecuencia de ello a la pérdida efectiva y progresiva de superficie cultivada (García y Pestana, 2010, pp. 166-167).

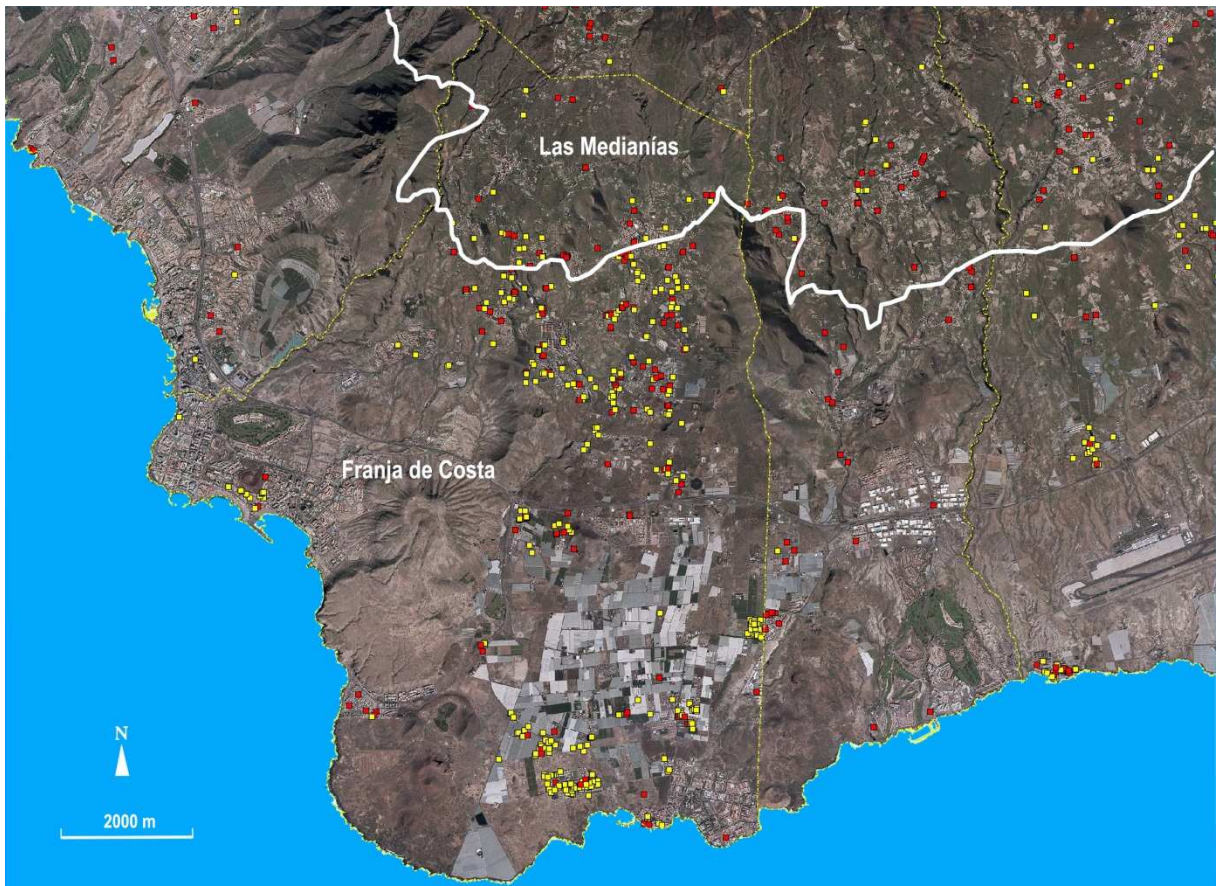
El autopromotor informal ha ocupado preferentemente las franjas de Las Medianías, por factores relacionados con aspectos socioeconómicos, que han tenido mucho que ver con el valor de adquisición del suelo y el ahorro de costes de urbanización, asociados directamente con la permisividad de las administraciones. El propietario cuenta que su terreno en lo rústico pasará a ser urbano en un momento determinado del futuro, sin coste alguno por su parte (PIOT, 2011a, p. 23).

Muchos de los solares han surgido a raíz de particiones de herencia, donaciones y compraventas de carácter filiofamiliar y, por tanto, parcelaciones en muchas ocasiones también irregulares, que han fraccionado hasta el límite el suelo rústico. Los procesos se extendieron especialmente por todas Las Medianías de la comarca, (figura nº IV-24) ocupando esos suelos y constituyendo una malla que ha envuelto y encorsetado progresivamente el paisaje y el uso agrícola tradicional del Valle (PIOT, 2011a, p. 25).

La mayoría de las viviendas irregulares ahí producidas, que por las características enunciadas se disponen dispersas en el territorio, carecieron al menos inicialmente de las infraestructuras básicas, especialmente saneamiento, vertiendo las aguas residuales a fosas sépticas y pozos absorbentes que han aumentado de forma considerable el riesgo de contaminación del acuífero. Los residuos sólidos generados por estos nuevos asentamientos rurales, basuras o incluso en algunas ocasiones, escombros han repercutido negativamente sobre el entorno natural. Las aperturas de nuevas vías o de pistas para dar acceso a estas viviendas irregulares ha favorecido a su vez la apropiación de nuevos espacios que han sido utilizados para la autogeneración del proceso informal, lo que ha conllevado a que este se retroalimente a sí mismo. Estos hechos constatados especialmente en estas últimas décadas, han originado un aumento paulatino y constante de la densidad edificatoria

en el Valle (PGO de La Orotava, 2004, pp. 24-25). El intento de las administraciones municipales por dotar de los servicios mínimos a estas nuevas viviendas informales (agua corriente, electricidad, pavimentación e iluminación vecinal) ha contribuido aún más al deterioro medioambiental general. Aparte de ello por la noche la iluminación de las viviendas y de las viales que las sirven contribuyen negativamente a la calidad lumínica atmosférica, recurso esencial para el desarrollo de la actividad del observatorio astronómico del Teide.

En los núcleos urbanos consolidados, los impactos asociados al uso residencial del territorio (producción de residuos sólidos y aguas residuales, contaminación paisajística, lumínica y sonora, etc.) pueden ser corregidos mediante una adecuada gestión de residuos, depuración de aguas, políticas de embellecimiento y mejora. En el caso de los asentamientos rurales, su carácter de dispersión en el territorio, dificulta en extremo la puesta en marcha de estas políticas ambientales y sobre todo la eficacia de las inversiones al diluirse los fondos en multitud de actuaciones puntuales también dispersas (PGO de La Orotava, 2004, pp. 37-38).



Georeferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº IV-26.* Señalización georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 en la comarca de Abona. Elaboración a partir de la base cartográfica de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Infraestructura de Datos espaciales de Canarias. Gobierno de Canarias.

**Tabla nº IV-13. Sectores de urbanización espontánea en la franja de costa y Las Medianías de Arona detectados a partir del Censo 11/97**

Área de estudio	Nº Solicitudes	% Solicitudes
<b>Primer frente de la franja de costa (FC1)</b>	<b>238</b>	<b>49,5%</b>
Las Galletas	7	1,5%
Palm-Mar	6	1,2%
Los Cristianos	14	2,9%
El Fraile	59	12,3%
La Estrella	44	9,1%
Las Rosas	41	8,5%
Guargacho	32	6,7%
Guaza	35	7,3%
<b>Interior de la franja de costa (FC2)</b>	<b>213</b>	<b>44,3%</b>
Buzanada	70	14,5%
Cabo Blanco	45	9,4%
La Camella	34	7,1%
Valle San Lorenzo	64	13,3%
<b>TOTAL de la franja de costa (FC)</b>	<b>451</b>	<b>93,8%</b>
Otros zonas de Las Medianías	23	4,8%
Casco urbano y periferia colindante	7	1,4%
<b>TOTAL de Las Medianías (M)</b>	<b>30</b>	<b>6,2%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>481</b>	<b>100,0%</b>

Elaboración propia a partir del Censo 11/97 en Arona. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

Se puede concluir, por tanto, que la proliferación de asentamientos rurales o nuevos núcleos de carácter irregular dispersos en el territorio ha modelado de manera irreversible el paisaje actual del Valle de La Orotava, contribuyendo a un deterioro medioambiental generalizado y a una percepción visual negativa derivada del brutal impacto que ello genera.

#### IV.1.8.2. En el municipio de Arona

Las edificaciones inscritas en el Censo 11/97 correspondientes al municipio de Arona se distribuyen buscando preferentemente la franja de costa, ocupando de una parte las fincas rústicas en desuso situadas en su primer frente, dejando reservado la primera línea del litoral para ulteriores desarrollos turísticos-residenciales formales, y por otra el espacio rural del interior de esta franja y Las Medianías fundamentalmente de menor cota (figura nº IV-26).

La franja de costa, por tanto, se puede estructurar en dos grandes subsectores, un primer frente situado a cotas inferiores a 150-200 m, que coincide aproximadamente con el trazado de la TF-1 y un segundo frente que alcanza la cota 450 m, demarcación con Las Medianías. En el primer subsector acapara prácticamente la mitad del total de las inscripciones, un 49,5%, caracterizadas por presentar un alto grado de concentración urbana, puesto que se disponen produciendo barrios de nueva traza. En la producción de estos nuevos núcleos han resultado habituales las parcelaciones clandestinas de fincas abandonadas o sin actividad, mientras que en el segundo frente se combina esta fórmula de producir espacio urbano informal con las tradicionales detectadas en Las Medianías, tanto de La Orotava como de Güímar.

El total de solicitudes localizadas en este primer frente de costa ascienden a 238, distribuyéndose entre Las Galletas (7), Palm-Mar (6), Los Cristianos (14), El Fraile (59), La Estrella (44), Las Rosas (41), Guargacho (32) y Guaza (35)<sup>32</sup> (tabla nº IV-13).

El interior de la franja de costa engloba los espacios y entornos conformados por los núcleos poblacionales de Buzanada, Cabo Blanco-La Camella y Valle San Lorenzo. En este segundo subsector se han ubicado una gran parte de los asentamientos irregulares del municipio, aproximadamente el 44,3%, algo menos de la mitad de los inscritos al Censo. La producción al margen de la legalidad de todo este espacio urbano resulta totalmente desagregada, y discontinua si no caótica, siendo irremediablemente asumida por el Plan General de Arona de 1987, como hechos sobrevenidos e irreversibles que procurará reconducir (pp. 1.917-1.949).

Las razones que han motivado estos procesos provienen de un desarrollo económico sin precedentes, derivado del polo de actividad turística centrado en este municipio y colindantes, en especial Adeje, de una mejora sustancial de la red de comunicaciones y del valor del suelo, muy asequible para la economía informal, ya que se ponen en el mercado lotes de terrenos en suelo rústico, distantes al suelo residencial consolidado de la costa, pero muy bien comunicado con este (PGOU Arona, 1987a, pp. 1917-1949). No obstante, se observa que el número de solicitudes de inscripción al Censo resulta muy escaso en relación al número de construcciones cuya ubicación y aspecto delata su origen irregular. De hecho, los técnicos de la Consejería de Política Territorial constataron en su día que la magnitud del problema

<sup>32</sup> Todos estos espacios quedarán reflejados gráficamente y de manera detallada en el capítulo V. 7.3. de esta investigación, sirva esta breve descripción como referencia de partida o primera georreferenciación de los procesos en el municipio.

no quedaba reflejada fielmente en el Censo 11/97 y la discordancia con la realidad resultaba mucho mayor en las zonas rurales<sup>33</sup>.

El grado de dispersión o desagregación de los asentamientos es notable, aunque no tan espectacular en intensidad como en los detectados en los municipios del norte de Tenerife, en especial en La Orotava. No obstante, tienden a concentrarse mayoritariamente en espacios acotados, que han terminado convirtiéndose en urbanos. En muchas de las ocasiones son también el resultado, como en el primer frente, de parcelaciones clandestinas de fincas, caso del Vivo o Finca Benítez, El Bebedero, antigua finca del mismo nombre, situadas en la TF-66, de Valle de San Lorenzo a Las Galletas, en el km 3,5, correspondiente al tramo de Guaza a Buzanada, o Los Migueles o Los Toscales, que se origina a partir de la finca y camino que da nombre a dicha urbanización en la carretera TF-66, km 1,5 del tramo de Buzanada a Valle San Lorenzo, por citar solo algunos ejemplos<sup>34</sup>. La vertebración de los asentamientos de carácter espontáneo ha tenido mucho que ver con la red viaria formada por la TF- 66, la TF-657 de Aldea Blanca a La Camella por Buzanada, su conexión con La Camella y el trazado de la antigua Carretera General del Sur, actual TF-28. En torno a esta estructura viaria, sus derivaciones e interconexiones se produjeron un importante volumen de colonizaciones espontáneas.

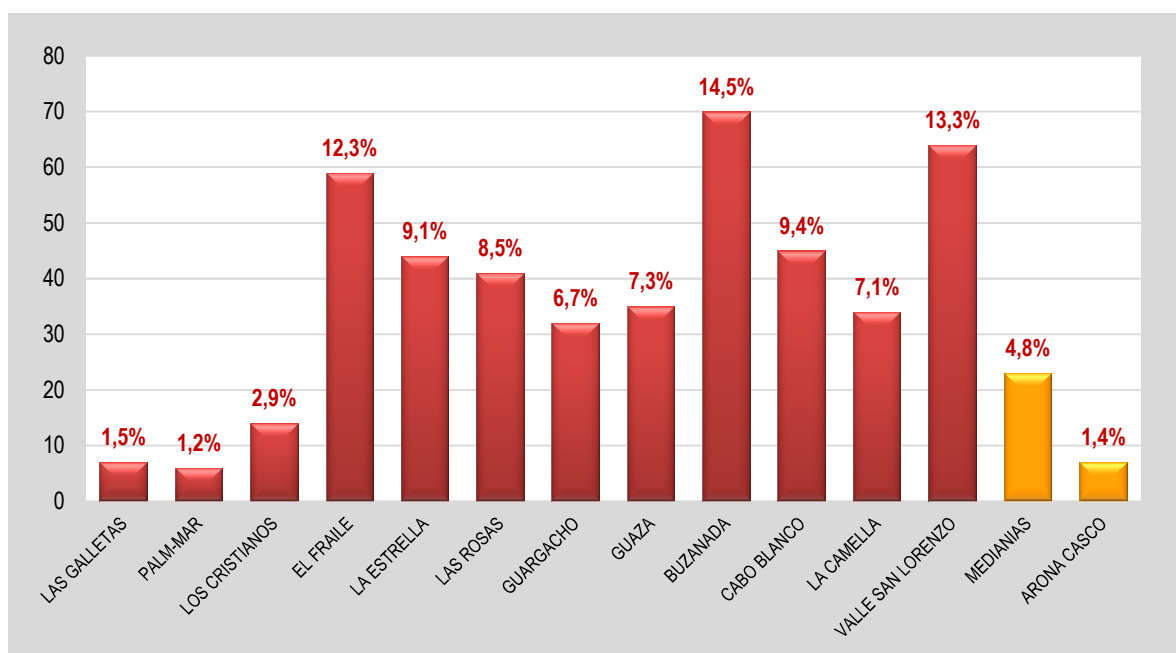


Figura nº IV-27. Zonificación detallada de las solicitudes de inscripción en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

<sup>33</sup> Diagnóstico y Análisis propositivo, abril de 1998. Elaborado por la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias a partir del Censo 11/97.

<sup>34</sup> Todos estos espacios quedarán reflejados gráficamente y de manera detallada en el capítulo V. 7.3. de esta investigación, sirva esta breve descripción como referencia de partida o primera georreferenciación de los procesos en el municipio.

La ocupación del espacio rural mediante la autopromoción informal se tornó por tanto en la solución más económica, eficiente y rápida para solventar los problemas derivados de la necesidad de vivienda, tanto de la población residente como incluso en ocasiones de la foránea. No obstante. Hay que destacar que las autopromociones informales en estas zonas no solo responden a parcelaciones clandestinas. En innumerables casos se han producido a partir de segregaciones regulares de suelos procedentes de particiones de herencia, hijuelas, o compraventa de parcelas o trozos de terreno a borde de los caminos tradicionales o también de nueva traza, independientemente, eso sí, de su catalogación urbanística. Todas ellas responden a la necesidad de vivienda de las familias que se asientan en el municipio, un número muy importante derivado de una manifiesta falta de medios y arrojadas en cierta manera por la ignorancia derivada de la tradición, aunque otra parte, también relevante, incurriría en un delito manifiesto, puesto que contando con medios para la promoción formal, no lo hicieron (PIOT, 2011a, pp. 87; PTPOA, 2008, pp. 23-31).

Las áreas del interior de la franja de costa donde se detecta una mayor actividad irregular es el triángulo conformado por Buzanada, Cabo Blanco-La Camella y Valle de San Lorenzo (tabla nº IV-13 y figura nº IV-27). El total de solicitudes localizadas en esta subsector ascienden a 213, distribuyéndose entre los núcleos de Buzanada (70), Cabo Blanco (45), La Camella (34) y Valle San Lorenzo (64).

Las Medianías en la comarca de Abona se disponen a partir de la cota 450 m quedando dentro de esta demarcación altitudinal las áreas consolidadas urbanísticamente que conforman el casco tradicional de Arona y su entorno periférico más cercano. En ellas se han producido asentamientos irregulares, aunque de menor intensidad, en relación con lo acontecido en el resto del municipio. Esto se debe fundamentalmente a la proximidad al centro administrativo municipal y a su mayor control, ya que el núcleo urbano principal cuenta con un ordenamiento previo, el Plan General de 1965.

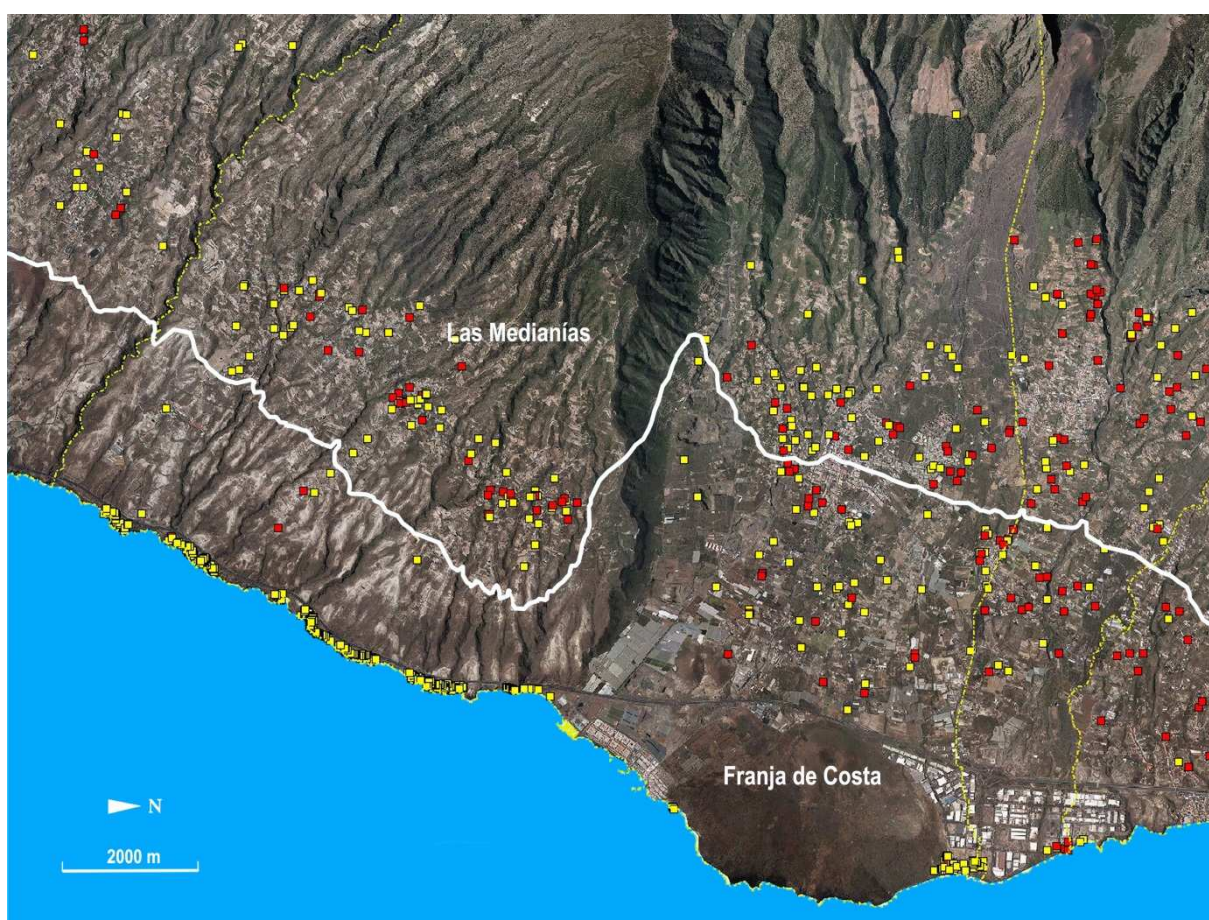
No obstante, en sus periferias ha tenido lugar una relevante actividad informal que se intentó controlar mediante distintas actuaciones, como las derivadas del Plan General de Ordenación de 1987. En este sector, se han detectado solicitudes de inscripción que delatan múltiples casos de edificaciones no amparadas por licencia al oeste del casco tradicional, en el caserío de Vento y el barrio de Las Casas; al noroeste y norte en la subida a Vilaflor en torno a la TF-51, en la zona conocida por Las Hoyas y en el camino de Altavista, respectivamente, con autopromociones de nivel medio-alto (tipo chalet); al este en la zona denominada Túnez; y al este siguiendo el trazado de la calle El Calvario, así como al suroeste, en la zona conocido por La Sabinita, mencionada anteriormente y que vertebra el núcleo urbano de Arona con La Camella.

En la carretera TF-51, de La Camella a Vilaflor se producirán también asentamientos informales caracterizados por ser autopromociones informales de nivel medio-alto, algunos de ellas tipo chalet. Se ha de indicar también que el casco tradicional de Arona ha sido prácticamente relegado a un segundo plano, debido a la importancia y potencia socioeconómica adquirida por el resto del término municipal, en especial su frente litoral y la franja de costa. El total de solicitudes localizadas en esta subsector ascienden solo a 30, distribuyéndose entre el casco urbano de Arona y entornos

cercanos (7) y el resto repartido por Las Medianías (23), en especial las bajas (tabla nº IV-13 y figura nº IV-27).

#### IV.1.8.3. En el municipio de Güímar

Las edificaciones inscritas en el Censo 11/97 de Güímar se distribuyen buscando preferentemente la franja de costa, en especial su litoral suroeste, donde se concentran formando múltiples urbanizaciones espontáneas de nueva traza, fruto de parcelaciones clandestinas de fincas improductivas o incluso apropiaciones indebidas de terrenos de titularidad pública. El resto se distribuye entre el interior de la franja de costa y Las Medianías (figura nº IV-28).



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº IV-28.* Señalización georreferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 en la comarca del valle de Güímar. Elaboración a partir de la base cartográfica de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Infraestructura de Datos espaciales de Canarias. Gobierno de Canarias.

Con el objeto de caracterizar mejor esta distribución sobre el territorio, como en los casos anteriores, se opta por una clasificación altitudinal, estableciendo el límite



entre la franja de costa y Las Medianías en torno a la cota 300-350 m, que coincide aproximadamente con el trazado de la TF-28, antigua carretera general de sur, en su recorrido por el valle (figura nº IV-28). Esta franja a su vez se divide en dos subsectores claramente diferenciados, el primero recoge los casos detectados entre el litoral y la TF-1, espacio de gran interés, puesto que en él se han producido los procesos de urbanización espontánea más importantes en Güímar y el segundo, de menos relevancia, que acoge los casos inscritos en el interior de la franja de costa, estableciendo como límite superior la demarcación con Las Medianías.

A tenor de lo detectado en el Censo 11/97 de Güímar, una de las urbanizaciones espontáneas de importancia del litoral donde este mostrará una relevante aceptación es el caserío de El Socorro. Este núcleo poblacional de origen tradicional, está situado en la vertiente más al noreste del litoral güímarero, anexo a otros como playa de La Viuda y playa de La Lima, perteneciente administrativamente a los municipios de Arafo y Candelaria, respectivamente, donde el fenómeno se ha reproducido igualmente, pero con menor reflejo en dicho Censo. Este asentamiento espontáneo está delimitado espacialmente por el Polígono Industrial del Valle Güímar y el Espacio Natural Protegido del Malpaís de Güímar. Una parte de los espacios cedidos al ayuntamiento por la Junta de Compensación del Polígono Industrial fueron usurpados por los autopromotores informales, llegando incluso a ser puestos a la venta a terceros (García y Delgado, 1990, pp. 306-308; NNSSMM Güímar. 1984). El Malpaís, milagrosamente, se encuentra exento de edificaciones irregulares salvo, de manera leve en su vertiente limítrofe con el Puertito de Güímar, en el paraje conocido como las cuevas de Cho Regino. En el extremo suroeste de este núcleo tradicional pesquero, más o menos estructurado desde su origen en los años treinta del siglo pasado, situado en la línea litoral a la cota de los túneles de Güímar se encuentra otro asentamiento espontáneo de características trogloditas, conocido por el paraje de Las Bajas.

Siguiendo el frente costero en línea suroeste surgen el resto de las urbanizaciones espontáneas de mayor relevancia del municipio de Güímar. La primera de ellas conocida como La Caleta, en la costa de La Medida, seguido de Punta Prieta y La Puente en la costa del Lomo de Mena y El Escobonal, respectivamente; y por último, El Tablado, en la costa de Agache. La topografía de todo este frente costero, a diferencia del litoral del norte de la isla, se caracteriza fundamentalmente por ser mucho menos accidentada. Los acantilados desaparecen y el encuentro con el mar es mucho más suave, aunque bastante rocoso. Aparecen escasas playas de arena, siendo generalmente de callados. Este hecho aunado al escaso valor agrícola y ganadero del suelo, su relativamente fácil acceso a pie de litoral y su magnífica vertebración con la vía principal de comunicación, la TF-1, sin duda los ha convertido en espacios óptimos para la autoconstrucción irregular. Si se analiza con detenimiento la representación georreferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia (figura nº IV-28), se detectará que salvo en el sector protegido del Malpaís de Güímar y el núcleo del Puertito de Güímar el resto del litoral está ocupado por una serie continua de agrupaciones de viviendas de génesis informal.

Los asentamientos resultantes generarán un espacio urbano deficiente, tanto desde el punto de vista dotacional como estructural, con un alto grado de concentración en

torno a las viales que conforman un entramado de trazas paralelas al perfil topográfico del litoral y transversales al mismo (NNSSMM Güímar, 1997, p.5).

**Tabla nº IV-14.** Sectores de urbanización espontánea en la franja de costa y Las Medianías de Güímar detectados a partir del Censo 11/97

Área de estudio	Nº Solicitudes	% Solicitudes
<b>Primer frente de la franja de costa (FC1)</b>	<b>451</b>	<b>65,1%</b>
El Socorro	60	8,7%
Puertito de Güímar	20	2,9%
La Caleta	127	18,3%
Punta Prieta	131	18,9%
La Puente	66	9,5%
El Tablado	47	6,8%
<b>Interior de la franja de costa (FC2)</b>	<b>57</b>	<b>7,9%</b>
Barrio de San Francisco Javier	14	2,0%
Otras zonas en el Valle	43	6,2%
<b>TOTAL de la franja de costa (FC)</b>	<b>508</b>	<b>73,3%</b>
Casco urbano y periferia colindante	48	6,9%
Otras zonas de medianías en el Valle	20	2,9%
Chogo-El Melozar	21	3,0%
Lomo de Pájara	18	2,6%
La Medida	20	2,9%
Lomo de Mena	27	3,9%
Agache-El Escobonal	31	4,5%
<b>TOTAL de Las Medianías (M)</b>	<b>185</b>	<b>26,7%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>693</b>	<b>100,0%</b>

Elaboración propia a partir del Censo 11/97 en Güímar. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

Responden como se ha señalado a edificaciones generalmente de segunda vivienda o vivienda vacacional que se adaptan a la orografía con el objeto de rentabilizar la inversión y donde la vivienda, en muchos casos, se suele disponer bajo rasante y el

garaje y/o acceso a la misma sobre rasante. En muchas ocasiones son autoconstrucciones que se abren al mar invadiendo el espacio de protección marítimo-terrestre. Cuando el perfil topográfico y la parcelación lo permiten mutan la solución habitual salón abajo y vivienda arriba por la tipología garaje en planta baja y vivienda en planta alta, adaptándose la escasa superficie disponible (NNSSMM Güímar, 1997, pp. 14-17).

El total de solicitudes localizadas en esta zona ascienden a 451, representando el 65,1% del total, que se distribuyen entre los núcleos de El Socorro (60), Puertito de Güímar (20), La Caleta (127), Punta Prieta (131), La Puente (66) y El Tablado (47) (tabla nº IV-14).

Se ha de destacar la relevante aportación al Censo que suponen los casos localizados en los asentamientos de La Caleta con 127 casos y Punta Prieta con 131 casos, comunidades altamente sensibilizadas que han sabido aprovechar las bondades que en la práctica supuso la aplicación del Decreto 11/1997.

El 7,9 % restante corresponde a los casos detectados en el interior de la franja de costa, repartidos por el Valle (43) y formando el barrio de San Francisco Javier (14). El total de inscripciones en esta franja alcanzó las 508, un 73,3% del total, o lo que es lo mismo, prácticamente tres de cada cuatro edificaciones no amparadas por licencia están en la franja de costa de Güímar<sup>35</sup> (tabla nº IV-14).

Con respecto a los asentamientos repartidos por el Valle, se distribuyen preferentemente por la red de vías y caminos verticales, como los situados en torno a la carretera TF-61, de Güímar al Puertito de Güímar, camino de Los Llanos, que en su encuentro conforman el paraje conocido como Salamanca, o bien los caminos de El Socorro, Las Brujas, Chinguaro, etc., así como sus innumerables transversales, como el camino de Tonazo, el Taro, etc. En estos casos, con cierta frecuencia se detectan viviendas aisladas de nivel medio-alto de la tipología V+G 2A, tipo chalet, ubicadas en fincas rústicas de gran superficie.

Caso especial, por su situación, es el barrio de San Francisco Javier, ya que está dispuesto en el interior de la franja de costa, entre las cotas 200 a 250 m, al noreste del núcleo principal, en la entrada al municipio por la TF-28 desde Arafo. En las últimas décadas del siglo XX, impulsados por la situación socioeconómica favorable, surgieron también en la zona con ímpetu agrupaciones de viviendas espontáneas de nueva planta, que ocuparon, en este caso, espacios generalmente de dominio público o yermos<sup>36</sup>, aunque la diferencia, con respecto a Arona o La Orotava es que no han sido el resultado de parcelaciones clandestinas de fincas, sino que en este caso fue la corporación municipal la responsable de tal parcelación. De hecho, se observa que muchos de los solares del barrio de San Francisco Javier fueron inicialmente cedidos o donados por el Ayuntamiento de Güímar a los titulares de las solicitudes de incorporación al Censo por evidenciar o manifestar importantes carencias sociales (carencia de vivienda, ingresos bajos, rezago educativo, etc.). Los nuevos propietarios o bien autopromovieron informalmente o bien, incluso, algunos

<sup>35</sup> Todos estos espacios quedarán reflejados gráficamente y de manera detallada en el capítulo V. 7.1. de esta investigación, sirva esta breve descripción como referencia de partida o primera georeferenciación de los procesos en el municipio.

<sup>36</sup> En el caso del barrio de San Francisco Javier estos hechos pueden evidenciarse en las solicitudes nº 769, 7034, 7049, 7155, 7305, 7306, 7323, 7414, 7450,...etc.

de ellos vendieron a terceros, de manera irregular, las donaciones recibidas, mediante contratos de compraventa privado<sup>37</sup>. Los nuevos propietarios, en algunos casos, a su vez autopromovieron ilícitamente sus viviendas porque era lo habitual en este barrio. En la actualidad, este núcleo está totalmente vertebrado con la estructura urbana central del casco de Güímar, habiendo sido reconocido plenamente por el Plan General de Ordenación municipal de 2005, como se analizará de manera detallada en el capítulo V.7.1 de este trabajo, aunque en ellos se evidencia con claridad su origen informal.

Siguiendo con la estructuración altitudinal propuesta, como se ha indicado, el espacio de Las Medianías en Güímar podría establecerse aproximadamente a partir los 300-350 m, cotas de partida algo superior que la tomada en el norte insular e inferior a la de la comarca de Abona, debido fundamentalmente a sus peculiares características orográficas y climatológicas (García Rodríguez, 2003). Con el objeto de sistematizar el análisis se ha diferenciado, a su vez, entre dos zonas. La primera denominada popularmente como Güímar de abajo, emplazada en el Valle y que abarca los barrios ubicadas en torno al casco urbano a partir de la citadas cotas 300-350 m y la segunda, Güímar de arriba, área dispuesta a cotas superiores, entre los 400-550 m que comprende la comarca del suroeste del municipio o de Agache, desde el Lomo de Pájara-La Medida hasta Agache, límite con el municipio de Fasnia.

Como puede detectarse en este municipio de referencia, solo una de cada cuatro de las solicitudes presentadas están ubicadas en Las Medianías, aproximadamente un 26,7% del total de la muestra, y a su vez 185, algo más de la mitad (96), se localizan en la comarca de Agache. El resto se distribuye entre el casco urbano, su periferia colindante y el resto del Valle (tabla nº IV-14 y figura nº IV-28).

Las situadas entre el casco urbano y la periferia colindante, 48 casos, se desarrollaron a partir de la estructura viaria de interconexión entre el núcleo central y el extrarradio. Es el caso de los múltiples caminos o calles que comunican el barrio de Guaza con el de San Juan, espacio situado al suroeste del casco principal (calle de San Juan y la red de caminos situados en el paraje de Lomo Grande y La Corujera). Caso similar resulta el del barrio de Chacona, anexo al Parque de las Pirámides de Güímar. En ambos casos, se detecta la tipología *salón abajo y vivienda arriba*, entremedianeras, S+V 2 E. Otro sector de actividad informal es el paraje de Chogo–El Melozar, donde se detectan 21 casos, emplazado a cotas más elevadas, entre los 350 a los 400 m, al noreste del barrio de Fátima o el Volcán y vertebrado a partir de la vial de interconexión TF-525, que comunica todo este sector con el casco urbano de Güímar y Arafo, El resto, 20 casos, se distribuyen dispersamente por las Medianías de Valle.

Como se ha indicado con anterioridad, la mitad de los casos detectados en Las Medianías se sitúan en Agache, repartidos entre el Lomo de Pájara, La Medida, Lomo de Mena, El Escobonal y Agache, siguiendo el trazado de la TF-28, que es parte del antiguo Camino Real, y el conjunto de las innumerables transversales a estas en dirección de cumbre a costa. Las viales de interconexión entre los núcleos poblacionales situados en Las Medianías y la costa también han sido espacios

<sup>37</sup> En la solicitud de incorporación al Censo nº 7323, se evidencia estos hechos.

óptimos para la autopromoción informal. Pero su intensidad ha resultado muy moderada, en relación a lo detectado en la franja de costa, aunque muestra cierta relevancia, evidenciando una de las pautas constantes en todo proceso de ocupación irregular del territorio: la apertura de nuevas vías de comunicación desencadena nuevos frentes de rururbanización espontánea, en este caso en Las Medianías, y como deriva el incremento del fenómeno de dispersión o difusión urbana (PIOT, 2011a, pp. 21-24). La vial de conexión entre El Escobonal y la costa, en este caso con La Caleta, asevera tal afirmación, puesto que en sus inmediaciones y transversales se detectan múltiples casos de raíz informal<sup>38</sup>.

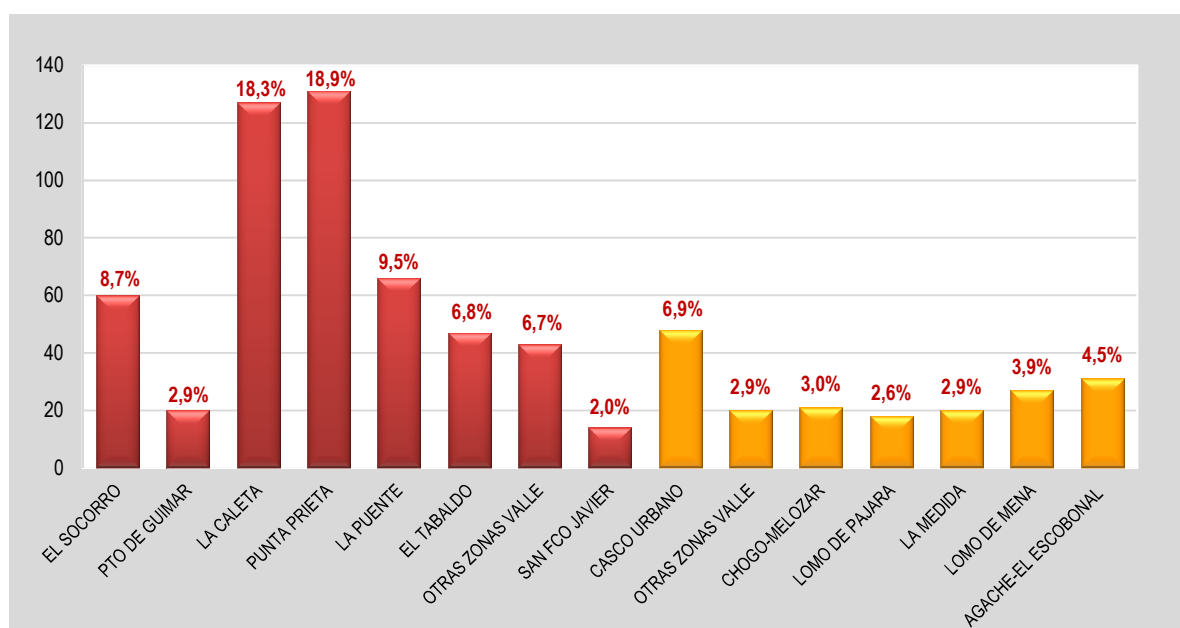


Figura nº IV-29. Zonificación detallada de las solicitudes de inscripción en el municipio de Güímar. Elaboración propia a partir del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

Pero el Censo 11/97 también se utilizó con cierta asiduidad para intentar formalizar viviendas preexistentes en algunos casos de más de cincuenta años de antigüedad o bien formalizar sus ampliaciones o rehabilitaciones<sup>39</sup>. Estas edificaciones se sitúan frecuentemente en los núcleos principales, como en los asentamientos rurales, en estos casos en el Lomo de Pájara, La Medida y el Escobonal.

En la zona de Agache, uno de los principales problemas ambientales que se observa sigue siendo el abandono de los suelos agrícolas, originado fundamentalmente por las enormes deficiencias estructurales de la actividad primaria y lejanía de los circuitos de comercialización (García y Pestana, 2010, pp. 34-35; 166-167), que

<sup>38</sup> Este hecho puede evidenciarse con claridad a partir de las solicitudes de inscripción nº 1838, 7270, 7407, 7272, 7156, 7157, 7167, entre otros, situados en El Escobonal en torno a esa vía de comunicación vertical.

<sup>39</sup> Estas circunstancias se han detectado entre otros muchos casos las solicitudes de inscripción en la zona nº 7293, 7294,...etc.

hacen de estos suelos áreas apetecibles a la autopromoción al margen de la legalidad.

El total de solicitudes localizadas en Las Medianías del municipio asciende a 185. En Agache, se detectan 96, distribuidas entre los núcleos de Agache-El Escobonal (31), Lomo de Mena (27), La Medida (20), y Lomo de Pájara (18). En el Valle el total de casos es de 89, repartidas entre el casco urbano y entornos aledaños (48), Chogo-El Melozar (21), y otras zonas de Las Medianías (20) (tabla nº IV-14).

En la figura nº IV-29 se muestra mediante un diagrama de barras la zonificación de los procesos en los distintos núcleos o sectores de la franja de costa (color rojo) y Las Medianías (color amarillo). El 73,3% de las inscripciones al Censo 11/97 se localizan en la franja de costa, prácticamente tres de cada cuatro, destacando en importancia los núcleos costeros de La Caleta con 127 casos (18,3%) y Punta Prieta con 131, (18,9%).

La importancia y profusión de los procesos de urbanización espontánea en el momento de elaboración del Censo, unido a la difusión en positivo de las bondades del Censo por parte de la administración local, favoreció la masiva entrega de solicitudes de inscripción en el ayuntamiento, lo que supuso de hecho una herramienta más para forzar la estructuración urbana y legalización de estos frentes informales, realidades sobrevenidas e irreversibles, asumidas definitivamente por las NNSSMM de Güímar de 1997 (Modificación de las NNSSMMM en la zona del Litoral de Agache) y posteriormente incorporadas al Plan General de Ordenación de 2005.

## IV.2. Síntesis de los resultados de la investigación y breve análisis de la información más relevante por ámbito municipal

En este epígrafe se procederá a detallar de manera sintetizada los resultados más relevantes obtenidas a partir de la información del Censo 11/97 en los distintos ítems con el objeto de acometer con mayor flexibilidad y sencillez el análisis de los procesos de urbanización espontánea en el espacio rural en Tenerife, y abordar, así, con mayor facilidad la fase de discusión de esta tesis, desarrollada íntegramente en el capítulo V de esta investigación.

### IV.2.1. En el municipio de La Orotava

- La comarca del Valle de la Orotava es un espacio geográfico de referencia en la Vertiente Norte de Tenerife y un claro ejemplo del modelo de desarrollo territorial aplicado en Canarias desde los años sesenta hasta la actualidad (PIOT 2011a, pp. 23-24).
- El sistema de producción de espacio urbano en el municipio de La Orotava y por extensión en el de Los Realejos, ha tenido mucho que ver con la ocupación espontánea del espacio rural de Las Medianías (PGOU La Orotava, 1991; PGO La Orotava 2004; PIOT 2011a, pp. 22-23), quedando la franja de costa reservada para usos fundamentalmente agrícolas o turísticos, como es el caso del Puerto de La Cruz, término municipal de mucha menor superficie que ha acaparado la actividad turística de la Vertiente Norte insular.

- Los procesos de urbanización espontánea en La Orotava han jugado un papel determinante en el fenómeno conocido como dispersión urbana o *urban sprawl*, donde la edificación dispersa absorbe de manera indiscriminada el espacio rural de toda la comarca (Mejías Vera, 2013, pp. 58-67).
- En la comarca del Valle de la Orotava los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea se han asentado preferentemente en Las Medianías, ocupando las periferias urbanas de los núcleos tradicionales consolidados, formando espacios urbanos de nueva traza con un alto grado de concentración en torno a los cruces de caminos y la red viaria preexistente o de nuevo trazado, compactando los asentamientos rurales tradicionales y conformando otros de nueva planta; o con carácter difuso, ocupando el espacio rural intersticial a partir de la estructura viaria local, jugando un papel determinante en el fenómeno conocido como dispersión urbana o *urban sprawl* y transformado profundamente el paisaje rural y haciendo de este modelo de ocupación del espacio rural un proceso insostenible.
- La dispersión urbana originada a partir de la autoconstrucción espontánea y la urbanización informal en el municipio de La Orotava y por extensión en toda la comarca, han ocasionado considerables y graves disfunciones territoriales que evidencian un acusado desorden urbanístico, derivado de la constante falta de directrices de crecimiento por parte del planeamiento (PIOT 2011a, pp. 23-24; PGO La Orotava 2004, pp. 24-26).
- En Isla de Tenerife el espacio periurbano y el rural disperso representa la mitad del espacio edificado insular y la urbanización tiende a colmar los espacios libres que genera la dispersión urbana (PIOT 2011a, pp. 23-24). Esta tendencia hace que los asentamientos rurales se consoliden y el fenómeno se extienda al espacio circundante, devorando indiscriminadamente el paisaje y convirtiendo el modelo de ocupación del espacio rural en insostenible (PIOT 2011a, pp. 83-87).
- Indistintamente al hecho del ahorro de costes de construcción y posterior urbanización que supone la promoción espontánea, el autoconstructor informal de La Orotava ha ocupado el espacio rural de Las Medianías por factores intrínsecamente asociados a aspectos socioeconómicos que tienen mucho que ver con el reparto de la propiedad y la cesión de suelo.
- De hecho, la fragmentación de la tierra y la autoconstrucción informal en La Orotava y por extensión en el municipio de Los Realejos, ha tenido mucho que ver con las particiones y aceptaciones de herencia, hijuelas, cesiones de bienes, donaciones y compraventas a partir de segregaciones en las que se evidencia una clara relación de consanguinidad entre las partes.
- Por tales circunstancias, los autopromotores informales han resultado ser, dentro de la línea de consanguinidad, familiares de los propietarios del suelo, generalmente de primer grado (los hijos con sus parejas si las tuvieran), segundo grado (los abuelos), en ocasiones de tercer grado (tíos, sobrinos, primos e incluso de cuarto grado (bisabuelos). Evidentemente, la vinculación familiar entre las partes resulta un hecho caracterizador en los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en La Orotava, extrapolable a todas Las Medianías insulares. Esta vinculación se muestra tanto en el origen de los procesos, con la

transmisión del solar, como más tarde en la fase de autoconstrucción de la vivienda, a partir de las importantes ayudas familiares (mano de obra).

- El acto de la transmisión de los solares se ha recogido siempre mediante documentos públicos y privados, en los cuales, como resulta obvio, se evidencia la titularidad y características de la finca matriz de la cual se extraen o segregan. Cuando las transmisiones resultan de adjudicaciones de herencia, en la mayoría de las ocasiones suelen formalizarse en documentos públicos, mientras que si han surgido de segregaciones en suelo rústico posteriores a 1987, al margen de la legalidad, que han derivado en posteriores cesiones, donaciones o compraventas simbólicas, el contrato privado se convierte en la figura documental que ha pretendido dar carta legal a la transacción del bien. En este caso, el objetivo, a futuro, ha sido poder ser inscritas formalmente si la situación urbanística del bien se modifica por la interacción del planeamiento, es decir si el suelo pasa a ser calificado como apto para la urbanización.
- En ocasiones, las donaciones, cesiones, particiones de herencia, compraventas e incluso segregaciones han hecho referencia al “derecho de vuelo”, fórmula que ha permitido aumentar el número de plantas de la edificación tanto formal como informal. Esos derechos de vuelo suelen transmitirse siempre a los descendientes y herederos de los propietarios de la edificación matriz.
- En la Orotava, se han detectado algunos asentamientos informales de nueva traza donde existen estrechos lazos familiares entre una gran parte del vecindario. El caso de Los Pérez<sup>40</sup> ha resultado ser un ejemplo característico de esta tipología de ocupación informal del suelo rústico, originado mediante una segregación formal a partir de una partición de herencia, en este caso recogida en documento público de 1978<sup>41</sup>. Estos casos buscaron preferentemente Las Medianías altas de la comarca y las fincas que los soportan eran de cierta entidad, en muchos de los casos con superficies superiores a los 1.000 m<sup>2</sup>, a partir de los cuales se detectan parcelaciones en torno a los 100 m<sup>2</sup>, entre 100>200 m<sup>2</sup>, pero que raramente superan los 500 m<sup>2</sup>.
- En cuanto a la cuantificación y caracterización de las tipologías arquitectónicas, en La Villa de La Orotava algo más de la mitad de las edificaciones no amparadas por licencia, aproximadamente el 56, 7%, son de dos plantas. Preferentemente se han dispuesto formando parte de los asentamientos rurales, en línea con los trazados de la estructura viaria o de manera difusa en el ámbito rural, adaptándose siempre a los grandes desniveles que genera la orografía del Valle.
- Se ha podido constatar que en el municipio de La Orotava la tipología *salón abajo y vivienda arriba*, tipo S+V (nº), ha sido la predominante, alcanzando prácticamente la mitad de la muestra, un 46% del total de las inscripciones, donde una parte muy importante, aproximadamente un tercio, el 31%, corresponde a la

---

<sup>40</sup> Caso de Los Pérez situado en la calle de Los Pérez en Pinolere queda evidenciado a partir de las solicitudes números 30, 244, 259, 261, 4.298, 4.413, 4.316, 4.470, 6.235, 6.238, 6.257, entre otras. La parcelación de la finca objeto de este caso se produjo mediante una segregación a buen criterio del propietario y progenitor, atendiendo al número de herederos, (hijos), a la topografía del terreno y a la vertebración de los caminos vecinales preexistentes o de nuevo trazado. De este caso por su peculiaridad se apuntará detalladamente en el capítulo V. 6.1.

<sup>41</sup> Con anterioridad a 1987 se detectan múltiples particiones de fincas registradas en documentos públicos, por tanto, formales, que dan fe de numerosas particiones de herencia de estas características.



tipología básica *salón abajo y vivienda arriba*, de dos plantas, S+V (2), o lo que es lo mismo una de cada tres viviendas de La Orotava se caracterizan por contar con un salón multifuncional en la planta baja y la vivienda en la planta alta.

- La autoconstrucción de la vivienda espontánea tipo *salón abajo y vivienda arriba*, S+V (nº), se ha organizado por fases, previsiblemente dependiendo de la disponibilidad económica de la unidad familiar, comenzado la primera fase por la ejecución de la planta baja, que inicialmente ha hecho las funciones de salón-vivienda, provisional, reservando ulteriores fases para la ejecución de la planta alta (cerramientos, instalaciones, revestimientos de paramentos verticales y horizontales interiores, etc.) y la terminación de las obras (revestimientos y acabados exteriores). La construcción por fases ha sido la práctica habitual utilizada en todos los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en Tenerife.
- En relación a la tipología de viviendas de una o varias plantas tipo V (nº), y V+G (nº), caracterizada por no contar con un salón multifuncional en planta baja, ha representado la otra mitad de la muestra, un 49%, siendo muy poco relevante el porcentaje de promociones informales destinadas a construcciones tipo chalet de nivel medio alto. Por tanto, el análisis del censo de edificaciones no amparadas por licencia en La Orotava evidencia que la promoción informal de viviendas en el municipio se reparte claramente entre la modalidad S+V (nº), V+G (nº) y V (nº), destacando claramente la tipología, *salón abajo y vivienda arriba*.
- En cuanto a la superficie del solar donde se ha realizado la autoconstrucción, en La Orotava la mitad de las edificaciones informales se han ubicado en parcelas menores a 200 m<sup>2</sup>; la mayor parte de ellas han ocupado solares que oscilan entre 100 y 200 m<sup>2</sup>, el 37%, situándose la media en torno a 100-120m<sup>2</sup>. En las parcelas con una superficie comprendida entre 50 y 70 m<sup>2</sup> suelen producirse autopromociones destinadas a viviendas tipo unifamiliar de una sola planta, disponiéndose bien de manera aislada o entre medianeras, tipo V 1A/E. Cuando la superficie está comprendida entre 70 y 120 m<sup>2</sup>, las edificaciones unifamiliares suelen ser tipo *salón abajo y vivienda arriba*, tipo S+V 2A/E.
- La otra mitad se ha dispuesto en solares mayores de 200 m<sup>2</sup>, predominando las ubicadas en fincas rústicas con una superficie superior a los 1.000 m<sup>2</sup>, el 26%, y que en muchas ocasiones aún mantienen cierta actividad agrícola. Un porcentaje destacable, el 16%, se han construido en solares no superiores a 500 m<sup>2</sup>. Estos hechos apuntan en la línea de la importante contribución de la edificación al margen del planeamiento en la rururbanización difusa del espacio rural del Valle de la Orotava.
- En cuanto a la superficie construida en planta baja de vivienda informal en el municipio de la Orotava, el 38 % de las edificaciones presentan una superficie construida comprendida entre 100 y 120 m<sup>2</sup>, un 49% del total tienen una superficie menor de 100 m<sup>2</sup>, situando la media en el municipio en torno a 100 m<sup>2</sup>.
- En La Orotava se puede constatar que prácticamente la totalidad de los promotores informales son residentes del mismo municipio, el 93%, mientras tan solo el 6% son residentes en otros municipios de la isla y el 1% son residentes en el extranjero.

- En cuanto a la actividad económica que desarrolla el autopromotor informal, en La Orotava se distribuyen homogéneamente entre los tres sectores de actividad económica, con un 33% en el primario, un 34% en el secundario, donde destaca claramente el subsector de la construcción con un 21%, y un 30% en el terciario, en el que la mayor parte de los ocupados trabajan en el subsector servicios, un 23%. Se evidencia, por tanto, que la autoconstrucción informal en La Orotava tiene mucho que ver con el abandono de las formas tradicionales de explotación del suelo, a favor de actividades secundarias y terciarias, especialmente circunscritos al subsector de la construcción y hostelería, como así se apunta en la Memoria de Ordenación del PGO La Orotava 2004 (p. 125).
- En La Orotava, un 67% de los autopromotores informales presentan documentos públicos que acreditan la propiedad del suelo, respondiendo la gran mayoría a particiones y aceptaciones de herencia, hijuelas, donaciones, cesiones de bienes o incluso segregaciones y compraventa con una vinculación claramente filioparental, y mientras que el 33% restante lo ha recogido en documentos privados.
- El desmesurado desarrollo urbanístico del Valle de la Orotava en las últimas etapas de expansión urbanística, entre 1968-73, 1986-89 y 1997-2008, conjuntamente con la entrada en vigor de los distintos planeamientos generales durante estos periodos, han favorecido la producción informal de viviendas y consecuentemente la relevante y caótica ocupación del espacio rural de la comarca, originando, lo contrario de lo buscado, su desintegración urbanística. En La Orotava, el planeamiento general, (en especial el Plan General de Ordenación Urbana de 1963 y el Plan General de Ordenación Urbana de 1991), se han caracterizado por sus carencias, falta de previsión y de control administrativo, así como por su permisividad, aunque hemos de señalar que el Plan General de Ordenación del 2004 presenta mejoras sustanciales respecto a los anteriores, entre ellas un profundo y exhaustivo análisis cartográfico.
- La dispersión urbana favorecida por los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en La Orotava y por extensión en Los Realejos, han originado considerables y graves disfunciones territoriales que evidencian un acusado desorden urbanístico, derivado de la constante falta de directrices de crecimiento por parte del planeamiento.
- En la etapa inicial de desarrollo de los procesos amparados por la Ley del Suelo de 1976, el planeamiento de la Orotava utilizó las delimitaciones de suelo urbano para formalizar numerosos asentamientos de carácter irregular. De esta manera se pudieron en la década de los ochenta abordar los distintos planes de barrios municipales y posteriormente buscar su encaje en el planeamiento general de 1991.
- Durante ese periodo en La Orotava surgió una nueva generación de grandes inversores, asociados claramente a intereses inmobiliarios, que adquirieron grandes superficies de terreno a los “terratenientes” tradicionales y a los medianos y pequeños propietarios. Aprovechando la figura del planeamiento parcial, promovieron la transformación de grandes áreas de suelo rústico en urbano pretendiendo su integración al tejido urbano. Estas acciones contribuyeron de manera relevante a la formalización de algunas áreas de crecimiento

espontáneo preexistentes a las que se solapaban, a estimular el crecimiento espontáneo en los suelos rústicos aledaños y a incrementar el fenómeno de la desestructuración y dispersión urbana en la comarca.

- El escaso control o permisividad municipal, motivada bien de la falta de medios técnicos, o bien por otras cuestiones derivadas de la “necesidad social”, condicionó que el número expedientes de infracción urbanística incoados fuera muy reducido en relación con la importancia de los procesos en el municipio, transmitiendo a la ciudadanía cierta sensación de impunidad frente a estas acciones<sup>42</sup>. De hecho, transcurridos cuatro años de la terminación de las obras, si la edificación irregular estaba en suelo apto para la urbanización y no tuvo abierto expediente de infracción urbanística se solicitaba la correspondiente prescripción urbanística. Con el pertinente certificado técnico, emitido generalmente por un aparejador, arquitecto técnico o arquitecto colegiado, el Notario pudo dar fe del acto mediante la oportuna declaración de obra nueva y el registrador inscribir la propiedad.
- Con cierta frecuencia, las autoconstrucciones o autopromociones informales situadas el suelo rústico de La Orotava, cuando la normativa urbanística lo permitía, han contado inicialmente con una licencia de obra menor para la ejecución de un pequeño salón agrícola o “cuarto de aperos”. La concesión de tales licencias ha favorecido de alguna manera la posterior reconversión irregular de la construcción en vivienda. Estos hechos explican la baja incidencia de esta tipología arquitectónica informal en el municipio, apenas un 6%.
- Como se ha indicado en este trabajo, con la aplicación de Ley 5/1987, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico en la Comunidad Autónoma de Canarias, se exigía una licencia municipal para autorizar la segregación en suelo rústico, hecho que permitía su posterior inscripción formal. La transgresión de esta normativa, que pretendía evitar la fragmentación del suelo rural, favoreció las transmisiones irregulares de los bienes ilícitamente segregados. En La Orotava, se han evidenciado tales prácticas e incluso en ocasiones se han utilizado otras fórmulas para su quebrantamiento, como la adquisición de fincas rústicas superiores a la unidad mínima de cultivo bajo el régimen de comunidad de bienes, para con posterioridad, una vez segregadas irregularmente, proceder a la autopromoción informal, concluyendo la operación mediante su disolución. En estas operaciones, los comunitarios no presentarán necesariamente vínculos filioparentales.
- En La Orotava, la fórmula legislativa de suelo de asentamiento rural y agrícola desarrollados inicialmente a partir de la Ley 5/1987 ha permitido dar carta legal a la consolidación urbana de una parte relevante de agrupaciones de viviendas informales, dispuestas en el espacio rural, contribuyendo con ello al fenómeno de la dispersión.
- Todas estas cuestiones han hecho que los procesos de urbanización espontánea en la comarca del Valle de la Orotava se hayan conformado como el principal

---

<sup>42</sup> De hecho transcurridos cuatro años de la terminación de las obras no amparadas por licencia y si la edificación irregular no tiene abierto expediente de infracción urbanística se podrá solicitar la correspondiente prescripción urbanística. Con el pertinente certificado técnico, emitido generalmente por un aparejador, arquitecto técnico o arquitecto colegiado, el Notario podría dar fe de la situación mediante la oportuna declaración de obra nueva y el registrador inscribir la propiedad.

sistema de producción de viviendas, no habiendo existido nunca un planeamiento previo, capaz de prever las dinámicas socioeconómicas que los generaron. En todos los casos, el planeamiento de La Orotava se ha limitado a favorecer la integración social, control y erradicación del problema convirtiéndose en la práctica en una herramienta de regularización generalizada, que ha tenido como consecuencia la extensión del problema, haciendo de la autoconstrucción fuera de las normas un mal endémico de difícil erradicación y control. Solo la actual crisis económica ha podido frenar la expansión del proceso, cuestión esta que podría significar una nueva y última oportunidad para retomar definitivamente el control urbanístico.

#### IV.2.2. En el municipio de Arona

- La comarca de Abona se ha convertido en estas últimas décadas en un espacio geográfico de referencia en la Vertiente Sur de Tenerife, que ha experimentado profundas transformaciones territoriales, derivadas de la implantación de un modelo desarrollista basado en la potenciación de la industria turística.
- El sistema de producción de espacio urbano en la comarca de Abona, como en la comarca del Valle de la Orotava, ha tenido mucho que ver con los procesos de urbanización espontánea, responsables de la conformación de sectores muy importantes dentro del municipio (Cabo Blanco-Buzanada-Valle de San Lorenzo).
- Los procesos de urbanización espontánea en Arona han buscado preferentemente los espacios situados en el segundo frente o el interior de la franja de costa y Las Medianías bajas, ocupando los suelos más cercanos a los centros de generación de actividad económica que han contado con una buena comunicación vial. Han conformado nuevas estructuras urbanas con un alto grado de concentración que se han dispuesto siempre en torno a los cruces de la red viaria preexistente o de nuevo trazado, compactando y expandiendo los núcleos tradicionales y asentamientos rurales o bien de manera dispersa en el espacio rural intersticial, siguiendo la estructura viaria local.
- En estos procesos, las parcelaciones clandestinas en suelo rústico se han convertido en la fórmula habitual para producir suelo urbano informal, desarrollándose como consecuencia al margen de cualquier servidumbre burocrático-administrativa; por tanto, la divisoria municipal ha resultado totalmente irrelevante, pues solo han sido relevantes las divisorias entre fincas (caso de Guargacho). Es por ello que en todos los casos los límites físicos de las urbanizaciones espontáneas se identifican claramente con las divisorias de las fincas originales, reproduciendo idénticas fórmulas que las utilizadas en el entorno periférico del Área Metropolitana.
- Los lotes de suelo resultantes han sido organizados en geometrías que tienen como rasgo común aprovechar las superficies al máximo, siguiendo criterios fundamentalmente especulativos o de máxima rentabilidad, generando una estructura viaria precaria y careciendo en su etapa inicial de todo tipo de infraestructuras dotacionales.
- Los promotores de estos procesos han sido medianos o grandes propietarios de la comarca, algunos de ellos “terratenientes” de la burguesía agraria insular; otros

modestos propietarios oriundos del municipio e incluso foráneos, que aprovecharon las circunstancias socioeconómicas favorables y la demanda de vivienda para aumentar el valor de sus propiedades. Tal situación favoreció la aparición de “mercado negro” inmobiliario profesionalizado.

- Por tal razón, en el municipio de Arona, los documentos de compraventa privados, se han erigido como la fórmula burocrático-administrativa más adecuada para la adquisición del suelo informal. En estos documentos los vendedores, en un intento de dar carácter formal a la operación y ciertas garantías al comprador, han citado la finca matriz objeto de la segregación informal, indicando su inscripción registral o inmatriculación, aunque la parcela o trozo de terreno en venta resultara extraída o segregada de la finca matriz al margen de la legalidad vigente, cuestión de la que ha sido plenamente consiente el comprador.
- Por ello en los documentos o contratos de compraventa que han reflejado estas transacciones ha sido muy frecuente que haya quedado constancia del interés del comprador por la compra y de la irregularidad de la segregación, exigencia requerida por el vendedor en el momento de la transacción en un intento de eludir las responsabilidades legales en las que ha incurrido (caso Las Rosas, Guargacho, La Estrella).
- Cuando el asentamiento informal se ordena integrándose en el tejido urbano por interacción del planeamiento, los bienes inmuebles, tanto solares como edificaciones, adquiridos mediante documentos de compraventa privados, han podido ser elevados a públicos sin dificultad. Las posteriores transacciones comerciales de estos bienes se han realizado tomando como base los contratos de compraventa privados, pudiendo elevarse a escritura pública esos nuevos actos.
- En cuanto a la caracterización de las tipologías arquitectónicas, en el municipio de Arona en torno a la mitad de las edificaciones no amparadas por licencia, el 47,8%, cuentan con dos plantas, y el resto se ha distribuido entre edificaciones de una sola planta, el 28,7%, e inferiores a cuatro, el 20,2%, estas últimas se han dispuesto siempre en los núcleos urbanos.
- La mitad de las edificaciones no amparadas por licencia en Arona, el 49%, han correspondido a la tipología *salón abajo y vivienda arriba*, tipo S+V (nº), y aproximadamente un tercio, el 29%, han respondido a la tipología básica de dos plantas, S+V (2). Esta tipología ha tenido una enorme aceptación en los núcleos poblacionales del interior de la franja de costa y Las Medianías bajas.
- La suma de las modalidades de viviendas, de una o varias plantas, tipo V (nº) y V+G (nº) han supuesto el 44 % del total de la muestra, destacando en este municipio el importante porcentaje de promociones informales destinadas a construcciones de nivel medio alto, tipo chalet unifamiliar, prácticamente un tercio de estas tipologías, un 13,7%.
- Con respecto a la superficie de la parcela, en el municipio de Arona aunque la mitad de las edificaciones se han dispuesto en solares menores a 200 m<sup>2</sup>, como ha ocurrido en la Orotava, existe una mayor cuantía de viviendas que ocupan solares de menos de 100 m<sup>2</sup>. Ello se deriva del importante número de inscripciones que han generado las urbanizaciones del segundo frente de la franja

de costa, como El Fraile, Las Rosas y Guargacho, Guaza y fundamentalmente los núcleos de Buzanada, Cabo Blanco y La Camella. Con respecto a la otra mitad de las edificaciones que se han ubicado en parcelas con una superficie mayor de 200 m<sup>2</sup>, se observa que la mitad, de ellas, un 25%, se han dispuesto en solares de 200 a 500 m<sup>2</sup>, evidenciando la profusión de parcelaciones clandestinas destinadas a la autopromoción viviendas de nivel medio-alto. La proporción de edificaciones que se han situado en fincas superiores a 1.000 m<sup>2</sup>, son mucho menos significativas que en La Orotava, aunque se asientan preferentemente en Las Medianías del municipio.

- En las parcelaciones clandestinas de fincas, la superficie del solar ha marcado la diferencia en cuanto al tipo y categoría de la edificación. Cuando la segregación se ha producido a partir de solares en torno a 100 m<sup>2</sup>, caso de El Fraile, Guargacho, El Vivo o Finca Benítez, etc., las viviendas han resultado ser de carácter humilde, nivel medio-bajo, generalmente entre medianeras y de la tipología S+V (nº) y V (nº). Cuando la parcelación genera solares en torno a 500 m<sup>2</sup>, caso de la urbanización espontánea de La Estrella, La Estrella del Sur, Las Rosas, El Coromoto, Anxara, etc. las viviendas suelen ser de mayor categoría, de nivel medio-alto, promoviéndose en ellos, generalmente, edificaciones aisladas tipo chalet, con superficies construidas mucho más generosas.
- En Arona, al menos el 60 % de las autopromociones del censo corresponde a edificaciones de menos de 120 m<sup>2</sup>, situándose la mayoría en torno a los 100 m<sup>2</sup>, en especial aquellas situadas en los nuevos núcleos como El Fraile, Guargacho, El Vivo o Finca Benítez, etc.
- Como en el municipio de La Orotava, la ejecución de las edificaciones no amparadas por licencia se han ido produciendo por fases, a medida que las posibilidades económicas lo hayan ido posibilitando; en el caso de la tipología *salón abajo y vivienda arriba*, se ha ejecutado primero la planta baja y con posterioridad, cuando las posibilidades económicas lo han permitido, la planta alta.
- En Arona, la mitad de los autopromotores informales son residentes en el municipio, el 51%, mientras que la otra mitad, el 49%, se reparte bien entre otros municipios de la isla, fundamentalmente de la Vertiente Norte y del Área Metropolitana, el 29%, otros municipios de la provincia, en especial de la isla de la Gomera, el 8%, nacionales un 2% y extranjeros un 10%. Cuando promueve informalmente un extranjero, generalmente construye su vivienda aplicando la tipología V+G (nº), en una o dos plantas. integrando un garaje de pequeñas dimensiones en parte de la unidad o como semisótano.
- Los autopromotores informales de Arona han sido fundamentalmente oriundos de los municipios de la comarca o colindantes (municipios de Arona, San Miguel de Abona, Granadilla de Abona, Vilaflor, Adeje, Arico, etc.) pero también de otras comarcas, en especial del norte de la isla, con frecuencia de los municipios de Tacoronte, La Orotava, La Guancha e Icod de los Vinos, e incluso de los municipios Santa Cruz y La Laguna. Con respecto a los residentes en otras islas, los oriundos de La Gomera representan el porcentaje más importante (caso de Guargacho) y solo en alguna ocasión de La Palma y Gran Canaria. Es destacable

también el porcentaje de extranjeros de origen europeo que se han incorporado a los procesos (italianos, británicos, alemanes, suizos, nórdicos, etc.).

- Cuando ha promovido informalmente un extranjero generalmente la vivienda ha respondido a la tipología V+G (nº), de una o dos plantas integrando un garaje de pequeñas dimensiones como parte de la unidad en planta baja o en semisótano, derivado de su carácter de segunda residencia o vivienda vacacional.
- En cuanto a la actividad económica que desarrolla el autopromotor informal, en Arona el sector servicios es la ocupación de más de la mitad de los autopromotores informales, un 51%, en la mayor parte de los casos ocupados en el subsector servicios, un 27%. El resto se reparte homogéneamente entre el sector primario, 21%, y el secundario, un 22%, en el que el subsector de la construcción marca la diferencia con un 15%.
- En Arona, el documento privado ha tenido mucha mayor relevancia que en los municipios de La Orotava o Güímar, representando un 42% del total de la muestra, derivado en gran medida de las numerosas parcelaciones clandestinas de fincas del interior de la franja de costa.
- La planificación en el municipio de Arona ha intentado tempranamente (Plan General de Ordenación Urbana de 1987) estructurar el territorio aceptando y adaptándose a los procesos de ocupación informal del espacio rural, es decir. a los hechos sobrevenidos (las construcciones preexistentes), limitándose a ordenar estos nuevos espacios, proponiendo una nueva estructura o tejido urbano que ha concluido con la transformación del espacio rural en urbano.
- Como en el resto del territorio insular, el planeamiento municipal de Arona ha sido incapaz de prever las importantes dinámicas socioeconómicas, y como en La Orotava, la planificación ha sido utilizada como una herramienta de integración social, control y erradicación del problema, concluyendo en la práctica en un planeamiento basado en la legalización, favorecedor de la consolidación de los procesos.
- Las urbanizaciones espontáneas de Arona, y por extensión en toda la comarca de Abona, se han desarrollado ajenos a cualquier tipo de planeamiento, surgiendo este siempre a posteriori, en un intento de controlar los procesos y dar respuesta a las demandas sociales planteadas por la población que ocupa esas áreas informales.
- Como resulta obvio, la superposición del ordenamiento previa ocupación informal del territorio, siempre ha supuesto un estado carencial en cuanto a servicios y espacios dotacionales, que ha intentado corregir mediante actuaciones puntuales el planeamiento. Esto ha obligado a intervenciones de “cirugía urbanística”, que han generado en un sobrecoste añadido, en relación con una urbanización racionalmente planificada, originando en el proceso cicatrices que permanecerán durante generaciones. El aumento de costes lo ha asumido siempre irremediadamente la administración, con los recursos generados por los administrados, es decir la ciudadanía ajena en la mayoría de las ocasiones a estos procesos.
- La constitución del Censo 11/97 ha permitido obtener valiosas conclusiones en cuanto a la ubicación y dinámica de los procesos en el municipio de Arona, pero

no ha cuantificado la verdadera magnitud del fenómeno. De hecho se ha constatado una concentración de las inscripciones en los suelos reconvertidos en urbanos, como consecuencia de la urbanización espontánea (caso de El Fraile, Guargacho, Cabo Blanco, Buzanada o Valle de San Lorenzo), mientras que han resultado muy escasas en el suelo rústico.

- Como ha sucedido en La Orotava, la actitud negligente de la administración local, responsable competencialmente de los órganos urbanísticos, así como la pasividad e implicación efectiva en la administración insular y autonómica ha contribuido notablemente a la extensión del problema.
- Las demandas sociales (la necesidad social), asociadas intrínsecamente a las presiones electoralistas, en muchas ocasiones clientelistas, ejercidas sobre los administradores locales y el personal técnico responsable, han desempeñado un papel determinante en esta actitud de pasividad y negligencia administrativa.
- Como en los del Valle de la Orotava, los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea fuera de las normas en los municipios de comarca de Abona, se han convertido en un mal endémico de muy difícil de control.

#### IV.2.3. En el municipio de Güímar

- La comarca del Valle de Güímar, supeditada a las necesidades del Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna, en estas últimas cinco décadas se ha transformado en el gran espacio periurbano de transición de la Vertiente Sureste, confirmando de esta manera una vocación claramente residencial, frente a los intentos de consolidación de parte de su franja de costa como área de atracción turística.
- Durante este periodo el sistema de producción de espacio urbano informal en los municipios de la comarca del Valle de Güímar ha sido muy potente, centrándose fundamentalmente en el litoral suroeste del municipio de Güímar, en el interior de la franja de costa y en Las Medianías, en especial las de menor cota. Mientras que en la periferia de los núcleos consolidados y en especial en el litoral los nuevos barrios presentan un alto grado de concentración urbana, en el resto de los sectores interiores se ha producido una relevante difusión, no comparable en intensidad en relación a lo detectado en los municipios de la Vertiente Norte (Valle de la Orotava), derivada de su menor poblamiento.
- Todos estos procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea han estado estrechamente vinculados con los ciclos de crecimiento económico y en especial por los devenires socioeconómicos del Área Metropolitana, consolidándose y extendiéndose en las sucesivas etapas de expansión económica.
- Los asentamientos espontáneos del frente costero de Güímar se han originado a partir de parcelaciones clandestinas de fincas o por la ocupación espontánea de la zona de servidumbre marítimo-terrestre u otros suelos de titularidad pública (municipal), formando núcleos poblacionales de nueva planta al suroeste o potenciado otros de carácter tradicional al noreste. Las características topográficas del litoral, la escasa o nula productividad de las fincas rústicas que las conforman y su vertebración con la TF-1 han tenido mucho que ver con el



espectacular desarrollo de estos procesos. En todos los casos se han caracterizado por presentar altas densidades urbanas y grandes deficiencias estructurales y dotacionales. En el interior de la franja de costa y en Las Medianías, en cambio, se distribuyeron de manera difusa en los espacios intersticiales a partir de la red viaria local y sus cruces de caminos, compactando y ampliando los asentamientos rurales tradicionales y conformando otros de nueva planta.

- En el núcleo urbano consolidado de Güímar, la autoconstrucción informal ha colaborado tanto en la compactación de la trama urbana como en sus ensanches periféricos, originando nuevos espacios residenciales, comportamiento idéntico a lo detectado tanto en La Orotava como en Arona.
- En las autopromociones informales de Güímar, han participado activamente los segmentos más humildes de la población, en general familias de bajos o moderados ingresos, que invierten sus escasos ahorros en la segunda residencia o vivienda vacacional, muchos de ellos estrechamente vinculados a favor de los sectores secundario y terciario del Área Metropolitana, en especial al sector servicios, pero también al subsector de la construcción.
- Los desarrollos urbanos informales dispuestos en Las Medianías de la comarca han tenido mucho que ver con el abandono de las formas tradicionales de explotación del suelo (minifundismo), de igual manera a lo acontecido en los municipios de la comarca de La Orotava y de Abona.
- El autopromotor informal que construye en el Valle de Güímar ha buscado preferentemente los solares del litoral de la franja de costa, su interior o Las Medianías motivado por factores asociados con aspectos socioeconómicos, donde ha tenido mucho que ver el bajo precio del suelo, el ahorro de costes de construcción y urbanización, así como la emulación de ciertos comportamientos puestos en práctica asiduamente por las clases sociales más favorecidas (segunda residencia vacacional).
- La fragmentación de la tierra y la autoconstrucción informal en el interior de la franja de costa y en Las Medianías de Güímar han estado intrínsecamente relacionadas con las particiones y aceptaciones de herencia, hijuelas, cesiones de bienes y donaciones, en donde se han manifestado una evidente relación de consanguinidad entre las partes. Mientras que en las surgidas a partir de compraventas surgidas de las segregaciones, en muchas ocasiones irregulares, no ha sido frecuente esta relación filioparental.
- Los asentamientos informales en Güímar tienden a conformar un alto grado de concentración urbana; de hecho, al menos cinco de cada seis de las edificaciones del censo, un 84%, son adosadas o en medianería, tipo E, cuantía bastante superior a lo detectado en los municipios de La Orotava o de Arona. No obstante, el Censo 11/97 en el municipio tuvo mucho mayor incidencia en el litoral costero que en el interior de la franja de costa y Las Medianías. El 16% restante son edificaciones aisladas, hecho que podría evidenciar un grado de dispersión mucho menos importante a lo observado en los municipios de referencia. No obstante, también han de tenerse en consideración las características de la muestra, así como su ubicación, pues la mayor parte se sitúan en el interior de la

franja de costa y en Las Medianías, cuestión que apunta a que la dispersión se centra en esas franjas altitudinales, no en el litoral.

- En cuanto a la cuantificación y caracterización de las tipologías arquitectónicas, en Güímar predominan las edificaciones de una sola planta, duplicando en proporción a las detectadas en el censo de La Orotava y de Arona, representando prácticamente la mitad de la muestra, el 49,6%, seguida muy de cerca por la tipología de dos plantas, el 42,4%. Esta cuestión probablemente tiene mucho que ver con el elevado número de inscripciones realizadas en el litoral.
- La tipología edificatoria informal *salón abajo y vivienda arriba*, tipo S+V (nº), ha representado tan solo un 18% del total de la muestra, menos de la mitad de lo detectado en La Orotava y Arona. Esta tipología ha tenido escasa aceptación en el litoral costero, debido fundamentalmente al pequeño porte de las parcelaciones y el uso de la vivienda (segunda residencia). En el interior de la franja de costa y en Las Medianías, en cambio, el *salón abajo y vivienda arriba* ha sido mucho más relevante, acercándose a lo observado en los municipios de La Orotava y Arona.
- En cuanto a las tipología de vivienda de una o varias plantas, tipos V (nº) y V+G (nº), en las cuales el salón en planta baja es sustituido por el garaje, ha representado en el municipio el 80%. De ellas prácticamente la mitad ha correspondido a viviendas unifamiliares o multifamiliares de una sola planta, adosadas o en medianería. Este dato ha tenido mucho que ver con la importante incidencia del censo en el litoral. De hecho, la tipología V(nº) y V+G (nº), ha sido la más generalizada en todo el litoral suroeste, en especial en La Caleta, Punta Prieta, La Puente o el Tablado, predominando de manera destacada la vivienda de dos plantas con garaje en planta baja, tipo V+G (2).
- La especial topografía del litoral suroeste de Güímar ha favorecido la implantación de una nueva variante tipológica de una planta sobre rasante, donde se dispone el acceso principal a la vivienda y el garaje, y otra u otras bajo ella, a modo de semisótanos, donde se ubica la vivienda principal. De hecho, al menos uno de cada seis casos censados en La Caleta, Punta Prieta, La Puente y el Tablado responden a esta formulación arquitectónica, facilitada por la inclinación de los solares.
- En cuanto a la superficie de la parcela, en Güímar casi las tres cuartas partes del censo, un 73%, se ubican en parcelas de menos de 200 m<sup>2</sup> y algo más de la mitad de las edificaciones censadas, un 51%, ocupan solares de menos de 100 m<sup>2</sup>, mientras que las dispuestas en parcelas de 100 a 200 m<sup>2</sup> tan solo han representado una quinta parte del total, porcentaje bastante inferior a lo observado en la Orotava y Arona. El tercio restante, un 16%, ocupan parcelas mayores a 200 m<sup>2</sup>, destacando las parcelaciones entre de 500-5.000 m<sup>2</sup>, que se sitúan buscando preferentemente el interior de la franja de costa y Las Medianías y que suelen presentar cierta actividad agrícola cuando superan los 1.000 m<sup>2</sup>.
- Tres cuartas partes de la edificaciones no amparadas por licencia en Güímar, un 76%, presentan una superficie construida en planta baja inferior a 100 m<sup>2</sup>, hecho que evidencia que muchas de ellas no han ocupado la totalidad del solar. El litoral ha sido el que ha acaparado la mayor cantidad de viviendas con una superficie en planta baja inferior a 50 m<sup>2</sup>. Por tanto, en Güímar mientras que en Las Medianías e interior de la franja de costa las viviendas se han construido en parcelas en

torno a 100-120 m<sup>2</sup>; en cambio, en la franja de costa la media se sitúa en torno a 50-70 m<sup>2</sup>.

- Otro rasgo singular y diferenciador de los asentamientos espontáneos repartidos en todo el litoral de Güímar ha sido la existencia de viviendas de carácter troglodita. La geología y la topografía han resultado determinantes en el desarrollo de esta tipología.
- La mitad de los autopromotores informales de Güímar han sido residentes del municipio y la otra mitad han tenido la residencia en otros municipios de la isla, no detectándose la intervención de extranjeros. Una parte muy importante de los no residentes, al menos uno de cada tres, al menos el 39%, proceden de barrios o núcleos poblacionales de origen espontáneo del Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna y han buscado preferentemente el litoral costero suroeste.
- La actividad económica que ha ostentado el autopromotor informal en el municipio de Güímar ha estado vinculada con el sector servicios del Área Metropolitana. De hecho, se puede concluir que en Güímar de cada cuatro autopromotores informales, uno ejerce su actividad en el sector primario, otro en el subsector de la construcción y los dos últimos en el sector terciario, de los cuales uno ellos tiene su residencia en alguno de los municipios del Área Metropolitana.
- Como en el resto de los municipios de referencia, en Güímar todos los sectores económicos, en especial en épocas de expansión económica, han participado en los procesos de autoconstrucción al margen del planeamiento, pero en este caso el sector servicios ha mostrado mayor relevancia, motivado fundamentalmente por haberse convertido la comarca en un espacio periurbano dependiente Área Metropolitana.
- El 71% de los autopromotores informales, prácticamente dos de cada tres, adquieren la propiedad del suelo formalmente mediante documentos públicos, mientras que el 29% restante, uno de cada tres, realiza la transmisión mediante documentos privados. Los actos documentales públicos han hecho referencia a solares situados en Las Medianías e interior de la franja de costa, mostrando en muchas ocasiones vinculaciones de consanguinidad entre las partes intervinientes, mientras que en los privados con bastante asiduidad se han referido a solares dispuestos en el litoral suroeste, cuestión motivada en gran medida por las numerosas parcelaciones clandestinas de la zona. En estos casos no suelen detectarse relaciones de consanguinidad entre el vendedor y el comprador.
- En el interior de la franja de costa y en especial en Las Medianías de Güímar, como ocurre en La Orotava, muchas de estas viviendas se han autoconstruido solicitando inicialmente licencias de obra menor para la ejecución de salones o cuartos de aperos o de usos agrícolas.
- El autopromotor informal en el municipio de Güímar, como en la Orotava y Arona, ha utilizado la fórmula de la solicitud de prescripción urbanística con bastante asiduidad. Con ello, como se ha manifestado, se ha pretendido dar carta legal a la edificación irregular, lo que ha permitido, en numerosas ocasiones, proceder notarialmente a la declaración de obra nueva e inscripción registral de la finca, actuación que facilitará a futuro su puesta en el mercado formal de la propiedad.

- Como en otras comarcas de la isla, en el valle de Güímar la fórmula legislativa de asentamiento rural ha contribuido de manera notable a dar carta legal a la consolidación urbana en suelo rústico.
- La fórmula de solicitud de cedula de habitabilidad, en especial en las viviendas informales en régimen de autoconstrucción en el frente litoral, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1º del Decreto 29/1991, 29 de febrero de 1991, ha resultado ser una opción viable para formalizar a la edificación informal.
- En Güímar, también la usual inacción o ausencia de control por parte de la administración local o bien simplemente su permisividad ha retroalimentado estos procesos.
- En este municipio los recursos contenciosos-administrativos impulsados por la propia administración local, a raíz de fuertes presiones de carácter social, han contribuido a la formalización de la autopromoción informal del litoral suroeste.
- En los municipios de la comarca del valle de Güímar tampoco ha existido un planeamiento capaz de prever las dinámicas socioeconómicas, salvo excepcionalmente en el litoral del Puertito de Güímar y en Candelaria, entre el núcleo tradicional y Las Caletillas, donde de manera temprana se ha procurado ordenar esos espacios.
- En el resto de los casos, la ordenación propuesta y aprobada simplemente se ha limitado a reconocer los hechos sobrevenidos y reconducirlos, interviniendo en ciertos sectores, tanto del litoral como de Las Medianías, mediante actuaciones parciales muy limitadas y puntuales, que han intentado estructurar o vertebrar urbanísticamente los crecimientos irregulares con los núcleos principales o centrales del municipio.
- En la comarca del valle de Güímar, como en La Orotava y Arona, el espacio periurbano y el rural disperso representa una parte importante del espacio edificado, en el cual la urbanización ha tendido a colmatar los espacios libres que genera la dispersión urbana. Esta tendencia ha hecho que los asentamientos rurales se consoliden y el fenómeno se extienda al espacio circundante, convirtiendo el modelo de ocupación del espacio rural en insostenible.
- En la actualidad, los barrios del litoral costero, tras su consolidación a partir de la interacción del planeamiento, han experimentado ciertas mejoras estructurales, dotacionales y de habitabilidad, que han contribuido a su transformación en áreas de primera residencia, al verse favorecidas por la cercanía a los polos de atracción económica de la isla<sup>43</sup>.
- La autoconstrucción fuera de las normas en Güímar, como en el resto de los municipios de referencia, tanto en La Orotava como en Arona, ha sido un mal endémico, difícil de erradicar y controlar.
- Como en el resto de los municipios analizados, la constitución del Censo 11/97 ha permitido obtener valiosas conclusiones en cuanto a la ubicación y dinámica del

---

<sup>43</sup> Plan General de Ordenación de Güímar de 2005. *Memoria de Ordenación del Plan General de Ordenación urbana de Güímar*. Recuperado de:  
<http://www.guimar.es/images/stories/PGO/1.Fichero%20de%20ambitos%20urbanisticos%20y%20de%20gestion.pdf>

procesos, cuestión que ha quedado reflejada en este epígrafe, pero no refleja en absoluto la verdadera magnitud del fenómeno en el municipio.



## CAPÍTULO V

### EL PROCESO DE URBANIZACIÓN ESPONTÁNEA DEL ESPACIO RURAL EN TENERIFE: ANÁLISIS CRONOESPACIAL

#### V.1. Análisis cronoespacial de los procesos de urbanización espontánea en el espacio rural de Tenerife

En estas últimas cinco décadas la estructura urbana de Tenerife se ha conformado y consolidado ocupando tres grandes ámbitos espaciales; de una parte, *el Área Metropolitana de Tenerife*, espacio urbano por excelencia, y de otra Las Medianías y la franja de costa<sup>1</sup> de ambas fachadas insulares la *Vertiente Norte* y la *Vertiente Sur* (PIOT, 2011a, pp.13-26).

En el modelo territorial propuesto por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT, se reconoce y asume tal distribución, confirmándose de manera clara la vocación urbana del Área Metropolitana de Tenerife, situada estratégicamente entre las dos vertientes insulares (figura nº V-1). A juicio de sus redactores, este modelo resulta paradójico, al constatarse que una parte muy importante de la población se ubica en este espacio urbano central<sup>2</sup> y el resto se distribuye de manera heterogénea y dispersa, por Las Medianías y la franja de costa de las dos vertientes insulares (PIOT, 2011a, pp-13-26).

---

<sup>1</sup> Tal estructuración se basa en la clasificación agronómica altitudinal de Canarias, referida en el Capítulo III de esta investigación. Como es sabido la tipología altitudinal que divide las islas de relieve en pisos climáticos y agronómicos, son 1) la franja de costa, desde el litoral hasta los 300 m en la vertiente norte y hasta los 400 m o incluso 500 m en la Vertiente Sur; 2) Las Medianías, desde los 300 m en el norte y desde los 400 m – 500 m en la vertiente meridional y hasta los 800 m – 1.000 m en la vertiente norte y 1.200 m – 1.500 m en la vertiente meridional; 3) franja de cumbre, a partir del límite de las Medianías antes descritos (García y Pestana, 2010, pp.157-162).

<sup>2</sup> En el momento de la redacción de la Memoria del PIOT, año 1997, se estimaba que el 54 % de la población insular se localizaba en el Área Metropolitana, mientras que en el año 2014 se sitúa en torno al 40%. Teniendo en cuenta el espectacular aumento de población de Tenerife en el periodo 2000-2014, estimado aproximadamente en un 25%, y su evolución a nivel comarcal se observa que el modelo no solo continúa vigente, sino que ha experimentado una importante consolidación. Instituto Canario de Estadística, ISTAC. Explotación estadística del Censo Municipal por Entidades singulares y núcleos diseminados de Canarias. 2000-2014. Recuperado el 12 junio de 2015 de: <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/jaxi-istac/menu.do?uripub=urn:uuid:b080ccd9-f400-4781-877a-b8a6294c2596>

El PIOT, (2011a), reconoce explícitamente que los procesos de urbanización “no controlada” en la isla, “surgidos de una ocupación indiscriminada del suelo” (p. 87), se focalizan tanto en la periferia del Área Metropolitana como ocupando dispersamente Las Medianías y la franja de costa de las dos vertientes insulares. (PIOT, 2011a, pp. 21-25).

Tal distribución geoespacial por ámbitos climáticos *Vertiente Norte y Vertiente Sur*, que pivotan en torno a una gran área urbana, el *Área Metropolitana*, resulta en extremo conveniente a la hora de sistematizar y explicar los procesos de ocupación espontánea del espacio rural de Tenerife. Dicha estructuración facilita un pormenorizado estudio analógico por ámbitos, permitiendo establecer con meridiana claridad semejanzas y diferencias en los desarrollos de estos procesos, y en definitiva fundamentar su caracterización.

Como se ha indicado con anterioridad en los primeros capítulos de este trabajo, la modelización de tales procesos en cada uno de estos ámbitos se sustenta en el análisis detallado del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de Tenerife, desarrollado a partir del Decreto Legislativo 11/97, así como en un exhaustivo estudio de los múltiples casos donde la aplicación del planeamiento ha permitido evidenciar la transformación espontánea de un espacio inicialmente rural en urbano.

Para ello, como se ha explicitado, la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, del Cabildo Insular de Tenerife, así como el acceso al Visualizador General de Información Geográfica, específicamente la aplicación MAPA de IDECanarias, facilitado por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, han resultado determinantes.

La estructuración espacial propuesta en esta investigación se fundamenta principalmente en lo evidenciado por el Plano de Ocupación Edificatoria y Suelo Disponible correspondiente a la cartografía básica del PIOT (figura nº V-1), donde queda reflejada gráficamente la ocupación urbana insular, en distintivo rojo, y su relación con los espacios naturales protegidos, en amarillo, al cual se ha incorporado la demarcación agronómica altitudinal por vertientes, frontera artificial que separa la franja de costa de Las Medianías insulares.

Como se puede constatar en el mencionado documento gráfico, la estructura edificatoria de la isla presenta un alto grado de concentración en el Área Metropolitana, área central por antonomasia, y se extiende dispersamente por ambas vertientes insulares, mostrando mayor intensidad en la Norte, conformando estas últimas dos grandes corredores periurbanos o de transición (PIOT, 2011c).

Esta concepción de la estructura urbana de Tenerife no resulta en absoluto novedosa, puesto que ya en el año 1992 el urbanista tinerfeño Federico García Barba, concibe ya el territorio insular como una isla-ciudad<sup>3</sup>. Al mismo tiempo la configuración de los espacios naturales protegidos ha servido para delimitar con claridad la ocupación urbana insular, conformando un gran espacio interior, categorizado dentro del modelo de ordenación propuesto por el PIOT como Macizo

---

<sup>3</sup> El 19 de enero de 1992, Federico García Barba publicaba en un periódico local, La Gaceta de Canarias, un artículo sobre el funcionamiento metropolitano de la isla de Tenerife, titulado La isla es una ciudad. Transcurridos más de veinte años los conceptos que allí se vertieron siguen plenamente vigentes si bien la estructuración de las áreas urbanas de la isla ha ido creciendo y consolidándose paulatinamente (García Barba, 2007).



Central (PIOT, 2011c, pp. 90-93), que se convierte en la barrera altitudinal natural que limita el avance de la estructura edificatoria, circunscribiéndola por debajo de la cota 1.000 m en la Vertiente Norte y 1.500 m en la Sur, límites a partir de los cuales se distribuyen los espacios de Las Medianías y la franja de costa.

La estructura viaria insular, en todos los casos, conducirá la expansión de los procesos urbanizadores, especialmente en lo rústico, favoreciendo el desarrollo de los enclaves urbanos tradicionales, sus ensanches periféricos, otros de nueva planta y contribuyendo a la extensión del fenómeno de dispersión urbana o *urban sprawl* (PIOT, 2011a, pp. 19-26).

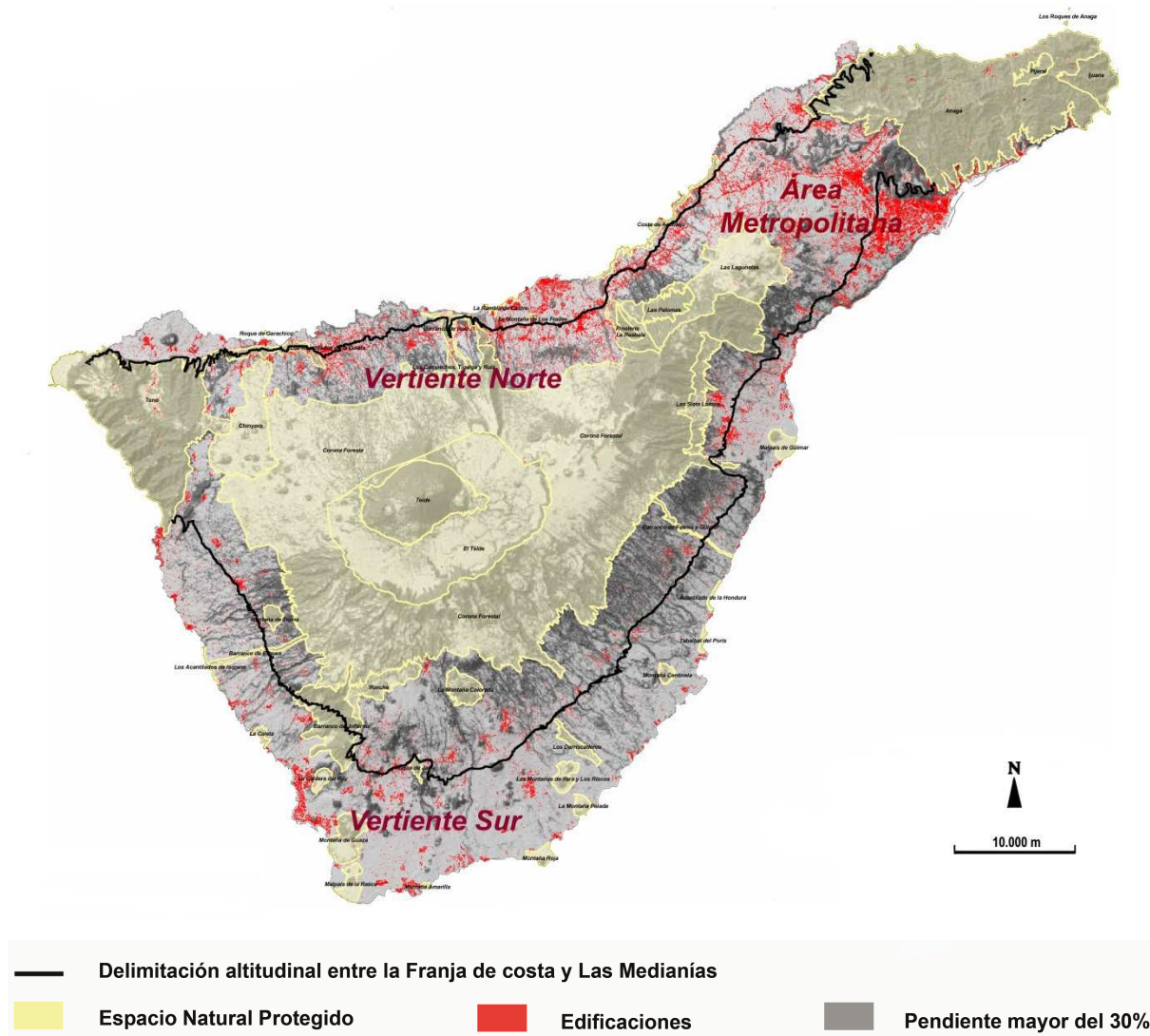


Figura nº V-1 Plano de Ocupación Edificatoria y Suelo Disponible con la señalización de la delimitación altitudinal entre la franja de costa y Las Medianas. Elaboración a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.

La cartografía aportada señala evidentes rasgos de continuidad edificatoria en la Vertiente Norte, especialmente en Las Medianías, alterando definitivamente el

paisaje rural de la comarca periurbana de Acentejo, distribuyéndose vorazmente por la conurbación del Valle de La Orotava<sup>4</sup> y alcanzando los espacios rurales de la comarca de Icod–Isla Baja, especialmente los situados en las periferias del núcleo tradicional de Icod de los Vinos (figura nº V-1). En esta vertiente, la estructura edificatoria tiende a concentrarse en gran medida en los ensanches de los núcleos y asentamientos tradicionales, proyectándose con intensidad siguiendo el trazado vial comarcal (PIOT, 2011a, pp.83-92), lo que provocará una intensa dispersión urbana que ha devorado suelos periurbanos y rústicos (Mejías Vera, 2013, pp. 65-67), caldo de cultivo de importantes desarrollos de urbanización espontánea (PIOT, 2011a, pp. 21-25).

La franja de costa norte ha quedado reservada tradicionalmente para el desarrollo de actividades agrícolas que ocuparán los llanos más favorables (Álvarez Alonso, 1976), mientras que la complicada orografía de su frente litoral ha dificultado extraordinariamente los desarrollos urbanos de toda índole.

En la Vertiente Sur, en cambio, la estructura edificatoria ha tendido a ocupar preferentemente la franja costera, procurando una relevante ocupación del frente litoral que ha ensanchado los enclaves costeros tradicionales, creando urbanizaciones de nueva planta destinadas a cubrir las nuevas necesidades que demanda el sector turístico.

Las Medianías meridionales, al contrario que las septentrionales, presentan una ocupación bastante moderada (Álvarez Alonso, 1994), resultando poco significativa en la comarca del Sureste, en especial en los municipios de Fasnia y Arico, y con cierta relevancia en las comarcas del Valle de Güímar, del Suroeste y en la conurbación de Abona o del Sur<sup>5</sup>, que refleja, en relación con estas dos últimas, un importante índice de urbanización (García y Zapata, 1992). La estructura urbana tiende a concentrarse en los enclaves urbanos tradicionales y sus proyecciones periféricas, que presentan generalmente mucho menor actividad edificatoria que en la Vertiente Norte (PIOT, 2011a, pp.83-92), como el fenómeno de la dispersión urbana, que resulta siempre de menor intensidad, aunque claramente perceptible (PIOT, 2011a, pp. 21-28).

En todos los casos, la actividad turística del sur desempeña un papel determinante en el avance y desarrollo de la estructura edificatoria y consecuentemente en los procesos de urbanización espontánea (PTPOA, 2008, pp. 23-50). La génesis informal de muchos de estos procesos, aunada con la inexistencia inicial de planificación provoca en su conjunto una profunda fragmentación urbana (PIOT, 2011a, p.88).

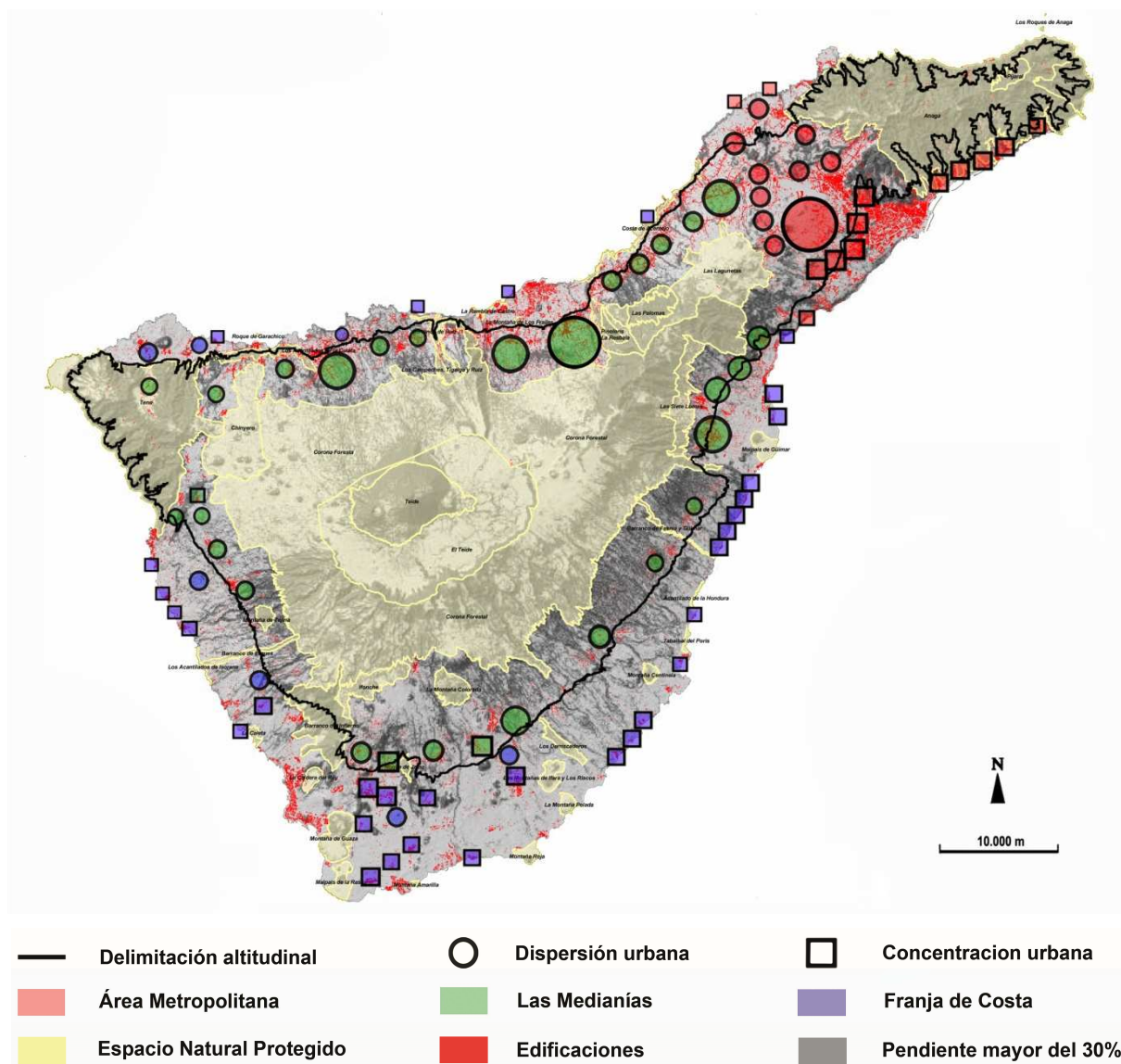
Estos son, por tanto, los ámbitos espaciales en los que tienen lugar todos los procesos de urbanización espontánea en Tenerife y como consecuencia el campo de trabajo que permitirá avalar la hipótesis de esta investigación.

---

<sup>4</sup> Tal categorización espacial se fundamenta en el modelo propuesto por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT, en su Memoria, específicamente en el Capítulo 1: Aspectos Generales del Modelo de Ordenación Territorial y Capítulo 2: Los Modelos de Ordenación Comarcal, Título II de Disposiciones Territoriales, pp. 1-101.

<sup>5</sup> Tal categorización espacial se fundamenta en el modelo propuesto por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT, en su Memoria, específicamente en el Capítulo 1: Aspectos Generales del Modelo de Ordenación Territorial y Capítulo 2: Los Modelos de Ordenación Comarcal, Título II de Disposiciones Territoriales, pp. 1-101.

En un esfuerzo por caracterizar gráficamente por ámbitos espaciales los distintos procesos de urbanización espontánea en la isla de Tenerife se ha elaborado la figura V-2, en la que se muestra de manera sintética, inmersos en la estructura edificatoria del PIOT, los distintos modelos observados. Esta modelización tiene como precedente primero el trabajo elaborado por el equipo del arquitecto urbanista Eduardo Leira Sánchez, en el año 1987, por encargo del Cabildo Insular de Tenerife. En dicho estudio se pretendían establecer las bases para una estrategia en la Ordenación Territorial de la isla, aunque no se hace referencia explícita al mismo en la elaboración del PIOT, (Martín Martín, 2004, pp. 156-159).



*Figura nº V-2.* Distribución y caracterización espacial de los asentamientos espontáneos en la isla de Tenerife. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife y los datos extraídos del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Isla de Tenerife, Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

En la figura V-2 se ha resaltado en rojo-magenta los asentamientos más relevantes de origen espontáneo, vinculados con el Área Metropolitana; en color verde los espacios afectados por los asentamientos informales en Las Medianías insulares y en color azul los asentamientos detectados en la franja de costa. Simultáneamente se han caracterizado los modelos de ocupación del suelo atendiendo a su grado de concentración urbana, distinguiendo entre los núcleos urbanos de origen espontáneo, enmarcados por un perímetro cuadrangular, y las áreas que presentan una mayor dispersión, señalizadas en este caso mediante uno circular.

En este sencillo modelo se constata que los procesos de ocupación espontánea en el Área Metropolitana se centran fundamentalmente en el sector suroeste, donde han producido una gran bolsa de asentamientos dispersos en el espacio rural circundante en el que se disponen numerosos núcleos de origen informal (Ayto. Santa Cruz de Tenerife, 1983; PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992; Delgado Pérez, 2005; APMUN, D11/97, 1998).

En cuanto a Las Medianías, estas son ocupadas masivamente por asentamientos con un alto grado de dispersión urbana, siendo la Vertiente Norte la que refleja los procesos más importantes en intensidad (García y Pestana, 2010), mientras que en la Sur el fenómeno queda mucho más diluido (PIOT, 2011a, pp. 87-88; APMUN, D11/97, 1998).

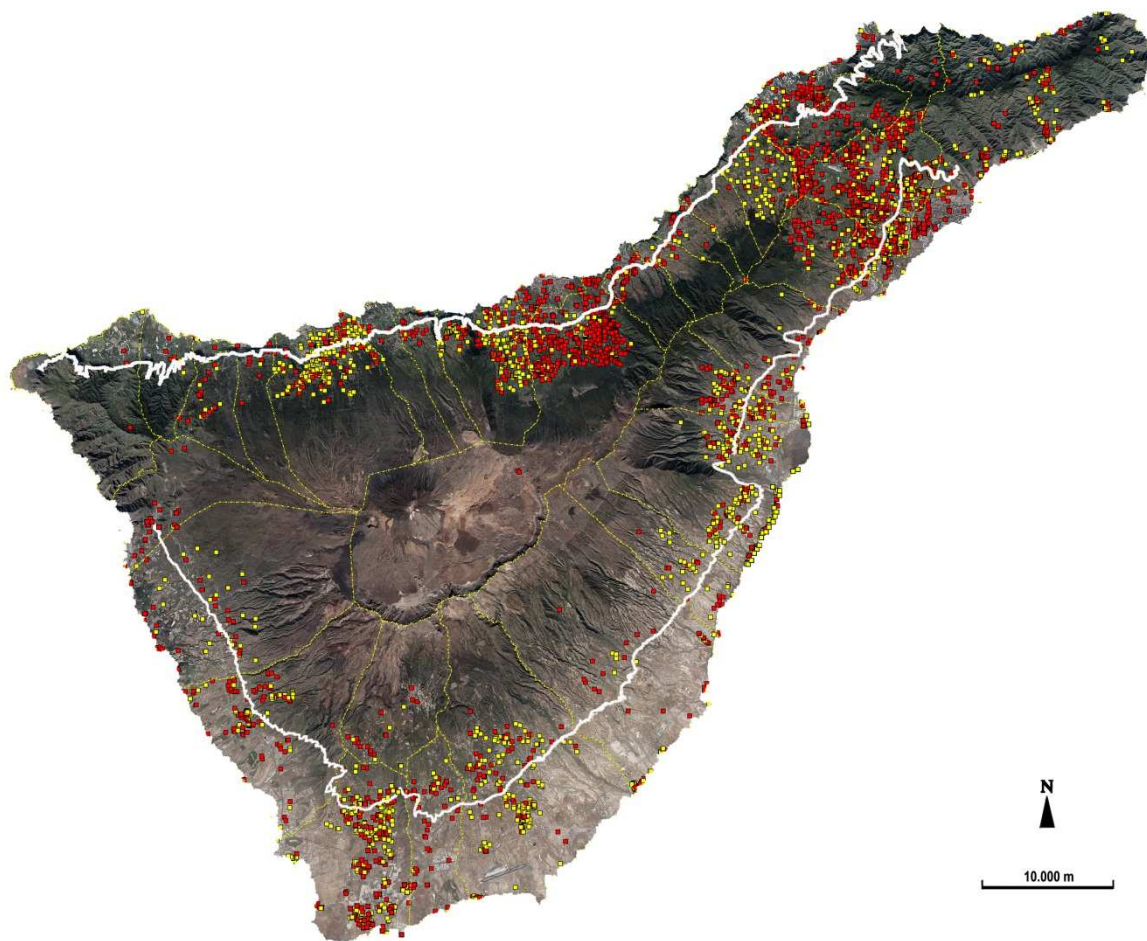
En la Vertiente Norte, la producción de asentamientos espontáneos ocupa principalmente Las Medianías, a partir de la expansión de los núcleos urbanos principales, los asentamientos tradicionales y de manera dispersa e intensa una parte muy importante del espacio rural siguiendo siempre el trazado viario local y comarcal. En la franja costera, debido a sus peculiares características y su ocupación agraria tradicional (García y Pestana, 2010), son muy poco significativos (APMUN, D11/97, La Orotava, Los Realejos, 1998; PGOU La Orotava, 1991 y NNSSMM Los Realejos, 1995, entre otros).

En Las Medianías de la Vertiente Sur, la producción de espacios urbanos espontáneos tiene idéntica génesis que en la Norte, la diferencia la marca su intensidad, en este caso mucho más moderada derivado de su menor poblamiento (Pérez Barrios, 1993), no obstante muestra cierta intensidad en la Comarca de Abona en especial el municipio de Arona (PGOU Arona, 1987a, pp. 1853-2021; NNSSMM San Miguel de Abona 1987, pp. 23-37; NNSSMM Granadilla de Abona, 1994, pp. 107-194).

Mientras que en la Vertiente Norte los asentamientos en la franja costera han resultado poco viables, en la Vertiente Sur es muy frecuente la producción informal de espacios urbanos de nueva traza, fruto de innumerables parcelaciones clandestinas, fundamentalmente de carácter especulativo. Las urbanizaciones espontáneas tienden a ocupar de manera sistemática o bien espacios marginales del frente litoral o bien espacios interiores descartados para la actividad agrícola, produciendo en ambos casos barrios de nueva traza con un alto grado de concentración urbana, totalmente fragmentados con respecto a la estructura urbana principal (APMUN, D11/97, 1998; García Barba, 2008a; PIOT, 2011a, pp. 83-92).

La figura nº V-3 muestra otra imagen esclarecedora que ilustra a la perfección la magnitud del fenómeno a nivel insular. En dicha ortofotografía se representa georeferenciado el Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Isla de

Tenerife, desarrollado al amparo del Decreto 11/1997, determinante en el desarrollo de esta investigación, puesto que ha permitido no solo evidenciar su distribución espacial, sino fundamentalmente tipificar su caracterización. Como se ha indicado en el Capítulo I, en el apartado correspondiente a la Metodología de la Investigación, las características de este Censo, por su voluntariedad, solo evidencia una parte de la realidad; de hecho, en algunos municipios donde se ha constatado una importante producción de espacios urbanos de raíz informal, el Censo no obtuvo la aceptación esperada.



— Delimitación altitudinal entre la Franja de costa y Las Medianías  
 Georeferenciación del Censo 11/97    ■ Imprecisa    ■ Precisa

*Figura nº V-3.* Georeferenciación del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Isla de Tenerife, desarrollado a partir del Decreto 11/1997. Elaboración a partir de la base cartográfica de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

A partir de la explotación de este Censo, así como de la valiosa información obtenida en las memorias de los planeamientos municipales, en la figura nº V-4, se ha plasmado de manera pormenorizada e inmersos dentro del modelo de estructura

urbana insular, los distintos asentamientos de origen informal detectados en el Área Metropolitana, en la Vertiente Norte y en la Vertiente Sur, zonificándose en color rojo los asentamientos más relevantes. Los espacios municipales de las comarcas del Valle de La Orotava e Ycoden-Isla Baja en el norte, los del Valle de Güímar y Abona en el sur y los del Área Metropolitana se han caracterizado mediante color amarillo, verde y rosado.

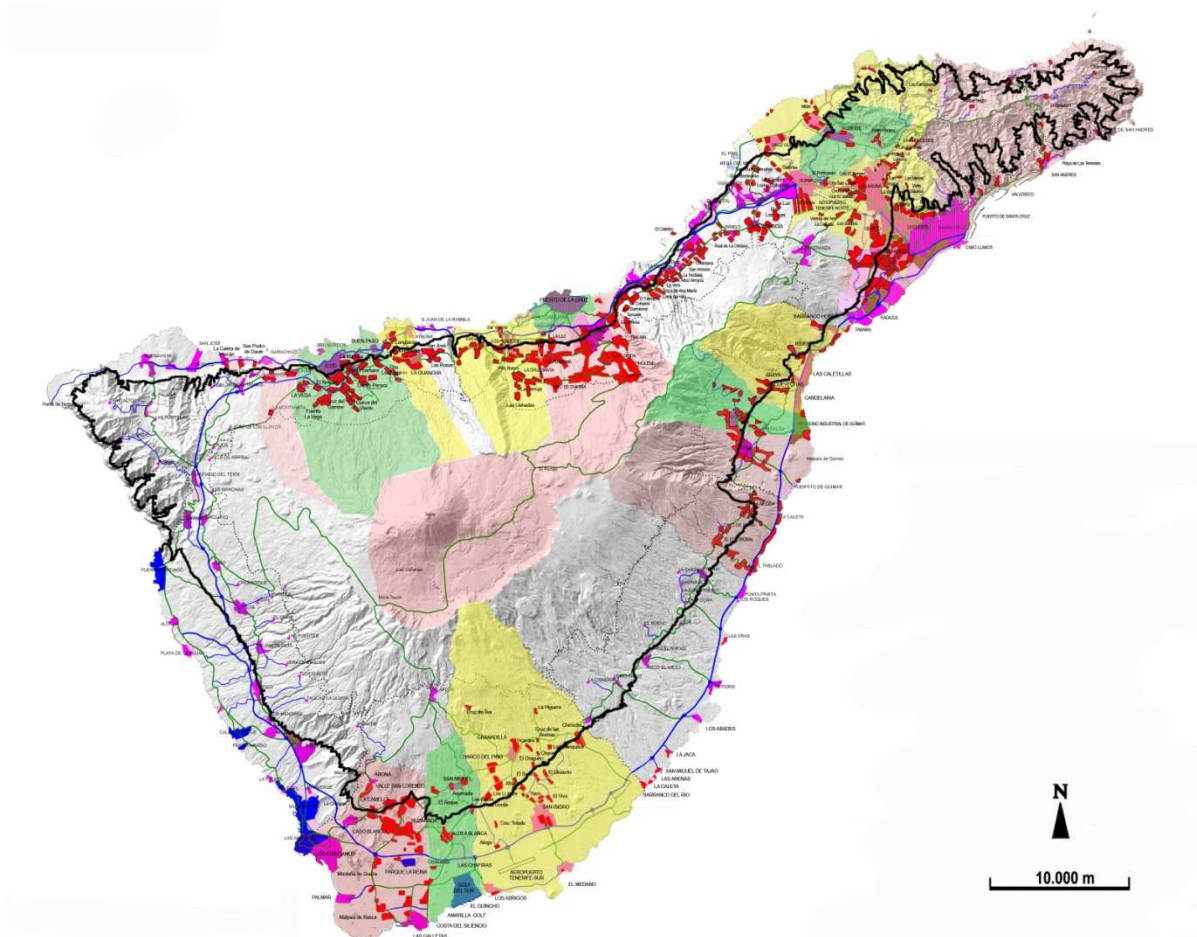


Figura nº V-4. Localización pormenorizada de los principales asentamientos de origen informal en la isla de Tenerife. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife y los datos extraídos del Censo de edificaciones Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Isla de Tenerife, desarrollado a partir del Decreto 11/1997. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

Como se puede apreciar en la figura nº V-3 y figura nº V-4 en la Vertiente Norte se concentrarán en Las Medianías de los municipios de las comarcas de Acentejo, centrándose de manera muy relevante La Orotava, Los Realejos e Icod de Los Vinos, mientras que en la Vertiente Sur, como se ha apuntado, ocupan preferentemente la franja de costa de los municipios de las comarcas del Valle de Güímar y Abona.

En la figura nº V-4 se constata la estrecha relación existente entre la distribución de la urbanización espontánea y el entramado viario insular. En dicha recreación cartográfica se señala, además, como elemento de acotación espacial el escalonamiento altitudinal, que se superpone a grandes rasgos con el eje vertebrador tradicional de Las Medianías, la Carretera General del Norte y la del Sur, en cuyos entornos se han desarrollado las edificaciones informales más relevantes. Así mismo queda grafiada claramente, en distintivo azul, los modernos corredores insulares que conforman la actual traza de la autopista del Norte y del Sur, ejes básicos que procuran la comunicación rápida entre los polos de actividad económica insulares y los distintos núcleos y enclaves poblacionales dispuestos en la accidentada red viaria comarcal y local, responsable en última instancia de la proyección difusa del fenómeno en el espacio rural (PIOT, 2011a; Mejías Vera, 2013).

En el desarrollo de esta investigación, con el objeto de evidenciar la hipótesis planteada, se analizará de manera pormenorizada, espacial y cronológicamente, todas estas peculiaridades. Para ello se ha de comenzar dando respuesta a varias cuestiones que se entienden como básicas:

1. ¿Dónde se detectan estos procesos en el territorio insular?
2. ¿Cuáles son sus formas básicas de ocupación del suelo?
3. ¿Qué sistema urbano acabarán conformando? y
4. ¿Qué elementos han potenciado estas dinámicas?

En este sentido, a partir de los resultados obtenidos en esta investigación y a modo de síntesis, se ha elaborado la tabla resumen nº V-1, en la que se detalla la distribución espacial de los procesos de urbanización espontánea; la tabla nº V-2, que tipifica las formas básicas de ocupación del suelo; las tablas nº V-3 y nº V-4, donde se señalan los sistemas de producción de suelo urbano que han tenido lugar, así como sus características y la tabla nº V-5 que detalla de forma abreviada los principales factores que han potenciados estos procesos.

**Tabla nº V-1. Distribución espacial de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea.**

<b>Área Metropolitana</b>	-Los procesos buscarán fundamentalmente los espacios rurales de la periferia suroeste de los municipios de Santa Cruz de Tenerife (Distrito Suroeste) y San Cristóbal de La Laguna (Zonas 3 y 4)		
<b>Vertiente Norte</b>	<p><b>Las Medianías</b> Los procesos buscan preferentemente Las Medianías</p>	Con especial incidencia Las Medianías de los municipios de la comarcas de Acentejo, del Valle de La Orotava, fundamentalmente La Orotava y Los Realejos y en la vertiente oriental de comarca Ycoden-Isla-Baja en especial entre Icod de Los Vinos y La Guancha.	
	<p><b>Franja de costa</b></p>	Las características orográficas del frente litoral y la reserva de las llanuras costeras como espacio agrícola ha impedido el desarrollo de los procesos.	
<b>Vertiente Sur</b>	<p><b>Las Medianías</b></p>	Los procesos se asientan moderadamente en Las Medianías buscando preferentemente los municipios de la Comarca de Abona, en especial en el municipio de Arona.	
	<p><b>Franja de costa</b> Los procesos buscan preferentemente todas la franja de costa</p>	<p><b>Sureste</b></p>	En la comarca del Valle de Güímar, se asientan profusamente en el litoral de Güímar, pero también en los municipios de la comarca Sureste, ocupándola de manera fragmentada. En la comarca de Abona, se alejan del primer frente litoral, reservado para desarrollos turísticos, desplazándose al interior en dirección a Las Medianías, pero sin alcanzarlas.
		<p><b>Suroeste</b></p>	Se alejan del primer frente litoral reservado para desarrollos turísticos y agrícolas, desplazándose al interior y acercándose a Las Medianías.

Elaboración propia.

Fuente: Archivos de Planeamiento Urbanístico y Base de Datos Urbanística de la Plataforma Territorio Canario, Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias y el Censo 11/97 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural. APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.



**Tabla nº V-2. Formas de ocupación del suelo en los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea.**

<b>Área Metropolitana</b>	<p><b>Periferia Suroeste:</b> -Parcelación clandestina de fincas rústicas con carácter especulativo -División horizontal de fincas urbanas (relleno y colmatación)</p> <p><b>Periferia Noreste:</b> -Parcelación clandestina de fincas rústicas de carácter filiofamiliar -División horizontal de fincas urbanas de carácter generalmente filiofamiliar</p>
<b>Vertiente Norte</b>	<p><b>En Las Medianías:</b> -Parcelación clandestina de fincas rústicas de carácter filiofamiliar. -División horizontal de la fincas urbanas de carácter generalmente filiofamiliar -Viviendas de carácter aislado de medio-alto nivel, tipo chalet, destinadas a segundas residencias vacacionales</p>
<b>Vertiente Sur</b>	<p><b>En Las Medianías:</b> -Parcelación clandestina de fincas rústicas de carácter filiofamiliar. -División horizontal de fincas urbanas de carácter generalmente filiofamiliar.</p> <p><b>En la franja de costa:</b> -Usurpación de espacios de titularidad pública y/o servidumbre marítimo-terrestre -Parcelación clandestina de fincas rústicas abandonadas o en desuso con carácter especulativo formando: -Agrupaciones de viviendas con un alto grado de concentración urbana que dan lugar a núcleos urbanos de nueva planta destinados fundamentalmente a servir de primera residencia -Complejos urbanísticos de carácter residencial de medio-alto nivel con una baja concentración urbana donde se entremezclan el uso vacacional con la primera residencia -Viviendas de carácter aislado de medio-alto nivel, tipo chalet, destinadas a segundas residencias vacacionales -División horizontal de fincas urbanas</p>

Elaboración propia.

Fuente: Archivos de Planeamiento Urbanístico y Base de Datos Urbanística de la Plataforma Territorio Canario, Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias y el Censo 11/97 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural. APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

**Tabla nº V-3. Sistemas de producción de suelo urbano en la autoconstrucción y urbanización espontánea.**

<b>Área Metropolitana, Vertiente Norte y Vertiente Sur</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ensanches de los núcleos urbanos preexistentes, asentamientos rurales y enclaves formando unidades con un alto grado de concentración.</li> <li>Dispersión urbana en los espacios intersticiales entre núcleos urbanos tomando como traza la red viaria comarcal y local</li> <li>Formación de núcleos urbanos o barrios de nueva traza con un alto grado de concentración situados en torno a la estructura viaria comarcal y local, en especial cruces de caminos, viales tradicionales o de nueva traza</li> <li>Formación de pequeñas agrupaciones de viviendas formando una estructura urbana en rama a partir de transversales al trazado viario tradicional, como caminos rurales o de acceso a fincas.</li> <li>Rururbanización de carácter disperso siguiendo la estructura viaria;</li> <li>Formación de agrupaciones en línea o banda originadas por la adición de casa a casa siguiendo el viario comarcal y local.</li> </ol>
--	---

Elaboración propia.

Fuente: Archivos de Planeamiento Urbanístico y Base de Datos Urbanística de la Plataforma Territorio Canario, Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias y el Censo 11/97 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural. APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

**Tabla nº V-4. Características de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea.**

<b>Área Metropolitana, Vertiente Norte y Vertiente Sur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Insuficiente e inadecuado trazado viario, anchos de vías, etc.;</li> <li>b. Inexistencia de alineaciones y Rasantes;</li> <li>c. Carencia casi absoluta de todo tipo de servicios dotacionales y equipamientos</li> <li>d. Reestructuración forzada por inexistencia de planificación</li> </ul>
--	--

Elaboración propia.

Fuente: Archivos de Planeamiento Urbanístico y Base de Datos Urbanística de la Plataforma Territorio Canario, Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias y el Censo 11/97 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural. APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

**Tabla nº V-5. Factores potenciadores de la autoconstrucción y urbanización espontánea.**

<b>Área Metropolitana, Vertiente Norte y Vertiente Sur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Ciclos favorables de expansión económica que originarán importantes desarrollos turísticos y urbanísticos. (1968-1973, 1986-1990 y 1998-2008)</li> <li>b. Construcción de nuevas infraestructuras viarias (vías de comunicación rápida del Norte y Sur) y aeroportuarias (potenciación del aeropuerto del Norte y puesta en servicio del aeropuerto del Sur).</li> <li>c. Desarrollo y potenciación de los polos de actividad económica (Área Metropolitana, polo de atracción turística del Norte, polo de atracción turística del Sur)</li> <li>d. Fácil vertebración de la estructura viaria comarcal y local con las vías de comunicación rápida</li> <li>e. Reconocimiento y consolidación mediante la reestructuración forzada por la planificación</li> <li>f. La consolidación urbana de los frentes antiguos por la interacción del planeamiento favorecerán la aparición de otros de nueva traza en la periferia más cercana</li> <li>g. Dinámicas socioculturales (aptitud o modelo cultural del autoconstructor informal basado en la tradición)</li> </ul>
--	---

Elaboración propia.

Fuente: Archivos de Planeamiento Urbanístico y Base de Datos Urbanística de la Plataforma Territorio Canario, Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias y el Censo 11/97 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural. APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

A partir de estas consideraciones previas se observa que en el Área Metropolitana los procesos de urbanización espontánea tenderán a ocupar el espacio rural periférico, especialmente el suroeste, formando enclaves urbanos de nueva planta o ensanchando los tradicionales a partir de la red viaria existente y sus múltiples ramificaciones, la mayor parte de ellas de traza informal. Estos asentamientos se distribuyen en el territorio de manera dispersa y fragmentada formando un cinturón de urbanizaciones desestructuradas con respecto a los núcleos urbanos centrales. La potencialidad económica de la capital insular será el factor determinante en el avance y desarrollo de estos procesos, responsables del *principal sistema de producción de suelo urbano del Área Metropolitana* (Ayto. Santa Cruz de Tenerife, 1983; PIOT, 2011a, p. 87). La parcelación y urbanización irregular de fincas en lo rústico se convertirá en el instrumento habitual para su materialización (APMUN, D11/97, Santa Cruz de Tenerife, La Laguna, 1998). Como evidencia de tales dinámicas resultará el último y más reciente ensanche del Área Metropolitana, protagonizado fundamentalmente por las Zonas 2 y 3 de San Cristóbal de La Laguna y el Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife (Alonso López, 2011, pp. 8-14 ).

El desarrollo y aplicación de un planeamiento basado en el reconocimiento y legalización de los hechos consumados informalmente (García Barba, 2008a) exigirá potentes actuaciones que pretenderán la vertebración e integración de estos nuevos enclaves con los centrales (PIOT, 2011a). En la mayoría de las ocasiones no lograrán alcanzar plenamente sus objetivos dejando en el proceso importantes cicatrices urbanas. Por otra parte la inacción administrativa, la falta de voluntad o determinación para imponer los controles necesarios o simplemente la permisividad será una práctica habitual que contribuirá favorablemente a su reconocimiento y posterior consolidación (PIOT, 2011a).

En las vertientes Norte y Sur los procesos de urbanización espontánea se perciben de forma generalizada (APMUN, D11/97, 1998). Ensanchan los núcleos urbanos consolidados a partir de la producción de nuevos barrios dispuestos en sus periferias, implementan los asentamientos rurales tradicionales o producirán otros de nueva planta dispuestos en torno a la red viaria tradicional (comarcal y local), o de nuevo trazado informal (vecinal y/o de acceso a fincas). Así mismo, surgen con cierta profusión nuevas edificaciones aisladas en fincas rústicas, que inmersas en el paisaje rural contribuyen a la percepción de extrema fragmentación parcelaria de lo rústico y como consecuencia a un incremento del fenómeno de dispersión urbana o *urban sprawl* (PIOT, 2011a; Mejías Vera, 2013). Todo ello genera importantes desajustes estructurales, difícilmente subsanables por un planeamiento que busca, en la medida de lo posible, su consolidación. (PIOT, 2011a, pp. 83-92).

Los procesos de ocupación informal del territorio en ambas vertientes insulares resultan muy similares, si no prácticamente idénticos. La diferencia la marca solo su intensidad, en la Vertiente Norte los procesos se han asentado preferentemente en Las Medianías, y en la Vertiente Sur en la franja de costas. El fraccionamiento espontáneo de la tierra, característico de una sociedad agraria, articula todas estas dinámicas, manifestando evidentes lazos filioparentales entre los actores. Las particiones de herencia, adjudicaciones, donaciones, cesiones gratuitas y/o compraventas de bienes a precios simbólicos resultarán ser los instrumentos que pretenden dar carácter legal a la enajenación de los suelos, especialmente cuando afectan a segregaciones de fincas rústicas (APMUN, D11/97, 1998).

En Las Medianías de la Vertiente Norte, los procesos de ocupación informal del espacio rural son generalizados y de gran intensidad, ocupando preferentemente Las Medianías (APMUN, D11/97, 1998) y contribuyendo a producir un enorme impacto sobre el paisaje agrario (PIOT, 2011a, p. 87; García y Pestana, 2010). Se focalizan en los municipios de la comarca de Acentejo, área de transición o periurbana del norte<sup>6</sup>, buscando intensamente Las Medianías de Tacoronte y El Sauzal, espacios muy influenciados por la actividad metropolitana, pero también ocupan muy activamente Las Medianías de La Matanza de Acentejo, La Victoria de Acentejo y Santa Úrsula. (NNSSMM Santa Úrsula, 1987, pp. 21-38; NNSSMM La Victoria, 1991, pp. 12-14; PGOU La Matanza, 2003, pp. 43-66; PIOT, 2011a; pp. 83-102). La TF-5, vía de comunicación rápida del norte, es el eje fundamental que posibilita el desarrollo y avance de estos procesos. En los municipios de la

<sup>6</sup> Tal categorización espacial se fundamenta en el modelo propuesto por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT, en su Memoria, específicamente en el Capítulo 1: Aspectos Generales del Modelo de Ordenación Territorial y Capítulo 2: Los Modelos de Ordenación Comarcal, Título II de Disposiciones Territoriales, pp. 1-101.

conurbación del norte o del Valle de La Orotava, área con una estrecha y especial vinculación con la actividad turística del Puerto de La Cruz, ocupan de manera intensa e indiscriminada Las Medianías de La Orotava y Los Realejos. En los municipios de la comarca Icod–Isla Baja, el núcleo poblacional de Icod de Los Vinos y sus espacios rurales periféricos concentran la mayor actividad informal y consecuentemente la mayor producción de suelo urbano de origen irregular (APMUN, D11/97, 1998). Estos procesos son también perceptibles aunque mostrando siempre menor intensidad en Las Medianías de La Guancha, San Juan de La Rambla, y especialmente en El Tanque, Los Silos y Buenavista del Norte, que son las más alejadas de las áreas más activas de la Vertiente Norte de la Isla.

En la franja de costa de la vertiente norte-noroeste, su frente litoral, abrupto, acantilado y prácticamente inaccesible, ha dificultado todo tipo de asentamiento urbano, reservándose sus llanos interiores para la agricultura intensiva de exportación (López-Manzanares y Machín, 2012). La urbanización espontánea en este franja, poco significativa, se limita a ensanchar y rellenar los escasos enclaves costeros tradicionales (figura nº V-3 y figura nº V-4).

En la Vertiente Sur, los procesos son menos relevantes en intensidad que en la Norte como consecuencia de su menor presión poblacional<sup>7</sup> (Pérez Barrios, 1993; García y Zapata, 1992; PIOT, 2011a), y tienden preferentemente a ocupar preferentemente el interior de la franja de costas, siendo menos significativos en Las Medianías.

En los municipios de la comarca del Valle de Güímar, área de transición o periurbana del sur<sup>8</sup>, ocupan moderadamente el interior de la franja de costa y Las Medianías de Arafo y Candelaria, y en Güímar además parte su litoral. En cambio, en Fasnia y Arico, municipios de la comarca del Suroeste, aunque perceptibles, son mucho menos significativos que en los anteriores. En la comarca de Abona, la última y más reciente conurbación insular, se asientan preferentemente en el interior de la franja de costa de Granadilla de Abona, San Miguel de Abona y Arona, generando, especialmente en este último, nuevos e importantes núcleos urbanos (figura nº V-3 y figura nº V-4). Estos asentamientos se focalizan en espacios estratégicamente comunicados con los nuevos polos de actividad turística del sur y marcan un hecho diferencial en su modelización. En ellos los procedimientos habituales para la producción irregular de suelo urbano van asociados a las parcelaciones clandestinas de fincas rústicas de carácter especulativo y su hábil colocación en el mercado informal inmobiliario, procedimiento que emula lo acontecido en décadas anteriores en la periferia del Área Metropolitana. En tales operaciones el documento privado es el instrumento que certifica la compraventa de los bienes adquiridos irregularmente,

---

<sup>7</sup> Históricamente la población en Tenerife se ha distribuido en el territorio de forma totalmente heterogénea. El PIOT la estructurará en cuatro zonas, excluyendo para su cálculo los espacios naturales y parajes protegidos. La primera zona correspondería al área capitalina que engloba los municipios de Santa Cruz y La Laguna con una densidad de 2827,6 hab./km<sup>2</sup>, la segunda zona sería el Valle de La Orotava, que incluye los municipios de Los Realejos, La Orotava y el Puerto de la Cruz con una densidad de 1450,5 hab./km<sup>2</sup>, le seguiría el resto de la Vertiente Norte excluyendo los municipios anteriores, con 497,3 hab./km<sup>2</sup> y en cuarto lugar la zona de la Vertiente Sur, desde el municipio de Santiago del Teide a El Rosario, con 187,7 hab./km<sup>2</sup>. Este desequilibrio se mantiene en la actualidad, pese a que las diferencias tienden a reducirse derivados de los procesos urbanizadores que impulsan los crecimientos en la Vertiente Sur (PIOT, 2011a; p. 20).

<sup>8</sup> Tal categorización espacial se fundamenta en el modelo propuesto por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT, en su Memoria, específicamente en el Capítulo 1: Aspectos Generales del Modelo de Ordenación Territorial y Capítulo 2: Los Modelos de Ordenación Comarcal, Título II de Disposiciones Territoriales, pp. 1-101.

no existiendo, en la mayoría de las ocasiones, lazos familiares entre el vendedor y comprador (APMUN, D11/97, 1998).

En los municipios de la comarca Suroeste, Adeje, Guía de Isora y Santiago del Teide, la intensidad del proceso es menos relevante a lo constatado en la comarca de Abona. Las urbanizaciones espontáneas se alejan de la costa, donde se ubican los núcleos turísticos, asentándose fundamentalmente en el interior de la franja de costa buscando la demarcación con Las Medianías de Adeje y Guía de Isora (figura nº V-3 y figura nº V-4). Utilizan como eje de avance y desarrollo el trazado de la Carretera General del Sur, eje de medianías, produciendo enclaves de nueva planta en sus entornos, así como un cúmulo de edificaciones aisladas, muchas de ellas de “alto *standing*” a las que se incorporan con frecuencia como promotores informales ciudadanos foráneos de origen comunitario (APMUN, D11/97, 1998). Todo ello contribuye a acrecentar el fenómeno de la dispersión urbana en la comarca (PIOT, 2011c, pp. 57-65).

En la franja de costa sur como se puede constatar en la figura nº V-3 y figura nº V-4 los procesos de urbanización espontánea ocupan de manera fragmentada, especialmente el primer frente litoral sureste, ensanchando los núcleos costeros tradicionales o formando nuevos enclaves urbanos, y reservando el suroeste para la actividad turística y agrícola (APMUN, D11/97, 1998; PIOT, 2011a). La estructura tradicional de la propiedad de la tierra en esta franja, basada en grandes fincas, así como los intereses de sus propietarios está detrás de tales dinámicas (Martín Martín, 1999).

La ubicación de los asentamientos informales en el litoral sureste responde a cuestiones orográficas y de comunicación, ocupando siempre espacios residuales, descartados para cualquier tipo de actividad económica, que en su encuentro con el mar presentan una topografía suave, poco accidentada y de fácil acceso (figura nº V-3 y figura nº V-4).

Las operaciones que hacen posible estos procesos resultan de parcelaciones clandestinas de fincas rústicas y de la ocupación irregular de espacios de dominio público marítimo-terrestre. En el primer caso, los instrumentos habituales que pretenden dar carácter legal a las segregaciones espontáneas se sustentan en documentos privados de compraventa. En el segundo caso, como resulta obvio, no existirá ningún tipo de documentación acreditativa de la propiedad del suelo apropiado irregularmente (APMUN, D11/97, 1998).

De esta manera, en la comarca del Valle de Güímar, las edificaciones se disponen ocupando intensamente el litoral de Arafo y suroeste de Güímar, y con mucha menos intensidad el de Candelaria. En la comarca del Sureste, lo hacen puntualmente en el litoral de los municipios de Fasnia y Arico. Los frentes litorales de los municipios de la conurbación de Abona<sup>9</sup>, Granadilla de Abona, San Miguel de Abona y Arona y la comarca Suroeste, Adeje, Guía de Isora y Santiago del Teide quedan reservados en primera instancia para la actividad agrícola y en segunda para su definitiva recalificación turística (APMUN, D11/97, 1998).

<sup>9</sup> Tal categorización espacial se fundamenta en el modelo propuesto por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT, en su Memoria, específicamente en el Capítulo 1: Aspectos Generales del Modelo de Ordenación Territorial y Capítulo 2: Los Modelos de Ordenación Comarcal, Título II de Disposiciones Territoriales, pp. 1-101.

Con respecto a los parques rurales de Anaga y Teno, espacios naturales protegidos, la producción informal, aunque latente, resulta muy poco importante. Estos parajes, con excepcionales valores naturales y culturales, presentan una complicada orografía que dificulta su comunicación con las áreas urbanas centrales, cuestión que ha contribuido a su aislamiento, y al mismo tiempo ha favorecido su conservación. Tradicionalmente han sido entornos donde ha existido cierto nivel de autogestión por parte de sus moradores, un alto grado de sensibilización por parte de la ciudadanía y de control por parte de las administraciones encargadas de su gestión y explotación (PRUG Anaga, 2006 y PRUG Teno, 2006). De hecho, desde el año 1994 permanecen protegidos por la Ley de Espacios Naturales de Canarias, lo que ha garantizado su salvaguarda. El espacio correspondiente al llamado Macizo Central Insular, entorno donde se encuentra ubicado el Parque Nacional del Teide, por su altitud, climatología y tipificación, ha quedado excluido de todo tipo de acción urbanizadora, y consecuentemente de la actividad informal.

Estas consideraciones previas han pretendido prefijar de antemano el escenario geográfico donde estos procesos han tenido mayor relevancia, estableciendo simultáneamente aspectos claves para su caracterización. No obstante, se ha de señalar otros factores de considerable interés como los socioeconómicos, políticos o de índole territorial, que interactuando con ellos han condicionado de manera determinante su evolución en el tiempo.

Como consecuencia de lo expuesto y con el objeto de sistematizar el trabajo se propone un análisis cronoespacial, estructurándolo en cuatro etapas o periodos históricos, considerados claves en la eclosión, desarrollo y consolidación de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea:

- 1ª. Los procesos de urbanización espontánea *con anterioridad a 1960*.
- 2ª. Eclosión, expansión y reconocimiento de estos procesos *entre 1960 y 1978*.
- 3ª. Expansión, reconocimiento y consolidación de la urbanización espontánea *entre 1978 y 1999*; y
- 4ª. Reconocimiento y consolidación definitiva de la urbanización espontánea *entre 1999 y 2015*.

La estructuración cronológica propuesta, justificada en los capítulos precedentes, conjuga intencionadamente las distintas fases de desarrollo, expansión reconocimiento y consolidación experimentadas por estos procesos y su interacción con los cambios de modelo económico, político, social y territorial experimentados durante estos últimos cincuenta años.

En la década de los sesenta y setenta se produjo una eclosión generalizada del fenómeno, que comienza a ocupar tímidamente todo el territorio insular, concluyendo a finales de este periodo con una importante expansión. Esto supuso de hecho la implantación sistemática y especializada del modelo experimentado en décadas precedentes en el área capitalina. En este periodo se produjo un importante cambio de modelo económico, social y territorial impulsado por la industria turística.

Los años ochenta y noventa se caracterizaron por la implantación definitiva de una democracia liberal que origina una importante descentralización política, potentes cambios estructurales y la ratificación de un modelo de ordenación del territorio

basado en un desarrollismo urbanístico desmesurado y extraordinariamente vinculado al sector turístico. En Canarias, y especialmente en Tenerife, como consecuencia de todo ello se creó de una ingente cantidad de suelo urbano en el que la urbanización espontánea ha desempeñado un papel decisivo (Ayto. Santa Cruz de Tenerife, 1983; PIOT, 2011a, p. 87). Durante este periodo el planeamiento se limitará a reconocer los hechos acaecidos informalmente y comenzará a buscar soluciones que pasarán por la integración y reconocimiento definitivo de lo informal (García Barba, 2008a).

Con el comienzo del nuevo milenio, el modelo territorial comienza a dar síntomas evidentes de agotamiento, la desintegración territorial e insostenibilidad resulta una realidad palpable. En un intento de atajar el problema se redacta y aprueba un nuevo cuerpo legislativo que busca una ordenación más racional e integral, pero cuya aplicación resulta en extremo tortuosa y de cierta complejidad, debido a la dificultad que conlleva el desarrollo de los distintos y preceptivos procedimientos administrativos que articulan su redacción y aprobación definitiva (García Barba, 2008a). Tales circunstancias producen un planeamiento que hemos llamado de última generación, tardío en aplicación, que de alguna manera hereda de la anterior planificación la filosofía de la legalización, favoreciendo el reconocimiento y consolidación definitiva de la urbanización informal (García Barba, 2008a; PIOT, 2011a, pp. 83-87).

En los epígrafes que se desarrollan a continuación se propone abordar la discusión en dos fases. En la primera de ellas se procederá a una caracterización genérica por ámbito, describiendo a modo de síntesis los procesos de urbanización espontánea, que de forma detallada se analizarán posteriormente. En la segunda fase de la discusión se analizarán de manera pormenorizada los casos más relevantes, estructurándolos, bien por sectores si se hace referencia al Área Metropolitana, o bien por ámbitos comarcales en el caso de las dos vertientes insulares. En esta última fase se presentarán múltiples casos, los más relevantes, que avalarán adecuadamente la hipótesis central de esta investigación.

## V.2. Caracterización básica de los procesos de urbanización espontánea en el Área Metropolitana

El área de influencia capitalina ha experimentado durante el pasado siglo XX importantes expansiones derivadas de notables crecimientos demográficos que han concluido ocupando las periferias de los sectores urbanos consolidados y produciendo nuevas estructuras de ciudad al margen del planeamiento (Ayto. de Santa Cruz de Tenerife, 1983).

En este capítulo, a modo de síntesis, se irán describiendo secuencialmente todos estos procesos, así como su estrecha vinculación con los ensanches experimentados por el espacio urbano más importante de la isla de Tenerife, el Área Metropolitana de Santa Cruz–La Laguna.

### V.2.1. Evolución de los procesos de urbanización informal con anterioridad a 1960

Durante el siglo XX la ciudad de Santa Cruz de Tenerife experimentó cuatro grandes ensanches que han acabado conformando su actual estructura urbana.

El primero de ellos se ha proyectado a partir la ciudad de finales del siglo XIX (figura nº V-5), partiendo de la cota superior de la calle del Castillo y girando al norte en busca de la actual calle Robayna, hasta alcanzar la manzana donde se ubica actualmente la Plaza de los Patos<sup>10</sup>. Durante las dos primeras décadas del siglo XX a partir de esta traza se va proyectando el cinturón de rondas de La Rambla, su encuentro con el cuartel de Almeida e incluso su vertebración con la Avenida Marítima (Navarro Segura, 1984, pp. 550-556). En este *primer ensanche* (figura nº V-5) se definió el actual desarrollo del barrio de Salamanca e incluso se proyectan las vías de penetración que desde el barranco de Santos alcanzan y atraviesan el Barranco del Hierro. Estos dos barrancos históricamente se habían convertido en las barreras naturales que impedían los desarrollos urbanos al suroeste. A finales de los años veinte la ciudad de Santa Cruz de Tenerife comienza a contar con las infraestructuras básicas para convertirla en una ciudad moderna (Obras de mejora del Puerto, tranvía metropolitano, el cable telegráfico y estación de radio), y el visionario alcalde García Sanabria (1924-1928) encargó en 1928 el primer plan oficial de ensanche de la ciudad (Navarro Segura, 1984, pp. 556-570). Esta propuesta de ordenación primigenia acabó en el Plan General de 1933, responsable último del *segundo ensanche* de la ciudad en el siglo XX (figura nº V-5). Tal iniciativa de planeamiento desarrollada a partir de un marco legal proyectó una nueva ciudad sobre el espacio comprendido entre los barrancos de Santos y San Joaquín y el barranco del Hierro, reservando su litoral para ulteriores desarrollos industriales<sup>11</sup>. Esta operación urbanística terminó sesgando las posibilidades de expansión de la

---

<sup>10</sup> En la figura nº V-5, se ha realizado el perímetro de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife a finales del siglo XIX. En este sector, tomando como trama la prolongación del parte de trazado viario del caso histórico de la ciudad se desarrollará el último ensanche del XIX. En el Plano de Manuel de Cámara de 1888 (Navarro Segura, 1985, pp. 548-549) pueden apreciarse la estructura viaria del mismo, comprendida entre Rambla de Pulido, calles Méndez Núñez y Vera y Clavijo hasta el Paseo de Los Coches.

<sup>11</sup> En 1929 la Compañía Española de Petróleos, CEPSA, comenzará su actividad instalando en la zona la primera Refinería de España.



ciudad en la franja litoral suroeste, redirigiéndolas bien hacia el sector norte, a partir del trazado de la carretera Santa Cruz-La Laguna o bien al suroeste, a partir del trazado de la carretera de El Rosario, TF-192, y el eje La Cuesta-Taco, TF-194 (figura nº V-5).

Este *segundo ensanche* se caracteriza por ser el resultado de una estructuración visionaria y estratégica de la ciudad, que, plasmada en cartografía, sentó las bases de su construcción en las dos décadas siguientes (Navarro Segura, 1984).

En el periodo de postguerras, civil y mundial, Santa Cruz de Tenerife sigue experimentando fuertes desarrollos urbanos (PTEOSV Área Metropolitana, 2007, p.304) que ocupan tanto los espacios contemplados por el Plan de 1933, como muy especialmente los situados en la periferia norte y suroeste, sobrepasando incluso sus límites municipales (García Herrera, 2005). Pero será en la década de los cincuenta cuando se confirme explosivamente esta tendencia, tras haber transcurrido veinticinco años de la concepción del primer Plan General. Desde el comienzo de esta década comienzan a ser muy evidentes los efectos del *tercer gran ensanche* de la ciudad (figura nº V-5), que años más tarde confirmará la definitiva vocación metropolitana del Área Santa Cruz-La Laguna<sup>12</sup>. La diferencia con respecto a ensanches anteriores es que este se desarrollará totalmente al margen de cualquier tipo de estructuración, sentando las bases *del crecimiento informal de la ciudad* (figura nº V-5).

En esas décadas el Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna experimenta un considerable incremento demográfico, motivado por su importante capacidad de generación de actividad económica. (NNSSMM Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife, 1983). Entre el año 1940 y 1960 la población de Santa Cruz de Tenerife aumentó un 84%, pasando de más de 72.000 habitantes a 133.100 (García y Ginés 1993), adquiriendo este crecimiento características *de una autentica invasión* (García Herrera, 2005).

En 1950 ya una tercera parte de la población de Santa Cruz de Tenerife vivía en barrios de autoconstrucción, convirtiéndose en la periferia informal de su sistema urbano (García y Ginés, 1993, p.487), conformando núcleos tan importantes como La Cuesta y Taco<sup>13</sup> (figura nº V-5).

<sup>12</sup> El Área Metropolitana de Santa Cruz La Laguna en la actualidad está conformada espacialmente por los municipios de Tegueste, San Cristóbal de La Laguna, El Rosario y Santa Cruz de Tenerife. El PIOT considera gran parte de este espacio como un Área de Regulación Homogénea, categorizada en relación al sistema de núcleos urbanos previstos como *Núcleo I*, núcleo principal donde se concentran servicios de nivel autonómico. A la escala insular, el PIOT define este ámbito como uno de los tres principales en que debe centrarse el crecimiento futuro de la isla. Los procesos de urbanización espontánea desarrollados en la zona tendrán mucho que ver con tal propuesta de Ordenación. De hecho el PIOT contempla claramente que el área urbana de Santa Cruz-La Laguna debe orientar su crecimiento hacia el suroeste, donde han tenido lugar estos procesos, tomando como límite exterior el cierre del anillo insular y evitando la expansión edificatoria sobre los llanos que rodean La Laguna. Establece además el PIOT que la ejecución de la infraestructura urbana y dotacional de este sector ha de ser un objetivo prioritario de la gestión del planeamiento insular y municipal. No obstante la materialización de este crecimiento debe ejecutarse en paralelo a la resolución de los notables déficits infraestructurales y dotacionales que aún presenta el área consolidada, motivada fundamentalmente por su origen espontáneo (PIOT, 2011a).

<sup>13</sup> El *tercer ensanche* de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife en el s. XX se desarrollará ocupando el frente septentrional del Distrito III y IV de la ciudad abordando la Zona 2 y sector suroeste Zona 3 de San Cristóbal de La Laguna y conformando espacialmente el eje urbano de La Cuesta-Taco. En Santa Cruz de Tenerife el Distrito III estará estructurado por el sector meridional del Cruce de La Cuesta y los barrios de la Salud Alto, (Barrio entorno a la Calle Garachico), Cuesta de Piedra, Villa Ascensión y Vistabella, entre otros y el Distrito IV por el sector meridional de Ofra, Nuevo Obrero, Las Retamas, Las Moraditas de Taco y Las Cabritas. La Zona 2 de San Cristóbal de La Laguna estará estructurado por el sector septentrional del Cruce de La Cuesta y los Barrios de La Candelaria, Salud Alto, La Higuera, Las Mantecas y sector septentrional de Ofra.

Según los datos aportados por la Memoria de Información Urbanística del PGOU Santa Cruz de Tenerife de 1992, la población de la periferia de Santa Cruz en la década de los cincuenta experimentaría un incremento del 34,58%, pasando de 33.912 habitantes en 1950 a 45.641 habitantes en 1960, la mayor parte de estos nuevos residentes se asientan en las urbanizaciones marginales de estos dos núcleos (Vol. 1.1., p.84).

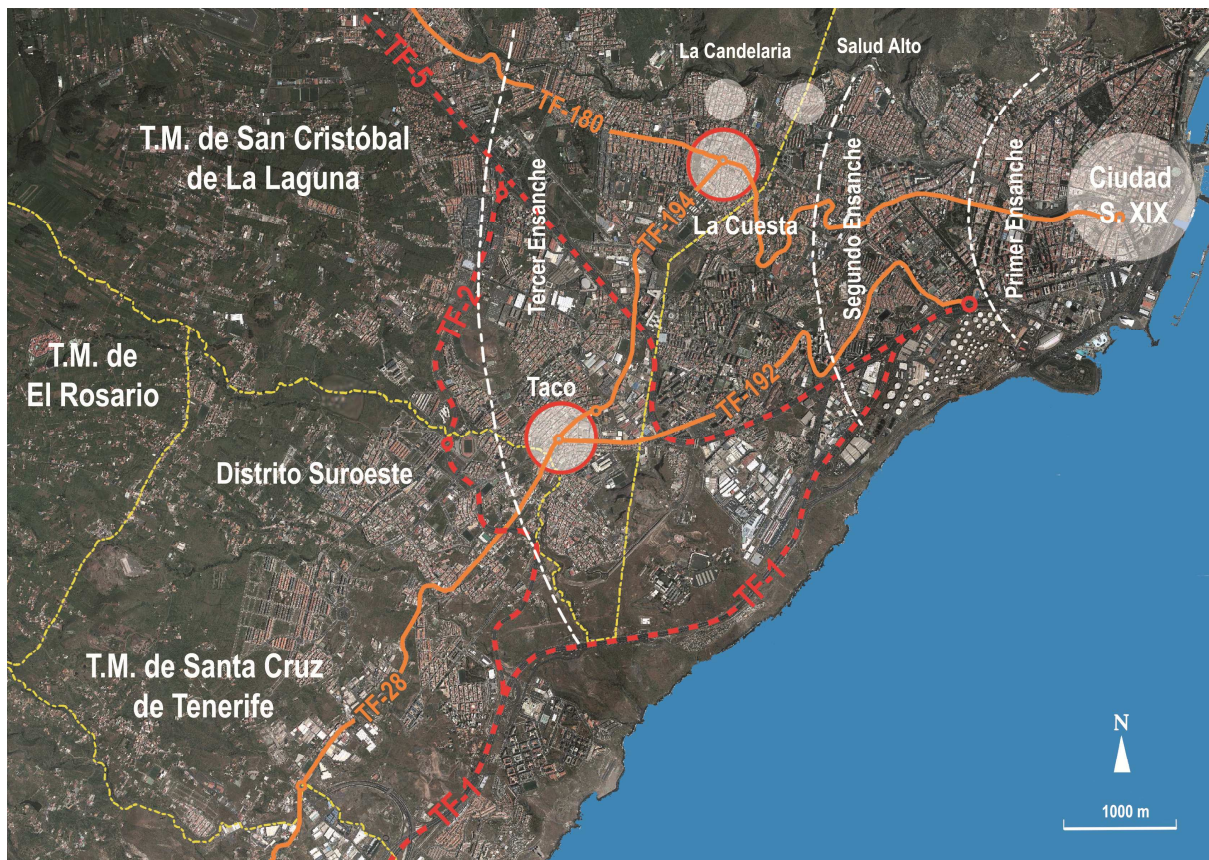


Figura nº V-5. Ortofotografía del sector meridional del Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna con la señalización de la estructura viaria insular y comarcal y la progresión de los ensanches experimentados por la ciudad de Santa Cruz de Tenerife durante el siglo XX. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias, IDECAN. Gobierno de Canarias.

La oleada migratoria que llega en esas décadas al área capitalina encontró como reubicación este amplio espacio rural situado en torno a la divisoria municipal suroeste, ocupando la zona central de la actual Área Metropolitana, originando un cinturón de urbanizaciones espontáneas, desprovistas de todo tipo de regulación urbanística, infraestructuras y servicios (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992; Memoria; PURBAN San Cristóbal de La Laguna, 2001). A partir de entonces, el

crecimiento del Área Metropolitana es imparable<sup>14</sup>, ocupando en su expansión los terrenos menos productivos o afectados por el abandono agrícola de la periferia. Esta ocupación informal se vio potenciada por la irresponsabilidad social de las administraciones municipales, que permitieron parcelaciones inadecuadas o clandestinas del suelo rústico<sup>15</sup> y los intereses de los propietarios del suelo, con ambiciones obviamente especulativas (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992).

La causa de este extraordinario crecimiento hay de buscarse fundamentalmente en la crisis económica originada en el periodo de postguerra y en la prohibición gubernativa del nuevo régimen de la emigración exterior, que en Canarias se prolongó durante toda la década de los cuarenta<sup>16</sup> (Medina Rodríguez, 2007). Dicho aumento coincidió además con la etapa de la autarquía económica en las Islas (1940-1958). Todas estas circunstancias tendrán como consecuencia una importante oleada migratoria de carácter interno, procedente tanto de las áreas más deprimidas de Tenerife como de las islas menores, La Gomera, El Hierro y La Palma, que buscará preferentemente esos espacios rurales de la periferia suroeste, distribuidos en los municipios de Santa Cruz, La Laguna y El Rosario (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992; PURBAN San Cristóbal de La Laguna, 2001). Durante este periodo, gran parte de sus desarrollos urbanos se justifican por la ocupación espontánea de suelos por parte de numerosas familias de origen muy modesto (García Herrera, 2005).

La expansión buscará siempre los terrenos adyacentes al trazado de las vías de comunicación preexistentes, especialmente la carretera de Santa Cruz-La Laguna, al N-NE, de la TF-192, de El Rosario, al S-SW y el eje transversal La Cuesta-Taco, TF-194, (figura nº V-5), donde el suelo tiene un menor coste que en los espacios urbanos ya consolidados por el segundo ensanche de la ciudad<sup>17</sup> (García y Pulido, 1980, p.158).

El impredecible crecimiento demográfico del Área Metropolitana durante estas décadas no se vio acompañado por una acción política que favoreciera el incremento de suelo urbanizable o del parque de viviendas municipales, lo que unido a ese origen modesto de la nueva población, producirá asentamientos carentes de todo tipo de ordenación urbana, que aprovechará las vías de comunicación

---

<sup>14</sup> En el año 1940 la población de la actual Área Metropolitana, conformada por los municipios de Santa Cruz de Tenerife, San Cristóbal de La Laguna, El Rosario y Tegueste ascendía a un total de 114.504 habitantes. Tan solo dos décadas más tarde en el año 1960 se había prácticamente duplicado, alcanzando los 202.779 habitantes (PTEOSV del Área Metropolitana, 2007, pp. 304-305).

<sup>15</sup> Se hace constar que en los Planes Generales de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Tenerife de 1957 y de San Cristóbal de La Laguna de 1965, se aborda la ordenación de los centros urbanos consolidados, pero no se afronta con claridad la situación de los ensanches de ambas ciudades, como consecuencia estos suelos carecerán en sus orígenes de ordenación, hasta el año 1973, que se aprueba el Plan Parcial de la Cuesta-Taco.

<sup>16</sup> La prohibición de emigrar hasta 1946, fecha en que se restableció la ley de Emigración de 1924, y el estancamiento de las relaciones diplomáticas y consulares entre España y Venezuela hasta el 4 de abril de 1949 produjeron que la marcha a América, casi exclusivamente a Venezuela si exceptuamos algún caso aislado con destino a Brasil, se hiciera de forma espontánea o incontrolada, es decir, clandestinamente. Recuperado el 21 de marzo de 2011, de <http://www.reVstacanarii.com/canarii/6/legales-y-clandestinos-a-america>

<sup>17</sup> Los elevados precios del suelo y la existencia de terrenos urbanizables en condiciones adecuadas para atender la demanda de vivienda por parte de las familias modestas ha sido una constante negativa en el crecimiento de Santa Cruz de Tenerife. La existencia de precios altos y la retención de terrenos en el sector este obligaron a la población con escaso poder adquisitivo a buscar solares más asequibles económicamente aunque fuese a costa de una menor accesibilidad y mayor distancia (García y Pulido, 1980, p. 158).

preexistentes y otras de nuevo trazado informal para desarrollarse y expandirse (NNSSMM Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife, 1983; García y Pulido, 1980).

Las parcelaciones que los originan se desarrollan al margen de cualquier tipo de servidumbre burocrático-administrativa; consecuentemente “la divisoria municipal resulta totalmente irrelevante para ellas, solo son relevantes las divisorias entre fincas (...)” (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992). Estos nuevos núcleos poblacionales terminan convirtiéndose en asentamientos dormitorio habitados por población proletaria de bajos ingresos y de origen inmigrante, cuya actividad se centra fundamentalmente en el sector servicios del área capitalina (García Herrera, 2005).

Entre 1950 y 1960 La Cuesta y Taco, periferia común de los municipios de San Cristóbal de La Laguna y Santa Cruz de Tenerife, no contaron con un sistema de producción oficial de viviendas sociales lo que hace que estos barrios se erijan en el domino natural de la autoconstrucción (PURBAN San Cristóbal de La Laguna, 2001, pp. 55-57). La insuficiencia de esta oferta oficial es otras de las causas que terminó retroalimentando todos estos procesos de autoconstrucción informal.

Así mismo, el segundo plan oficial con afección en el Área Metropolitana, el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife de 1957, vulnerando la Ley del Suelo de 1956<sup>18</sup>, permitió el crecimiento urbano de ciertas áreas donde se han producido parcelaciones ilegales sin planeamiento previo, produciéndose con frecuencia la urbanización y parcelación sin un plan parcial (González Chávez, 1990, pp. 1051-1052). En todos estos casos, la Administración municipal de Santa Cruz no desplazará este tipo de edificaciones a otros suelos urbanizados, ni procederá a la expropiación forzosa, ni a la reparcelación del terreno. De hecho y motivado por estas circunstancias consideradas sobrevenidas, muy pronto la administración municipal comenzó a plantearse la necesidad de revisar su Plan General, pero mientras se intenta articular esta fórmula se aprobarán múltiples planes parciales y un plan especial de reforma interior (PERI) que intentará mejorar la calidad y las condiciones de vida de la ciudad, produciendo un planeamiento desigual e incoherente (Delgado Pérez, 2005). Como resultado, el PGOU de Santa Cruz de Tenerife de 1957 se convirtió por inacción en un instrumento de regularización que facilita la consolidación de esos frentes de traza espontánea, permitiendo a posteriori su reconocimiento formal mediante la elaboración de los correspondientes planes parciales (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992), que pocos años más tarde concluirán produciendo espacio urbano o creando ciudad.

La consolidación urbana de estos nuevos barrios produjo unos incrementos muy importantes en las plusvalías generadas por la primera colonización, un encarecimiento del suelo y una nueva migración a espacios rurales adyacentes de

---

<sup>18</sup> En la segunda mitad del siglo XX, en materia de planeamiento, la ciudad de Santa Cruz de Tenerife se caracteriza por un crecimiento urbano que contraviene la Ley del Suelo de 1956. Esta vulneración se debe a que el plan general de la ciudad, instrumento para la ordenación del territorio, fue redactado con anterioridad. En contraposición a lo establecido por la Ley de 1956 este planeamiento solo preverá dos categorías de suelo: urbano y rústico, no estableciendo dentro del perímetro urbano suelo de reserva urbana. Esta circunstancia favoreció, entre otras cuestiones, el crecimiento urbano de algunas áreas o barrios de la ciudad sin planeamiento previo. Así mismo el PGOU de 1957 se aprobó con anterioridad al Plan Comarcal Santa Cruz-La Laguna-El Rosario, no aplicándose, en consecuencia, la preceptiva jerarquía del planeamiento (González Chávez, 1990, pp. 1051-1052).

menor coste. La apertura de nuevos frentes de desarrollo informal a medida que se van consolidando urbanísticamente los núcleos más antiguos, será la invariante temporal de los procesos de expansión espontánea observados en el Área metropolitana de Santa Cruz-La Laguna, constante que se reproducirá reiteradamente en etapas sucesivas en el sector suroeste (García Herrera, 1981; PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992).

Durante la décadas de los cuarenta y cincuenta, el litoral sureste de Santa Cruz de Tenerife se transformó en la otra periferia del sistema urbano capitalino, produciendo las trazas primigenias de relevantes asentamientos espontáneos que se proyectaron de manera ininterrumpida en las décadas posteriores. En estos casos, se verán favorecidos, no solo por el espectacular flujo migratorio y la evidente la vocación terciaria del área capitalina, sino muy especialmente por la cercanía de las actividades portuarias (Pulido Mañes, 1979). Tales circunstancias serán determinantes en la transformación de los asentamientos tradicionales costeros en barrios de carácter informal y la producción de otros nuevos al margen del planeamiento.

Es a partir de los años cincuenta cuando tiene lugar la primera fase de expansión espontánea de los enclaves tradicionales costeros del sureste, caracterizados en esos momentos, por quedar al margen del desarrollo de la urbe principal (Pulido Mañes, 1979). En el enclave de San Andrés, barrios como La Ladera y el Suculum son los primeros en experimentar tales dinámicas. La Ladera, caracterizada por disponerse en una complicada orografía, ha sido el resultado de la autoconstrucción en suelos de titularidad municipal, mientras que el Suculum<sup>19</sup> responde a parámetros meramente especulativos, derivados de parcelaciones clandestinas de fincas rústicas. Estos son los modelos que a partir de entonces permitieron el avance informal en el litoral costero de la capital (García y Pulido, 1980)<sup>20</sup> Tales circunstancias hacen que el núcleo de San Andrés sea uno de los primeros barrios que disponga de un planeamiento parcial en un intento de reestructurar y sanear el asentamiento (García y Pulido, 1980) y como consecuencia una de las primeras actuaciones del urbanismo de legalización<sup>21</sup>.

### V.2.2. La urbanización espontánea entre 1960 y 1978.

Durante este periodo los asentamientos informales en el frente costero sureste se siguieron expandiendo, experimentado sucesivamente procesos de reconocimiento y consolidación a expensas del dinamismo económico que le sigue procurando la principal urbe y puerto insular. Los barrios capitalinos del litoral sureste, ubicados en

<sup>19</sup> Según hace referencia Pulido Mañes en 1979 el enclave informal de El Suculum toma su nombre del vocabulario empleado en la lucha canaria y hace referencia a la rapidez con que tuvo lugar el nacimiento del barrio.

<sup>20</sup> En el litoral costero del noreste los barrios informales de La Alegría, Valleseco, María Jiménez, Cueva Bermeja, El Bufadero y La Ladera, Camino El Cercado y El Suculum, en San Andrés, se expandirán extraordinariamente a partir de los años cincuenta.

<sup>21</sup> El Barrio de San Andrés será uno de los primeros enclaves tradicionales de Santa Cruz que dispondrá de Plan Parcial. En el año 1957 surgirá el primer proyecto por iniciativa municipal, siendo aprobado definitivamente por el Ministerio de la vivienda en julio de 1961. El Plan Parcial de Las Teresitas de 1966 nada tendrá que ver con el Barrio pero le supondrá una importante revalorización, incrementándose fuertemente sus plusvalías y favoreciendo su consolidación urbana.

esas laderas complicadas e impracticables de Anaga, quedan definitivamente marcados por la difícil orografía. Las viales se convirtieron en estrechas y tortuosas peatonales escalonadas, inaccesibles al tráfico rodado. Se desarrollaron en expansión definitivamente al margen de cualquier tipo de planeamiento y su desestructuración originará importantísimas deficiencias dotacionales y comunitarias, que los convirtieron en espacios aislados, incluso de carácter marcadamente marginal. Todos estos barrios en ladera, desde el barrio de la Alegría, Valleseco, María Jiménez, Cueva Bermeja, hasta los barrios ya enunciados de La Ladera, Camino El Cercado y el Suculum en San Andrés, experimentaron importantes crecimientos, favorecidos especialmente por la mejora de la vial TF-11, de Santa Cruz a San Andrés. Desde entonces el planeamiento de manera reiterada, intentó afrontar, mediante el desarrollo de distintos planes parciales todas estas deficiencias dotacionales. Uno de los primeros fue el Plan Parcial de San Andrés, aprobado definitivamente en 1961<sup>22</sup> (García y Pulido, 1980, p.179), al que siguieron importantes inversiones procedentes de los planes de mejora de barrios, como el Plan de Barrios de 1976<sup>23</sup>, todos ellos impulsados por la corporación municipal (García y Pulido, 1980, pp. 174-176). En todos estos enclaves, algunos de ellos de componenda tradicional, ya que su existencia se remonta a varios siglos, como en el caso de San Andrés, los procesos de autoconstrucción informal fueron la constante y como consecuencia de ello el desorden y el caos urbanístico. (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992; Modificación del PGOU de 1992 y Adaptación básica al DL-1/2000, Planos de Ordenación Detallada del Litoral de Anaga)<sup>24</sup>.

En este periodo tuvo lugar la consolidación urbanística del eje La Cuesta-Taco y una nueva expansión de los procesos de urbanización espontánea en los municipios de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna, que se centró en la periferia suroeste, conformando la estructura urbana de las actuales zonas 2 y 3 de San Cristóbal de La Laguna y el Distrito Suroeste o V de Santa Cruz de Tenerife, formalizándose así, el embrión del *cuarto ensanche* de la ciudad de Santa Cruz en el pasado siglo (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992 y PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000; PURBAN San Cristóbal de La Laguna, 2000).

El cambio de modelo económico experimentado por el estado español, a partir de los años sesenta, que produjo en Canarias la finalización de la etapa de la autarquía (1940-1958) y el comienzo de un periodo nuevo basado en la liberalización económica, se convertirá en el telón de fondo de todas estas dinámicas.

<sup>22</sup> El Plan Parcial de San Andrés de 1961 se centrara más en el desarrollo de la Playa de Las Teresitas, la única existente próxima al caso urbano central, que en el propio barrio (García y Pulido, 1980; p.179).

<sup>23</sup> El Plan de Barrios de 1976, con una inversión de 438 millones de pesetas, supuso el acondicionamiento de muchos de los barrios periféricos, entre ellos no solo los situados en el sector de La Cuesta-Taco sino también los ubicados en el litoral de Anaga. La sensibilización existente ante el tema y la intervención en su momento del Colegio Oficial de Arquitectos planteando la necesaria clarificación respecto a que si se trataba de un plan propiamente dicho o tan solo de la mejora de infraestructuras de estos barrios, claramente infradotados, propició la redacción de una segunda fase del Plan: el de equipamiento de estos barrios. La política urbanística que supuso tales actuaciones solo favorecería el reconocimiento y la consolidación efectiva de estos asentamientos de traza informal. En Valleseco, por ejemplo, se pavimentarán y abrirán nuevas vías públicas con el objeto de suprimir situaciones de marginalidad, que evidentemente favorecerían a la población ya residente, pero estas actuaciones simultáneamente solo servirán para seguir expandiendo el barrio ladera arriba creando situaciones de injusticia comparativa en relación a la ciudad formal (García y Pulido, 1980; pp. 174-176).

<sup>24</sup> En el desarrollo de esta investigación, concretamente en el epígrafe 8 del capítulo V, se complementará de manera detallada los sectores del litoral suroeste de Anaga aportándose varios planos de ordenación detallada, entre ellos los correspondientes a los barrios de San Andrés y Valleseco, en la actualidad ordenados definitivamente.

Al amparo del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de 1957 y el Plan Comarcal de 1960 de Santa Cruz-La Laguna-El Rosario se produjo la aprobación del Plan Parcial de Ordenación La Cuesta-Taco de 1963. Este relevante planeamiento pretende ordenar urbanísticamente las actuaciones de traza manifiestamente espontánea que ocupaban parte de este espacio central del Área Metropolitana<sup>25</sup> (NNSSMM Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife, 1983; García Herrera, 2005). Fue una de las actuaciones *primeras*, en las que el planeamiento surgirá como consecuencia de los hechos acaecidos informalmente con el objeto de reordenarlos y reestructurarlos. En la práctica esta acción supuso la consolidación urbana de una ingente cantidad de suelo rústico y una evidente operación de recalificación de suelo<sup>26</sup>. La consecuencia de la aplicación de este nuevo planeamiento fue el desplazamiento de la urbanización espontánea a otros espacios rurales limítrofes situados más al suroeste. En esta nueva periferia urbana originada entre la década de los sesenta y setenta los propietarios de la tierra, emulando lo acontecido en años anteriores en la zona de La Cuesta y Taco, volvieron a producir parcelaciones alejadas de cualquier tipo de consideración legal, colocando en el mercado informal una importante cantidad de suelo, que es adquirido fundamentalmente por el sector de población más modesto, la clase trabajadora (García Herrera, 1988b). Inicialmente hubo una escasa presencia de compradores procedentes de la clase media, puesto que estos preferían invertir en los suelos consolidados de La Cuesta y Taco como un valor más seguro (García Herrera, 1988b). El planeamiento de 1963 favoreció esta opción y como consecuencia el relleno y compactación de estos núcleos (García Herrera, 1988a). A partir de entonces las nuevas construcciones ocuparán los solares sin edificar o incrementarán la superficie construida de las existentes, aumentando el número de plantas (NNSSMM Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife, 1983). Al mismo tiempo, la implantación de algunos polígonos de promoción pública o privada en los terrenos adyacentes al sector ordenado hará que aumente considerablemente el valor del suelo y consecuentemente sus plusvalías. Esto va a suponer que la población asentada en los espacios ordenados se afiance definitivamente en ellos y los solares sin ocupar sean adquiridos por aquellos que dispongan de mayores recursos (García Herrera, 2005).

A la par de lo anterior, los sectores de población menos favorecidos, recién incorporados al mercado de trabajo en el Área Metropolitana, optarán por abrir nuevos frentes de colonización informal, en zonas ahora más alejadas de la Carretera La Cuesta-Taco o de El Rosario, desplazándose en dirección suroeste sobre el trazado de la Carretera General del Sur, TF-28, la de El Sobradillo, TF-272 y la de Geneto, TF-263 (figura nº V-6). Este nuevo ensanche, resultado de la prolongación natural del frente de Taco, produjo nuevos barrios de urbanización espontánea, conformando así urbanizaciones de nueva planta como El Rosarito, Las Veredillas, Tíncer, Barranco Grande, Cruz de La Gallega y El Pilarito en el Chorrillo, pertenecientes a Santa Cruz (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, pp. 122-124) o

<sup>25</sup> En el BOE nº 233, p.12235, de fecha 16 de septiembre de 1964 se aprueba los documentos complementarios al Programa de actuación y estudio económico-financiero remitidos por la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda en Santa Cruz de Tenerife, en cumplimiento de lo acordado en la Orden Ministerial del 16 de octubre de 1963 que aprobó dicho Plan Parcial.

<sup>26</sup> En la Memoria de las Normas Subsidiarias del Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife de Mayo de 1981, en el epígrafe relativo al Avance de Criterios y Objetivos se hace referencia explícita a esta cuestión.

San Matías, Los Andenes, El Pilar o San Miguel de Chimisay y el Camino La Hornera en La Laguna (PURBAN San Cristóbal de La Laguna, 2001, pp. 55-57)<sup>27</sup>. Todos estos nuevos núcleos de población (figura nº V-6), como resulta habitual, se caracterizan por surgir a partir de parcelaciones de fincas al margen de cualquier tipo de consideración legal (NNSSMM Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife, 1983; García Herrera, 1988a). Esta se constituirá en la fórmula que permitirá el acceso a la propiedad de una parte muy importante de los sectores sociales más modestos de Canarias (García Herrera, 1988b). En estas periferias los grandes propietarios de la tierra utilizan, de nuevo, el suelo como un sistema de producción de capital, puesto que el retroceso de la actividad agrícola resultaba evidente. De hecho, el PGOU Santa Cruz de Tenerife de 1992 evidencia esta situación indicando que “salvo algunos vestigios de regadío eventual y autoconsumo en las zonas altas de Llano del Moro, El Tablero y El Sobradillo, la agricultura está prácticamente extinguida” (Memoria de Ordenación Urbanística, pp. 121-122). Al mismo tiempo para los compradores la adquisición de esas parcelas y su posterior autopromoción les supondrá oportunidad y riqueza, en definitiva, una inversión que consideran segura en donde pueden invertir con garantías sus esforzados ahorros (García Herrera, 1988a).

Durante las décadas de los sesenta y setenta la oferta de vivienda pública siguió resultando insuficiente y como consecuencia favoreció el avance de estos procesos informales. La suma de oferta de vivienda pública en la zona de la Cuesta-Taco prevista por los tres planes de desarrollo de los sesenta y principios de los setenta aprobados en esas décadas (Plan Comarcal de 1960, Plan Parcial de 1963 y Plan Parcial de 1973) ascendió a 67.710 viviendas y al concluir el tercero de ellos, en diciembre de 1974, solo se habrán ofertado 23.834 viviendas, algo menos del 30%, lo que suponía un déficit acumulado de 39.870 viviendas. (Informe anual de la Economía Canaria, 1993 del Consejo Económico y Social de Canarias).

Otra característica invariante en todos estos nuevos procesos de ocupación informal del espacio rural metropolitano es la pequeña propiedad, que conformó una trama urbana cuya traza geométrica refleja el máximo aprovechamiento del suelo (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol. 1.1.) En esta última periferia espontánea, fruto de la *cuarta expansión* de la capital y consecuentemente del Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna, se han de citar los núcleos de Cruz de La Gallega y El Pilarito en el Chorrillo (figura nº V-6) como urbanizaciones características de este tipo de procesos, puesto que durante este periodo se convirtieron en las más desplazadas al suroeste (García Herrera, 1988a, pp. 47-48). En ellos los solares fueron puestos en el mercado clandestino en la segunda mitad de la década de los sesenta y la demanda fue tal que en La Gallega se vendió el 58% de las parcelas en cuatro años y en El Pilarito el 92% en seis años. Esta derivada fue una de las consecuencias directas de la aplicación del Plan Parcial La Cuesta-Taco de 1963. No obstante, la

---

<sup>27</sup> Todos estos núcleos urbanos formarán parte de la *cuarta expansión* urbana experimentada por el Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna durante el siglo XX. Los primeros ayudarán a conformar urbanísticamente el Distrito V de Santa Cruz de Tenerife y los segundos definirán definitivamente la Zona 3 de San Cristóbal de La Laguna. En este último caso la consolidación de Barrios como el de San Matías y toda la amplia zona de Taco-El Cardonal por la actuación del planeamiento, en especial a partir de la aprobación del Plan Parcial de 1963, producirá automáticamente la apertura de nuevos frentes más al suroeste que irán configurando otras urbanizaciones espontáneas como los barrios de El Pilar, San Miguel de Chimisay y Los Andenes así como la expansión de numerosos enclaves rurales situados en torno a San Bartolomé de Geneto, San Miguel de Geneto y El Centenero contribuyendo estos últimos a incrementar el fenómeno de la dispersión urbana.



amenaza de expropiación que supondría inicialmente la aprobación del Plan Parcial del Polígono Residencial e Industrial de El Rosario en junio de 1978, originaría una importante contracción de este mercado informal en la zona (García Herrera, 1988a, pp. 47-48).

Previamente en 1968 se produjo la anexión del área Suroeste o Distrito II del municipio de El Rosario a Santa Cruz de Tenerife, lo que consolidó en la práctica el ensanche del Área Metropolitana hacia el Suroeste, conformando el actual Distrito V o Suroeste de Santa Cruz de Tenerife<sup>28</sup> y favoreciendo colateralmente la paulatina expansión de las urbanizaciones espontáneas de la Zona 3 del municipio de San Cristóbal de La Laguna<sup>29</sup> (figura nº V-6). A partir de entonces comienza otro nuevo ciclo que culmina con el proceso de consolidación urbana de ambos distritos. En tan solo dos décadas, los ochenta y noventa, y como consecuencia de la frenética actividad de estos procesos de urbanización al margen del planeamiento se produce en Tenerife la mayor y más relevante transformación de espacio rural en urbano (Delgado Pérez, 2005).

Pero fue a partir de la década de los setenta cuando estos procesos al margen de la legalidad vigente, adquieren una gran visibilidad, tanto desde el punto de vista demográfico como de ocupación del territorio, *generando de nuevo un sistema de producción de viviendas de autoconstrucción imparable*. A finales de esa década estos asentamientos representan al menos un 35% del área residencial de Santa Cruz-La Laguna y alojan prácticamente al 27% de la población de Santa Cruz (García y Pulido, 1980, p.175). Pocos años después, estos complejos urbanos clandestinos comenzaron a demandar servicios e infraestructuras básicas, inicialmente inexistentes, y en la década de los ochenta se aprobaron planes de mejora urbana que consolidaron definitivamente estos nuevos e importantes núcleos de población metropolitana<sup>30</sup>.

Como se ha apuntado con anterioridad, en el municipio de Santa Cruz de Tenerife esta expansión informal conformó espontáneamente nuevas áreas de carácter residencial en el sector suroeste, bien de nueva planta como El Rosarito, Tincer, Barranco Grande, Cruz de La Gallega o El Pilarito, o bien otras a partir de asentamientos tradicionales como, El Tablero, Llano del Moro y El Sobradillo (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, pp. 122-124). La red de viales tradicionales, así como la transformación urbana de los distintos caminos de acceso a fincas o vecinales que las ramifican se configuran en los ejes de la nueva y más reciente expansión del

<sup>28</sup> La capacidad expansionista de la capitalidad culminó definitivamente en el año 1968 con la anexión del Distrito II del Término Municipal de El Rosario (Barranco Grande-Santa María del Mar), conformando el denominado Distrito V, en la actualidad Distrito Suroeste. La cesión de este espacio de casi quince millones de metros cuadrados ha supuesto la expansión del área de influencia y el desarrollo urbano de la ciudad capitalina hacia el suroeste, posibilidad que había sido entorpecida con la instalación de la refinería de CEPSA en el año 1929 (PGOU de Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol. 1.1.).

<sup>29</sup> La Zona 3 o Distrito 3 de San Cristóbal de La Laguna está conformado espacialmente por los barrios de San Matías, San Luis de Gonzaga, Cruce de Taco, Taco, Las Torres de Taco, El Cardonal, Barrio del Pilar, San Miguel de Chimisay, Los Majuelos, Guajara, Las Chumberas, La Hornera, Los Andenes, San Miguel de Geneto, San Bartolomé de Geneto y El Centenero.

<sup>30</sup> En la década de los ochenta se pone en marcha el denominado Plan de Barrios y conscientes de las graves deficiencias en infraestructuras de la zona, en 1989 se firma un convenio, entre La Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, del Gobierno de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife y los Ayuntamientos de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna, para la ejecución del Proyecto de Saneamiento, abastecimiento y pavimentación de La Cuesta-Taco (PURBAN San Cristóbal de La Laguna, 2001, pp.55-59).

Área Metropolitana, ocupando espontáneamente un vasto espacio rural y transformándolo en urbano, tras su reconocimiento y reestructuración (figura nº V-6).

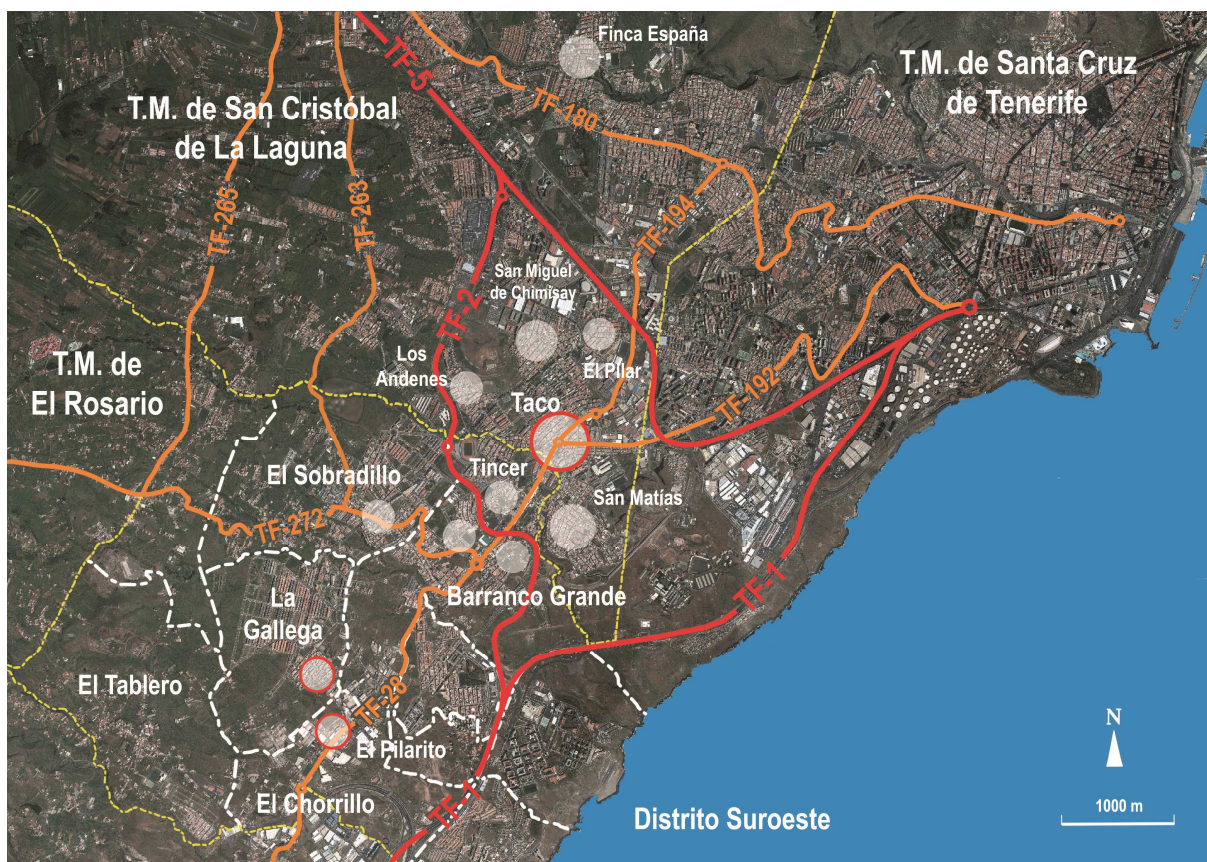


Figura nº V-6. Ortofotografía con la sectorización espacial y estructura viaria del Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife con la señalización de los principales asentamientos de origen espontáneo del último ensanche metropolitano. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias, IDECAN. Gobierno de Canarias.

Los barrios de construcción espontánea más antiguos de ambos municipios anexos a La Cuesta-Taco continúan experimentando procesos de colmatación urbana, al ser paulatinamente consolidadas por otros nuevos planeamientos surgidos en un intento de reestructurar las actuaciones sobrevenidas informalmente en décadas anteriores. Así se aprobará el Plan Parcial de la Cuesta-Taco de 1973, desarrollo estructural pormenorizado del Plan de Ordenación Comarcal de 1973 y posteriormente el Plan Comarcal de 1978, conexionado estrechamente con el Plan Parcial del Polígono Residencial de El Rosario de 1978, con los que se intentará ordenar todo este extenso perímetro (NNSSMM Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife, 1983). En el caso del área suroeste del municipio de La Laguna, se consolidarán urbanísticamente los núcleos de Taco y San Matías, conformándose nuevos barrios como Camino de La Hornera, El Cardonal, Los Majuelos, Las Chumberas o Los Andenes, extendiéndose de manera dispersa por todo el espacio rural de Geneto y Los Baldíos a través del viario tradicional preexistente, fundamentalmente la TF-272, la TF-263 y la TF-265 entre otras (figura nº V-6). En la vertiente sureste de este municipio se consolidarán definitivamente los barrios de la Salud Alto y La Candelaria, afianzándose otros de nueva planta como Finca España, La Higuera e

incluso La Verdellada. Todos ellos se dispondrán siguiendo el trazado de la conexión tradicional Santa Cruz-La Laguna, TF-180, (figura nº V-5 y figura nº V-6), parte de la actual avenida de Los Menceyes. (PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000)

En todo el espacio rural situado al noroeste del casco histórico de ciudad de La Laguna, desde las áreas más alejadas, como Geneto, Los Baldíos, El Ortigal, Los Rodeos y Guamasa (figura nº V-7), hasta los entornos más cercanos al casco urbano principal como el camino El Tornero, San Lázaro y el camino La Villa, se experimentará un proceso de rururbanización dispersa muy acentuado (PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000, pp. 28-30). En estos últimos sectores, más cercanos e influenciados por el núcleo central, se desarrollarán urbanizaciones de origen espontáneo de nueva planta, especialmente en la Vertiente Norte, como de El Tornero, las agrupaciones de viviendas dispuestas en línea que siguen el trazado del camino de La Villa y fundamentalmente El Coromoto, cuyo origen se remonta a la década de los cuarenta y cincuenta<sup>31</sup>. Progresivamente al consolidarse esos frentes se producirán en periferia más cercana otros núcleos de menor entidad y más reciente factura, como La Vereda del Aire, La Cañada, etc., ya en la zona de Los Rodeos.

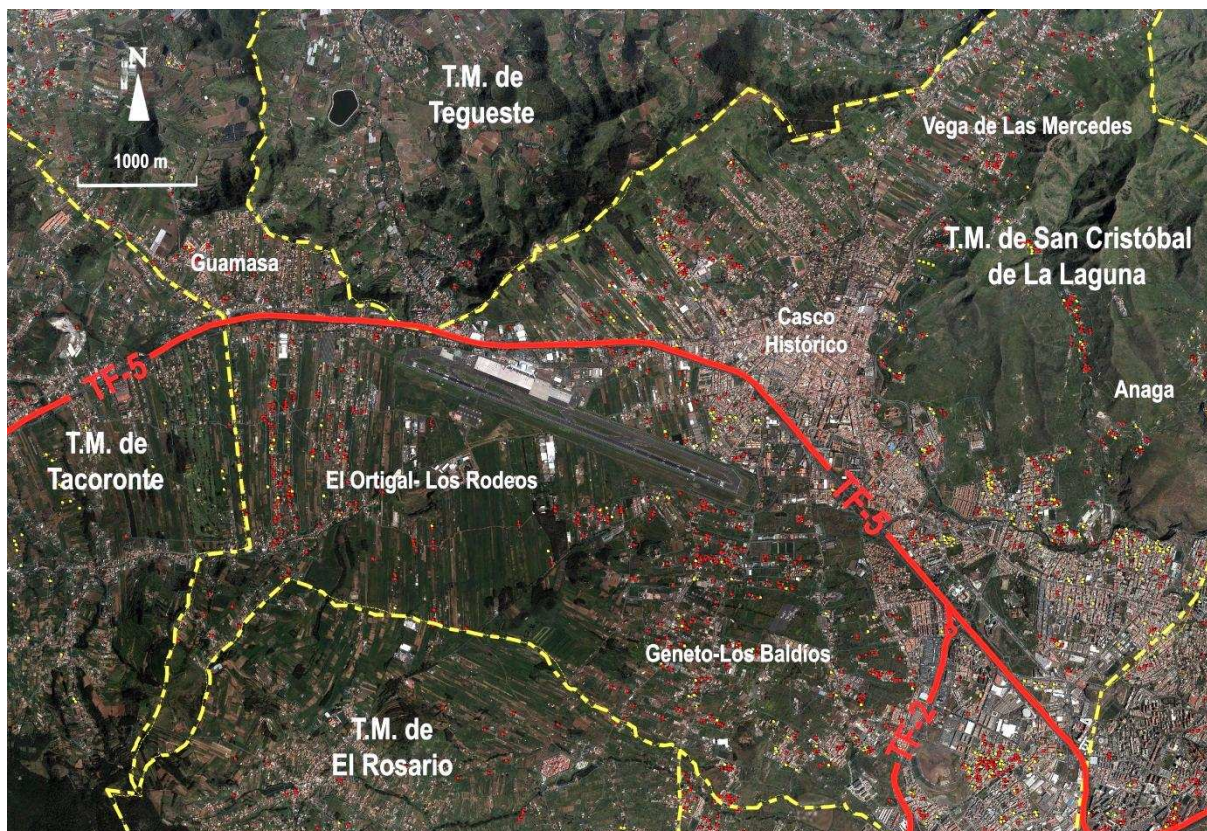
En la Vertiente Norte del municipio de La Laguna como expansión de los núcleos tradicionales de Valle Guerra y Tejina, así como de los costeros de Bajamar y Punta del Hidalgo se desarrollarán importantes procesos de ocupación informal caracterizados por un alto grado de dispersión urbana<sup>32</sup>, asentándose en el territorio siguiendo siempre el trazado de las viales preexistentes que irradian el espacio agrícola de la zona. Este hecho tendrá mucho que ver con la apuesta turística llevada a cabo en estos dos últimos núcleos poblacionales durante este periodo. Los asentamientos tradicionales dispuestos en La Vega de Las Mercedes y Anaga experimentarán igualmente importantes desarrollos espontáneos (figura nº V-7), aunque en las zonas montañosas serán mucho más moderados en intensidad y dispersión (PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000).

A modo de conclusión, a finales de los años setenta, en ambos municipios, después de producirse una consolidación urbana de los asentamientos construidos en años anteriores, por la aplicación de un planeamiento coparticipado por todas las administraciones públicas, municipal, insular y estatal (Plan General de Santa Cruz de Tenerife de 1957, Plan Comarcal de 1960 estructurado fundamentalmente por el Plan Parcial La Cuesta-Taco de 1963, Plan General de San Cristóbal de La Laguna de 1965 y sucesivos Planes Parciales de los setenta, especialmente el Plan Parcial La Cuesta-Taco de 1973, vinculado muy estrechamente con el Plan Comarcal de

<sup>31</sup> Analizando los fotogramas 087-TF-03-0001-05373 y 087-TF-03-000105374 tomados en el vuelo analógico 01/01/1961 se puede apreciar la génesis espontánea de los asentamientos poblacionales situados en torno en el Camino La Villa y el Barrio de El Coromoto en el municipio de La Laguna. En ellos puede detectarse la apertura de una nueva trama urbana, que toma como eje vertebrador las viales tradicionales, Camino El Tornero y el Camino El Vallado, que en tan solo dos décadas conformará estructuralmente estos enclaves originando una importante trama urbana. IDECanarias. Sistema de Información Territorial. Gobierno de Canarias. Recuperado el 22 de mayo de 2013 de [http://Vsor.grafcan.es/Vsorfototeca/fototeca\\_navegador2.php](http://Vsor.grafcan.es/Vsorfototeca/fototeca_navegador2.php)

<sup>32</sup> Esta cuestión se abordará detalladamente en epígrafes sucesivos, no obstante el fenómeno de la dispersión urbana es fácilmente evidenciable en todo el espacio rural periférico del término municipal de San Cristóbal de La Laguna, especialmente utilizando la herramienta del visor de mapas dispuesta en el portal de Gerencia de Urbanismo de esta Corporación. Esta será la base cartográfica utilizada para el desarrollo del planeamiento del municipio. Recuperado el 12 de marzo de 2014 de: <http://maps.urbanismolaguna.org/Vsor/municipio.html>

Ordenación de ese mismo año, y por último el Plan Comarcal de 1978, directamente relacionado con el Plan Parcial del Polígono Residencial e Industrial de El Rosario de 1978), se producirá, colateralmente, un proceso de nueva expansión informal de magnitudes imprevisibles en esos momentos, que se continuará extendiendo irrefrenablemente en dirección suroeste, buscando tanto las periferias de los nuevos núcleos urbanos consolidados como los tradicionales (NNSSMM Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife, 1983; PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol.1.1 y Vol. 2.; PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000).



Georreferenciación del Censo 11/97 ■ Preciso ■ Impreciso

*Figura nº V-7.* Ortofotografía del área central del municipio de San Cristóbal de La Laguna con la localización de los principales sectores rurales periféricos y señalización georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, en colaboración con Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias, IDECAN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

Este conjunto de actuaciones al margen del planeamiento supuso que entre 1956 y 1977 en el Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna, *casi tres cuartas partes del consumo de nuevo suelo* sea ocupado por esta forma de crecimiento urbano (Ayto. Santa Cruz de Tenerife, 1983). Este hecho puede comprenderse mejor si se contrasta con su evolución demográfica, ya que entre 1960 y 1981 la población de Santa Cruz de Tenerife aumentó un 44,3% y la de San Cristóbal de La Laguna

prácticamente se duplicó<sup>33</sup>. A partir de los años ochenta esta tendencia se redujo drásticamente experimentando crecimientos mucho más moderados (PTEOSV del Área Metropolitana, 2007, pp. 304-307).

### V.2.3. Desarrollo, expansión y reconocimiento de los procesos entre 1978 y 1999.

Durante esta etapa tiene lugar una serie de acontecimientos de índole político, socioeconómico y legislativo<sup>34</sup>, que conjugados resultan determinantes en el desarrollo, expansión y reconocimiento de los procesos de urbanización espontánea, tanto en el Área Metropolitana como en ambas vertientes Insulares.

Estos procesos estarán estrechamente vinculados, si no retroalimentados, por las sucesivas expansiones urbanísticas fruto de los distintos periodos de crecimiento económico. A principios de la década de los ochenta se activarán exponencialmente arrastrados por la segunda gran expansión urbanística de 1986-1989, y más tarde, a partir de la segunda mitad de la década de los noventa, por la siguiente fase de desarrollo que se prolongará en Canarias hasta el 2008.

Durante esta etapa se diseñó un nuevo y complejo ordenamiento territorial y urbanístico que configuró el planeamiento de segunda y tercera generación<sup>35</sup>, que en Tenerife ha concluido finalmente en un urbanismo basado en la integración y legalización de los hechos acaecidos informalmente (García Barba, 2008a). Conjugando estas circunstancias con una evidente o manifiesta inacción por parte de la administración, incapaz de controlar eficazmente estas dinámicas, se obtiene como resultado un avance sin precedentes de los procesos de autoconstrucción informal en todo el territorio insular. En la contención del fenómeno muy poco tuvo que ver la acción reguladora local, insular y autonómica (Parreño y Díaz, 2010); de hecho, la ordenación propuesta culminó finalmente con su consolidación definitiva (García Barba, 2008a).

En este periodo, el subsector de la construcción tiene un peso decisivo en la economía canaria y en la evolución y crecimiento de los núcleos turísticos de Tenerife, contribuyendo innegablemente a la mejora de las infraestructuras públicas y a los procesos de urbanización más recientes. Pero también, como deriva ha favorecido los procesos de urbanización espontánea en toda la isla, especialmente en el Área Metropolitana.

En cuanto a los enclaves espontáneos del *litoral costero de Anaga*, que serán abordados detalladamente en el epígrafe V-8, de esta investigación, entre 1978 y

<sup>33</sup> Entre 1960 y 1981 la población de Santa Cruz de Tenerife pasó de 133.100 habitantes a 190.784 habitantes, aumentando un 43,3%. En cambio, en el mismo periodo San Cristóbal de La Laguna duplicó su población, pasando de 57.344 habitantes a 112.635, un aumento de aproximadamente 96,4% (PTEOSV del Área Metropolitana, 2007, pp. 304-307).

<sup>34</sup> Estos aspectos se abordados detenidamente en el Capítulo III de esta investigación, en los cuales se analizará la dimensión socioeconómica y cultural de los procesos de urbanización espontánea en Tenerife así como en el anexo del capítulo VI relativo a la intervención del planeamiento en el reconocimiento y regularización oficial de los procesos, donde se hará especial referencia a la Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la de Canarias de 1987, determinante en la fragmentación del suelo rústico en Canarias.

<sup>35</sup> Los ordenamientos de segunda y tercera generación surgirán al amparo de la Ley del Suelo de 1976 y la Ley del Suelo de 1992 y 1998 respectivamente. Estos aspectos se abordarán en el anexo al capítulo VI donde de forma sintética se procederá a su análisis.

1999 siguen experimentando crecimientos en expansión, especialmente en la década de los ochenta, con lo que concluirán, en muchos de los casos colmatando los barrios y formando núcleos muy compactos e individualizados (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol.1.1. y Vol. 1.2.), circunstancias que ocasionan su consolidación urbanística definitiva en la década siguiente (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol. 2., p-143). El PGOU de Santa Cruz de Tenerife de 1992, sus sucesivas modificaciones puntuales, actuaciones parciales y especiales buscan atenuar la fracturación urbana, aunque en muchas ocasiones tal objetivo resulte difícilmente alcanzable. Este planeamiento recoge explícitamente la protección del Macizo de Anaga y su litoral costero delimitando estrictamente el aprovechamiento edificatorio, adoptando así la declaración promovida por el Cabildo Insular de Tenerife de 1984, para la conservación y preservación de este espacio natural. Al mismo tiempo limita las infraestructuras a las estrictamente necesarias para el acceso y conducción de energía, respetando los asentamientos de carácter tradicional de la zona (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol. 2., p.121 y pp. 132-133).

Durante este periodo la red vial que comunica estos enclaves con el espacio urbano consolidado, tanto la TF-11, la actual autovía de San Andrés, como su prolongación, la TF-12, la carretera insular de Igueste de San Andrés a Taganana experimentan importantes mejoras, a raíz de las nuevas propuestas vertebradoras del planeamiento<sup>36</sup>, actuaciones que pretenden la integración de estos barrios en el sistema urbano metropolitano (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol. 2., p.126).

Como en las dos décadas pasadas, las nuevas autoconstrucciones informales siguen respondiendo a formulaciones estrechamente vinculadas a los bajos ingresos de sus promotores, por tanto muy humildes, pero, ahora, cada vez más cercanas a los centros de actividad industrial y portuaria de la capital (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol.1.1 y Vol. 2.; APMUN, D11/97, Santa Cruz de Tenerife, Litoral de Anaga, 1998).

Los barrios en ladera de los valles del litoral oriental de Anaga, el Barrio de La Alegría, Valleseco, María Jiménez, Cueva Bermeja, ciertas zonas de San Andrés especialmente La Ladera, Camino El Cercado y el Barrio del Suculum, son identificados y reconocidos por el PGOU de Santa Cruz de Tenerife de 1992 como formas residenciales de *urbanización diferida*<sup>37</sup> (Vol. 2. p.143), es decir áreas de origen tradicional donde han tenido lugar procesos de autoconstrucción al margen de la legalidad, proponiéndose como actuación la consolidación de las tipologías existentes en la zona, no introduciendo otras nuevas, para evitar así roturas o discontinuidades urbanas<sup>38</sup>. En este caso, la administración autonómica en un

<sup>36</sup> El PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, entre otras muchas propuestas vertebradoras apostará por la creación de la Cornisa costera con el objeto de favorecer la continuidad urbana, propuesta que pretende el desarrollo de la gran avenida del Litoral de Anaga, que comunique la ciudad consolidada con los barrios de la zona y la única Playa del municipio, Las Teresitas. (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol.2. p. 114)

<sup>37</sup> La Ley 6/1987, de 7 de abril, sobre Sistema de Actuación de Urbanización Diferida del Gobierno de Canarias, se puede considerar como la primera amnistía oficial o administrativa a nivel autonómico. En el capítulo VI de esta investigación se argumentará tal consideración.

<sup>38</sup> Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 1992. Texto Refundido Memoria General de Ordenación, Volumen nº 2, Criterios y Objetivos del Plan, pp. 125-128. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=20317>

primer nivel y la municipal en un segundo nivel, desarrolla y aplica un cuerpo legislativo y un planeamiento que favoreció el reconocimiento de la actividad informal y su integración a la trama urbana central. Así mismo, mediante modificaciones puntuales del Plan se impulsaron mejoras estructurales que tienen por objeto la vertebración de ciertos sectores de este litoral. Es el caso de La Ladera-San Andrés y el Camino El Cercado, Polígono 3 y 4 del área de San Andrés presentado en 1998 y aprobado en febrero del 2000<sup>39</sup>. Estas modificaciones tienen su encuadre legal, en el apartado 4 del artículo 154 de Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de 1992. En esta ocasión supuso el ajuste y modificación del trazado viario, una nueva reordenación estructural del área afectada, un fraccionamiento de las unidades de actuación e incluso un ajuste del suelo edificable a tenor los nuevos trazados, cambios justificados como puntuales en relación a su afección en el plan general de ordenación urbana vigente. En definitiva, medidas que intentan ajustar la traza de la urbanización espontánea preexistente a una nueva estructuración que haga compatible la promoción pública y privada residencial en la zona, con el objeto de alcanzar una mejor vertebración del conjunto. Tales actuaciones implican, como resulta habitual, un aumento de los costes de urbanización que fueron afrontados por la administración pública, no por los actores de las actuaciones informales.

En la década de los ochenta y noventa el Área Metropolitana siguió experimentando un intenso desarrollo urbanístico derivado de lo acontecido informalmente en las dos décadas anteriores, pasando a considerarse desde entonces como el espacio soporte de los nuevos crecimientos urbanos metropolitanos (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol.1.1 y Vol. 2.; PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000). Los procesos de urbanización espontánea más relevantes continuaron en expansión en especial en toda la periferia suroeste<sup>40</sup>, aunque a un ritmo más moderado derivado del menor incremento demográfico de los dos principales municipios del Área Metropolitana<sup>41</sup> (figura nº V-8).

Durante este periodo se busca una cierta transformación de los hechos sobrevenidos espontáneamente a través de propuestas de planeamiento basadas en la reestructuración y reorganización con el objeto de favorecer su integración urbana, pero todas ellas se fundamentaron en su reconocimiento y legalización (García Barba, 1989).

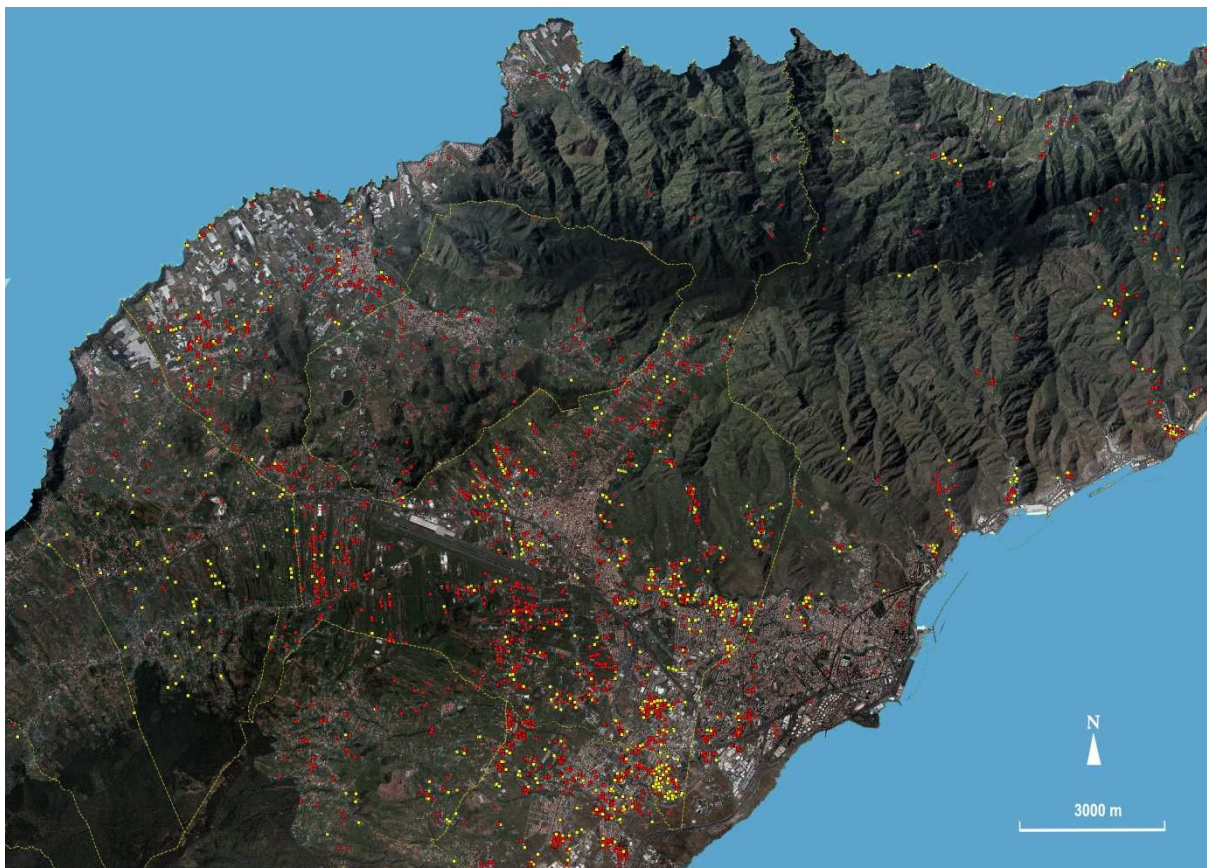
En estas décadas comenzaría a consolidarse el cuarto ensanche del municipio de Santa Cruz, favorecido de una parte por el tirón que produce la segunda gran expansión urbanística de Tenerife de 1986-1990 y de otra por el continuado crecimiento económico que caracterizó a toda la década de los noventa. Estos

<sup>39</sup> Modificación del Puntual del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 1998 que afecta a los Polígonos 3 San Andrés-La Ladera, Polígono 4 El Cercado-Pista Militar y Área de reparto LA-5 del Litoral de Anaga. Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife. Unidad de Gestión y Planificación, pp. 143-144. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=20735>

<sup>40</sup> Estos procesos de urbanización espontánea terminaron conformando urbanísticamente las zonas 2 y 3 de San Cristóbal de La Laguna y el Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife.

<sup>41</sup> A partir de la década de los ochenta los incrementos demográficos resultaron mucho más moderados. En 1991 Santa Cruz de Tenerife contaba con una población de 202.674 habitantes experimentando un aumento con respecto a 1981 de tan solo el 6,2%; en cambio, San Cristóbal de La Laguna aumentó con respecto a 1981 un 14,4%, alcanzando 128 822 habitantes. El incremento poblacional medio de ambos municipios se situó en torno al 10.3% (PTEOSV del Área Metropolitana, 2007, pp. 304-307).

hechos han tenido mucho que ver con la espectacular expansión del sector turístico centrado, ahora, en el Sur de Tenerife. Este fuerte impulso de la economía insular, generador de la transformación urbanística del Área Metropolitana, se proyectó en potentes infraestructuras que pretendieron vertebrar el desarrollo en expansión de los frentes de urbanización espontánea y del crecimiento desordenado y disperso de los asentamientos rurales tradicionales de la última periferia<sup>42</sup> (figura nº V-8).



Georreferenciación del Censo 11/97    ■ Preciso    ■ Impreciso

*Figura nº V-8.* Ortofotografía del Área Metropolitana con la señalización georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997. Elaboración a partir de la Base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, en colaboración con Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias IDECAN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

En relación al tema objeto de esta investigación, se evidencia entre otros documentos por la Memoria Urbanística de PGOU San Cristóbal de La Laguna,

<sup>42</sup> El cuarto y más reciente ensanche de Santa Cruz de Tenerife, y como consecuencia del Área Metropolitana, consolidó de una parte el Distrito V de Santa Cruz de Tenerife y de otra la Zona 3 de San Cristóbal de La Laguna. El primero se estructuró y formalizó a partir de los asentamientos espontáneos de El Rosarito, Las Veredillas, Tincer, Barranco Grande, Cruz de La Gallega, Los Alisios, y el segundo a partir de los subsectores como El Cardonal-San Jerónimo, San Miguel de Chimisay, Barrio El Pilar, Los Majuelos, La Hornera, Las Chumberas, Guajara y Los Andenes. Todo el conjunto quedó vertebrado mediante la intermediación del planeamiento a partir de las trazas de la Avenida de Los Majuelos y la Avenida de Las Hespérides.



2000, en la que se describe a San Cristóbal de La Laguna como un municipio desestructurado por la variedad e intensidad de los fenómenos de difusión residencial (PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000, pp. 28-30). Se reconoce, a tenor de los hechos constatados por el equipo redactor del Plan, “una realidad relativamente caótica basada en el desorden que ha generado de una parte la ausencia de planeamiento, sobre todo la ausencia de gestión, y de otra derivada de las formas de ocupación del suelo basadas en parcelaciones marginales” (pp. 33-35). Dentro de estos procesos predomina la edificación unifamiliar aislada en sus diversas modalidades de agrupación, especialmente la lineal a borde del viario local (pp. 45-48).

Como se apunta en esta investigación, en 1982 se aprobó el Estatuto de Autonomía de Canarias, y en 1986 entra en vigor el Tratado de Adhesión de España a la Comunidad Económica Europea. Estos hechos han favorecido la disponibilidad de nuevos e importantes recursos orientados al desarrollo regional, liberados por los distintos niveles de la administración, -comunitaria, estatal, autonómica, insular y local-, que se destinan al diseño y ejecución de un potente y ambicioso planeamiento. Así los Planes de Desarrollo Regional de 1986-1993 y 1994-1999 articulados con Fondos Estructurales Europeos (FEDER)<sup>43</sup>, persiguieron con sus inversiones la integración y articulación territorial, actuaciones que de manera colateral favorecieron la consolidación de los múltiples sectores informales del suroeste metropolitano, vertebrándolo a partir de entonces con la estructura urbana central y la red viaria insular. A mismo tiempo a nivel local se desarrollaron iniciativas tan relevantes como el Plan de Barrios de 1989<sup>44</sup>

Durante todo este periodo de manera incesante el planeamiento en un intento de estructuración de los procesos de urbanización consumados informalmente comienza a consolidar urbanísticamente estos espacios y los alrededores con el objeto de forzar su integración en el tejido urbano metropolitano. Se pone en práctica un planeamiento por fases desarrollado a partir de una visión supralocal del espacio metropolitano, retomando la figura de los planes comarcales<sup>45</sup>, en los cuales el Cabildo Insular de Tenerife intervino muy activamente, y otra pormenorizada

<sup>43</sup> El primer Plan de Desarrollo Regional diseñado con los Fondos Estructurales Europeos para el periodo 1986-1993 establece como una de las acciones básicas la corrección de las deficiencias en los equipamientos y suministros (energía, agua, viviendas y servicios sociales). Durante este periodo a través del FEDER se realizan notables inversiones destinadas a la mejora de la articulación territorial, la integración y las infraestructuras de apoyo a las actividades, representando este grupo más de la mitad de la inversión prevista para este periodo. (pp. 22-25). Entre 1994 y 1999 la provisión para infraestructuras económicas continúa la misma tendencia. Recuperado el 10 de abril de 2013 de: [http://ec.europa.eu/spain/pdf/canarias\\_es.pdf](http://ec.europa.eu/spain/pdf/canarias_es.pdf)

<sup>44</sup> Como se ha descrito en la década de los ochenta se pondrá en marcha el denominado Plan de Barrios conscientes de las graves deficiencias en infraestructuras de la zona, en 1989 se firmará un convenio, entre la Consejería de Obras Públicas, vivienda y Aguas, del Gobierno de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife y los Ayuntamientos de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna, para la ejecución del Proyecto de Saneamiento, abastecimiento y pavimentación de La Cuesta-Taco. Este Proyecto, después de varias modificaciones, concluirá en la segunda mitad de la década de los 90, suponiendo una inversión total de 4.159.150.000 pesetas, cubriendo prácticamente todas las obras de infraestructura hidráulico-sanitarias de la zona, lo que redundará en su definitiva integración urbana (PURBAN San Cristóbal de La Laguna, 2001, pp.55-59).

<sup>45</sup> Los planes comarcales tienen como finalidad el desarrollo de las necesidades unitarias de equipamiento e infraestructuras de una comarca. En Canarias, los Cabildos han asumido históricamente funciones de gobierno de carácter insular, por lo que una de sus responsabilidades ha sido desarrollar una planificación con carácter supralocal. Reflejo de ello es la propuesta del Plan Comarcal de 1960 de Santa Cruz-La Laguna-El Rosario, cuya aprobación definitiva se produce posteriormente tras el informe favorable de la Delegación Provincial de la Vivienda de Tenerife del Ministerio de la Vivienda. Este plan en su momento fue referente nacional por su carácter unitario. El PIOT mantiene este modelo y competencias en la figura urbanística de Planes Territoriales Parciales Comarcales (pp. 27-32). Recuperado el 20 de febrero de 2012 de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo1\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo1_Feb2011.pdf)

abordada desde cada municipio mediante la aprobación de los distintos y respectivos planes generales de ordenación urbana<sup>46</sup>. Estos últimos prevén la incorporación de normas complementarias subsidiarias específicas que los complementan, permitiendo su desarrollo sectorizado, o bien el desarrollo de planeamientos parciales, especiales o unidades de actuación y como consecuencia la regularización de los nuevos ensanches de origen espontáneo, en el caso que nos ocupa especialmente los ubicados en el sector Suroeste.

La generación de ordenamientos municipales desarrollados al amparo de la Ley del Suelo de 1976<sup>47</sup>, de manera generalizada, otorga la consideración de sobrevenidos a estos hechos acaecidos informalmente, caracterización que ayuda a justificar su formalización o legalización (García Barba, 1989). Es el caso de la mayor parte de los asentamientos dispuestos en el sector Suroeste, originariamente dependientes del municipio de El Rosario, y que el PGOU de Santa Cruz de Tenerife de 1992 terminó reconociendo como urbanos. Para avalar tal argumentación se alegaron razones de integración social y económica, así como otras derivadas en la mayoría de las ocasiones de la inexistencia de un planeamiento previo y de la permisividad administrativa, en este caso de la corporación municipal de El Rosario. (NNSSMM Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife, 1983; PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol.1.1 y Vol. 2.).

La generación de planeamientos locales, desarrollados a partir de la aprobación de la Ley del Suelo de 1992, en especial el PGOU de San Cristóbal de La Laguna de 2000, sigue la tendencia marcada por los planeamientos precedentes, adoptando como suelos urbanos los ya reconocidos previamente, incorporando bolsas de suelo intersticial y contemplando o reservando la posibilidad de su modificación puntual atendiendo, siempre, a una serie de parámetros<sup>48</sup>. De alguna manera estas modificaciones se motivaron aludiendo a razones derivadas de la conveniencia de la estructuración e integración de lo informal en aras del interés general.

Un hecho resulta patente durante todo este proceso de estructuración territorial, la *falta de regulación supralocal en materia de ordenación del territorio* entre los distintos niveles de la administración pública de Canarias<sup>49</sup>, -local, insular<sup>50</sup> y

---

<sup>46</sup> En el en el anexo del capítulo VI, relativo a la interacción de los procesos de urbanización espontánea con el cuerpo normativo producido por las administraciones municipales en el periodo 1978-1999, quedan explicitados dichos planeamientos.

<sup>47</sup>El Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio por la que se establece el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de 1976, establece como instrumentos para la ordenación urbanística municipal, según los casos, el Plan General de Ordenación, PGOU, las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipales, NNSSMM, establecidas en el artículo 71.3 y 4 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, Ley del Suelo, y los Proyectos de Delimitación de Suelo urbano. En todos los casos se aplicarán las nuevas herramientas reconociendo los hechos sobrevenidos acaecidos informalmente en épocas recientes.

<sup>48</sup> Estas modificaciones tendrán su encuadre legal en el apartado 4 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de 1992, es decir, siempre y cuando estas alteraciones al Plan General de Ordenación Urbana en vigor no impliquen la adopción de nuevos criterios sobre su estructura general y la orgánica del territorio, así como la clasificación del suelo asignado por este.

<sup>49</sup> En el capítulo VI, se explicita que al final de los años noventa el Parlamento de Canarias aprueba el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con el cual se pretende, entre otras cuestiones, regular la actividad administrativa en materia del ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales de manera integral.

<sup>50</sup> Las funciones y competencias del Cabildo Insular de Tenerife quedan recogidas en La Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias. En dicha disposición se explicita que las administraciones insulares tiene unas competencias que le son propias y otras delegadas por parte de las administraciones públicas de rango superior, tanto autonómico como estatal. Se define como una administración de carácter supramunicipal que tiene por

autonómico, en especial en un área tan importante como la metropolitana con afección de los dos municipios más relevantes de la isla, circunstancia que se intentará corregir al comienzo del nuevo milenio con la aprobación del TRLOTENC<sup>51</sup>. No obstante, todas las propuestas de ordenación aprobadas en los ochenta y noventa tienen como resultado una consolidación masiva de la urbanización espontánea en todos los frentes, pero muy especialmente en el sector suroeste del Área Metropolitana (NNSSMM Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife, 1983; PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol.1.1 y Vol. 2.; PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000). Las directrices de estos nuevos ordenamientos conducen a la gestación y desarrollo de ambiciosas acciones que implican importantísimas inversiones públicas en infraestructuras, en un intento de cohesionar los focos de urbanización diferida con los nuevos núcleos estructurados y dispuestos en los suelos adyacentes, en aras de una vertebración integral de todos ellos con el resto de la urbe metropolitana<sup>52</sup>. *El crecimiento ordenado se impondrá con el objeto de vertebrar el conjunto*<sup>53</sup>.

#### V.2.4. Consolidación de la urbanización espontánea entre 2000 y 2015

Como se ha indicado, el nuevo milenio comenzó con un hecho trascendental desde el punto de vista de la estructuración territorial, *la aprobación del Decreto Legislativo 1/2000, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias* (en adelante TRLOCTENC) y poco después con la *Aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT*<sup>54</sup>. Estas importantes iniciativas legislativas pretenden solventar la *falta de regulación*

---

competencia básica la coordinación integral en materia de prestación de los servicios municipales. En materia de Ordenación del Territorio el Cabildo interviene en el planeamiento integral a nivel insular en coordinación con los municipios y dentro del marco legislativo promulgado por la administración autonómica y estatal.

<sup>51</sup> Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias (BOC nº 157, 24-12-94, BOE nº 29, 3-2-95) y de Espacios Naturales de Canarias. (TRLOTENC). y la aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) Decreto 150/2002, de 16 de octubre.

<sup>52</sup> En la Memoria General de Ordenación, Volumen nº 2, pp. 131-133, del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 1992, Texto Refundido, cuya aprobación definitiva y toma de conocimiento se produjo por Orden del Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias de 7 de enero de 1992, se pone de manifiesto el hecho de que la ocupación del suelo va por delante, "si no en solitario", respecto a la ejecución de infraestructuras. Reconoce por tanto que la ciudad crece a partir de la acción informal, especialmente en el área actual de expansión, el Distrito Suroeste, *afirmación que evidencia la hipótesis de esta investigación*.

<sup>53</sup> En la Memoria General de Ordenación Volumen nº 2, pp.136-137, del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 1992, Texto Refundido, se manifiesta que durante la redacción de las Normas Subsidiarias del Sector Suroeste que se incluyeron en el Avance del Plan se fijan entre otros objetivos la consolidación de los barrios existentes, una potente acción urbanizadora por parte de la administración, materializada mediante la promoción pública de los Polígonos de El Rosario y Añaza, y una estructuración urbana basada en la potenciación de grandes vías de comunicación exterior. Todas estas acciones procuraron una ordenación que habría que complementar con una cohesión urbana llevada a cabo "de la manera mejor posible a través de los espacios intersticiales", reconociendo que la mayor dificultad para ponerlo en práctica se centraba en la fractura que origina la difícil topografía de territorio. El Plan reconoce claramente la falta de equipamiento, la debilidad de la red viaria, así como el problema de la alta densidad de población en los barrios existentes, producidas fundamentalmente por su colmatación; de ahí la propuesta de medidas correctoras en este sentido, mediante la reconversión del trazado de viales principales en avenidas que absorban no solo el tráfico rodado, sino además el peatonal y los aparcamientos. Así mismo reconoce que existen grandes déficits en materia de vivienda que hacen previsible una intensificación de la ocupación del suelo: *"No hay entonces razón para pensar que en el horizonte del planeamiento pueda invertirse el signo del proceso ocupación-urbanización"*

<sup>54</sup> En el capítulo VI, se analizará de manera pormenorizada el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, publicado en el BOC nº 157, 24-12-94, BOE nº 29, 3-2-95 y de Espacios Naturales de Canarias. (TRLOTENC), finalmente en el BOC nº 61, 14-5-99, corrección 75, 11-6-99; BOE nº 140, 12-6-99, corrección 157, 2-7-99, así como la Aprobación Definitiva del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) Decreto 150/2002, de 16 de octubre fue publicada en el BOC nº 140, de 19-10-02.

*supralocal en materia de ordenación del territorio* entre los distintos niveles de la administración pública en Canarias<sup>55</sup> (local, insular<sup>56</sup> y autonómica).

Tales iniciativas han supuesto, en la práctica, la revisión y adaptación de los planeamientos locales e insulares vigentes hasta entonces, generando un nuevo cuerpo de ordenamientos urbanísticos, identificados en este trabajo como de *cuarta generación*. En la actualidad prácticamente todos los municipios de la isla han ido adaptado sus planeamientos, o están en fase de culminar el proceso, con la excepción de San Miguel de Abona.

El Área Metropolitana resulta ser un caso excepcional y a tal circunstancia se ha de añadir la extrema complejidad de los mecanismos y procedimientos establecidos por el legislador para la tramitación y aprobación definitiva de sus ordenamientos. El municipio de San Cristóbal de La Laguna en el año 2004 ya había procedido a la Adaptación Básica al DL1/ 2000 del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en 1997: en julio de 2013 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, COTMAC, aprueba la Memoria Ambiental y en agosto de 2014 proponía una segunda aprobación inicial e información pública del nuevo Plan General de Ordenación. En cambio, en el municipio capitalino con un Plan General de Ordenación Urbana, PGOU, del año 1992, superado por el imprevisible desarrollo urbano y necesariamente ampliado por sectores mediante la figura de los planes parciales, consigue su Adaptación en febrero de 2006. El 30 de julio de 2013 la COTMAC aprueba definitivamente de forma parcial el nuevo Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, publicándose en el BOC nº 117, de fecha 19 de junio de 2014.

El dilatado proceso de tramitación y aprobación, al menos de manera definitiva y parcialmente, de todo este nuevo planeamiento urbanístico ha traído como consecuencia el reconocimiento y consolidación definitiva de prácticamente todos los asentamientos de origen espontáneo, especialmente los situados en la periferia suroeste del Área Metropolitana. Las nuevas propuestas de ordenación, siguiendo la tónica de planeamientos anteriores, buscarán siempre la vertebración e integración de estos sectores con el espacio urbano consolidado, justificando tales acciones como las únicas posibles, ante los hechos acaecidos. La aceptación del hecho informal como un mal menor es la premisa habitual, como ocurriera en los planeamientos urbanísticos precedentes, lo contrario supondría asumir unos costes sociales insoportables para cualquier gestor de lo público que pretendiera ponerlos en práctica.

Por tanto, la fórmula de crear ciudad o producir nuevos espacios urbanos a partir de los procesos de ocupación espontánea reconocidos previamente por los

---

<sup>55</sup> El Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, (TRLOTENC) pretenderá, entre otras cuestiones, regular la actividad administrativa en materia de ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales de manera integral.

<sup>56</sup> El Cabildo Insular es una administración de carácter supramunicipal que tiene por competencia básica la coordinación integral en materia de prestación de los servicios municipales. En materia de ordenación del territorio el Cabildo interviene en el planeamiento integral a nivel insular en coordinación con los municipios y dentro del marco legislativo promulgado por la administración autonómica y estatal. Recuperado el 4 de mayo de 2012 de [http://www.tenerife.es/wps/portal/!ut/p/c1/04\\_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os\\_hgzxDHEG93QwN\\_k1BDA0\\_HwMAAN29vq0ALi6B8pFm8oZ-FZyhY3sPL1cDT3cfJxvzQ38jAyJiAbj-P\\_NxU\\_YLciHIAD7IOTg!!/dl2/d1/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnB3LzZfU0IUQVRLRzEwTzRVMTBJQVFRUEZLSzA2NiM!](http://www.tenerife.es/wps/portal/!ut/p/c1/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os_hgzxDHEG93QwN_k1BDA0_HwMAAN29vq0ALi6B8pFm8oZ-FZyhY3sPL1cDT3cfJxvzQ38jAyJiAbj-P_NxU_YLciHIAD7IOTg!!/dl2/d1/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnB3LzZfU0IUQVRLRzEwTzRVMTBJQVFRUEZLSzA2NiM!)

planeamientos precedentes continuará siendo la pauta del urbanismo reglado en Tenerife.

Por citar tan solo algunas de las actuaciones más relevantes que han originado la reconversión urbana de espacios informales en el ámbito rural a través del planeamiento, en el sector suroeste del Área Metropolitana a partir de proyectos como *la Avenida de Los Majuelos*<sup>57</sup> se producirá el reconocimiento y consolidación urbana de los numerosos asentamientos circundantes (figura nº V-9).



Georreferenciación del Censo 11/97 ■ Preciso ■ Impreciso

*Figura nº V-9.* Ortofotografía del sector suroeste del Área Metropolitana con la señalización parcial de la estructura vial contemplada en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana, PTEOSVAM. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georreferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, en colaboración de Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias, IDECAN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

<sup>57</sup> En el Plan Director de Infraestructuras de Canarias de 1998 así como en el PTEO del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife de 2002 se contempla definitivamente el Proyecto de construcción de la Avenida de Los Majuelos, propuesta que comenzaría a gestarse una década antes. Sus primeras fases comienzan a ejecutarse en la primera década del segundo milenio, la primera fase en el 2003 y su segunda fase en el año 2007, estando pendiente su conexión con la vía de circunvalación exterior suroeste.

Esta potente infraestructura vertebrada en la actualidad los espacios periféricos entre Los Majuelos y La Gallega, confluyendo por el este con la TF-2 a partir de la avenida de La Libertad y por el oeste con la futura vía de circunvalación exterior de Santa Cruz-La Laguna. Esta actuación unida a otras muchas como la avenida de Las Hespérides al sur de la de Los Majuelos o la transformación de las viales tradicionales, especialmente la carretera La Cuesta-Taco, actual avenida de Taco, y la carretera general del Sur, la TF-28, desde Taco hasta El Chorrillo, en grandes ramblas o avenidas, recogidas explícitamente en los distintos planeamientos de última generación tanto de carácter insular<sup>58</sup> como local, han concluido transformado al sector suroeste en el gran ensanche metropolitano del siglo XXI (figura nº V-9).

Lo relevante de tal estructuración es que se desarrolla tomando como base la trama de los distintos núcleos de origen informal (georreferenciados en la figura nº V-9), en la actualidad consolidados, y la red de viales preexistentes, muchas de ellas de trazado espontáneo. Estas actuaciones, algunas de ellas concluidas en el momento de redactar este trabajo, otras en fases de ejecución o en proyecto, como la vía de circunvalación exterior suroeste, dotan a todo el sector de una clara y definitiva vocación urbana. Tal hecho condiciona el reconocimiento urbano de un gran número de espacios intersticiales (figura nº V-9), los situados entre los distintos núcleos de población, tanto tradicionales como fundamentalmente de origen informal, que han hecho del sector suroeste un espacio caracterizado por un alto grado de discontinuidad urbana. El planeamiento, condicionado por la actuación informal, se ha visto obligado a proponer intervenciones muy onerosas para el sector público con el fin último de alcanzar su plena integración en los espacios urbanos consolidados (Guirao *et al.*, 2007).

En San Cristóbal de La Laguna, en el caso del Barrio de San Matías, a partir del año 2000 mediante ulteriores fases de este planeamiento integral, promovido y coordinado en este caso desde el Cabildo Insular, se proyectan en su perímetro suroeste potentes infraestructuras que pretenden vertebrar definitivamente la zona desde el núcleo de Barranco Grande hasta la Avenida Príncipes de España, a la altura del Hospital de Nuestra Señora de La Candelaria. De nuevo, la acción del planeamiento supralocal pretende integrar un espacio originariamente informal, en este caso asentado en el Área Metropolitana compartida por los dos municipios más importantes de la isla<sup>59</sup>.

---

<sup>58</sup> El PIOT considera gran parte de este espacio como un Área de Regulación Homogénea, categorizada en relación al sistema de núcleos urbanos previstos como *Núcleo I*, núcleo principal donde se concentran servicios de nivel autonómico. A escala insular, el PIOT define este ámbito como uno de los tres principales en que debe centrarse el crecimiento futuro de la isla. Los procesos de urbanización espontánea desarrollados en la zona en estas últimas décadas tienen mucho que ver con tal propuesta de ordenación. De hecho el PIOT contempla claramente que el Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna debe orientar su crecimiento hacia el suroeste, *donde han tenido lugar estos procesos*, tomando como límite exterior el cierre del anillo de circunvalación suroeste y evitando la expansión edificatoria sobre los llanos que rodean La Laguna. El PIOT establece además que la ejecución de la infraestructura urbana y dotacional de este sector ha de ser un objetivo prioritario de la gestión del planeamiento insular y municipal y la materialización de este crecimiento debe ejecutarse en paralelo a la resolución de los notables déficits infraestructurales y dotacionales que aún presenta el área consolidada, motivada fundamentalmente por su origen espontáneo.

<sup>59</sup> En el capítulo VI relativo a la interacción de los procesos de urbanización espontánea con el cuerpo normativo producido por la administración insular los periodos 1978-1999 y 2000-2015, se hace referencia al planeamiento pormenorizado del Área Metropolitana de San Cristóbal de La Laguna, específicamente a la Zona 2 y Zona 3. Estos aspectos quedan reflejados en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado el 16-10-2002, en el Avance del Plan Territorial Parcial de

Así mismo, el Programa de iniciativa Comunitaria URBAN de San Cristóbal de La Laguna de 2001-2006, centra su intervención en el espacio homogéneo del municipio que ocupa su sector meridional, compuesto por las entidades de población de La Cuesta, conformado por los barrios de La Higuera, La Candelaria, Salud Alto, Las Mantecas, Ofra-Las Chumberas, Los Andenes y Taco, este último integrado por los barrios de La Hornera, El Cardonal, San Jerónimo, San Francisco y San Matías, (figura nº V-10), es decir, inmersos en las zonas 2 y 3 del municipio, que son asentamientos de origen informal desarrollados en muchos casos con anterioridad a los años sesenta y caracterizados por ser entidades urbanas con un alto grado de disgregación territorial y socioeconómica.

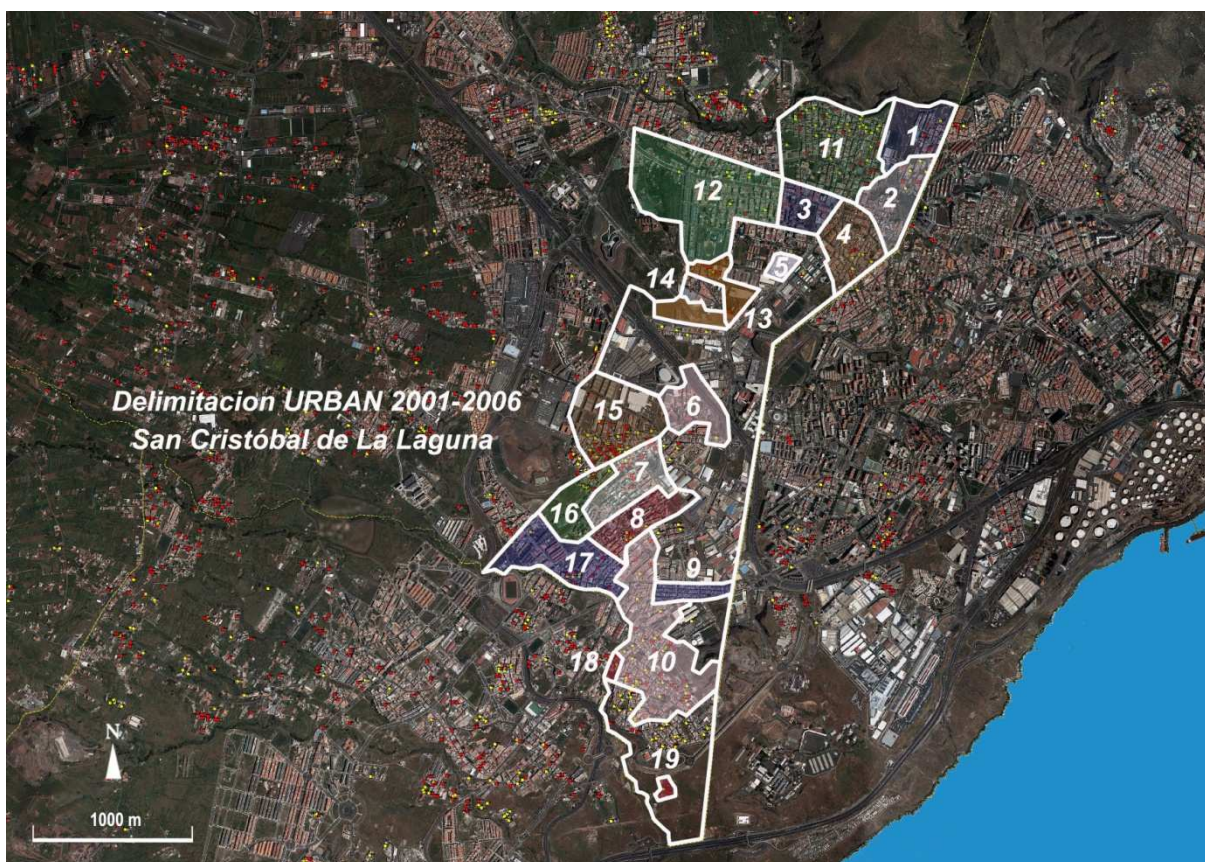


Figura nº V-10. Delimitación de la zona de Intervención del Plan URBAN de San Cristóbal de La Laguna. 1. Salud Alto; 2. Cuesta de Piedra; 3. Princesa Yballa; 4. Vistabella; 5. La Florida; 6. El Pilar; 7. El Cardonal; 8. San Jerónimo; 9. San Luis de Gonzaga; 10. San Matías; 11. La candelaria; 12. Obispado. ; 13. Las Mantecas; 14. San Miguel de Chimisay; 15. Barrio Nuevo de Ofra, 16. Finca Pacho; 17. Los Andenes; 18. El Draguillo y 19. Las Palomas. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, en colaboración con Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias, IDECAN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

De hecho, dicho plan reconoce como una de las dinámicas principales en estas áreas el fenómeno de la *autoconstrucción informal*, como forma singular de acceso a

*la vivienda y a su propiedad que ha contribuido a crear un espacio heterogéneo originando graves problemas territoriales, socioeconómicos y ambientales, pretendiendo mediante sus acciones corregirlas o minorarlas. Ahora los Fondos Europeos, FEDER, son utilizados de alguna manera para formalizar e integrar la edificación de origen espontáneo.*

A la par y condicionados siempre por el hecho de la edificación informal, se diseña una potente y onerosa red de ambiciosas infraestructuras que conforman el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife (figura nº V-9) que se aprobó definitivamente en la primera década del siglo XXI (PTEOSVAM, Cabildo Insular de Tenerife)<sup>60</sup>, articulándose con el recientemente aprobado Plan Territorial Especial de Ordenación de Transporte de Tenerife, PTEOTT<sup>61</sup>. El diseño de estos *planeamientos de cuarta generación* incidirá en la vertebración del espacio urbano metropolitano. El fin último es, en el caso de PTEOSVAM, la integración del espacio del suroeste con las áreas urbanas centrales de San Cristóbal de La Laguna y Santa Cruz de Tenerife, facilitando su comunicación con el resto del territorio insular.

Un caso característico y redundante de lo acaecido en los distintos espacios de la periferia noreste del Área Metropolitana, ahora a nivel local, lo hallamos en La Vega Lagunera, en el Valle de las Mercedes e incluso las laderas de San Lázaro, enclaves tradicionales de origen eminentemente agrícola, donde en muchos casos se sigue manteniendo la estructura parcelaria original, que ha servido para el desarrollo informal de esos espacios. En ellos la estructura se organiza mediante suertes o fracciones longitudinales de terreno que determinan el trazado de las viales de servidumbre de las fincas, base de la expansión para los procesos de edificación informal. El planeamiento lagunero del 2013 concibe estos territorios, fuertemente presionados por la cercanía del casco urbano principal, como futuros espacios de expansión de la ciudad, absorbiendo e integrando como consecuencia las autoconstrucciones de carácter informal de la zona, procurando su integración al espacio urbano consolidado. Este es otro de los múltiples casos donde el planeamiento reconoce los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea con el objeto de favorecer su integración con el tejido urbano consolidado.

---

<sup>60</sup> En el anexo al capítulo VI, relativo a la interacción de los procesos de urbanización espontánea con el cuerpo normativo producido por la administración insular, desde el año 2000-2015, se recoge que el 5 de febrero de 2007 se produce la aprobación definitiva del Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife, PTEOSVAM, que supone una apuesta por el desarrollo de la metrópolis del siglo XXI. En dicho Plan se proyectan las acciones que facilitan la diversificación de los accesos a la misma, asegurando la continuidad del tráfico insular y su segregación respecto al comarcal.

<sup>61</sup> . En el anexo al capítulo VI, relativo a la interacción de los procesos de urbanización espontánea con el cuerpo normativo producido por la Administración Insular, durante el periodo 2000-2015, se recoge que el 1 de octubre de 2012 se somete a información pública la aprobación inicial del Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife, (PTEOTT) Recuperado de: <http://www.tenerife.es/planes/PTEOTransporte/PTEOTransporteindex.htm>



### V.3. Caracterización básica de los procesos de urbanización espontánea en la Vertiente Norte

A continuación, a modo de síntesis, se abordará la caracterización de los procesos de urbanización espontánea centrada, a partir de este epígrafe, en ambas vertientes insulares. Con el objeto de favorecer y formular análisis comparativos que resulten determinantes para la investigación se incidirá recurrentemente a la tipificación altitudinal convencional ya enunciada.

#### V.3.1. Evolución de los procesos con anterioridad a 1960

Como se ha indicado en el capítulo III de esta investigación la Vertiente Norte insular constituye una unidad geográfica perfectamente diferenciada por sus características topográficas, climatológicas, hídricas, forestales y edáficas, lo que hace de sus Medianías un espacio fuertemente humanizado, determinando históricamente su mayor peso demográfico a nivel insular (Luis González, 2004). En ellas se concentran con gran intensidad las actividades primarias y los principales asentamientos poblacionales, alejados de la primera línea de acantilados del litoral y ocupando las áreas marginales o menos productivas de las llanuras costeras que originan esta peculiar topografía.

En el avance de los procesos de construcción de viviendas de génesis espontánea ha sido determinante, de una parte la orografía y de otra el trazado viario de la isla (PIOT, 2011a, pp. 87-90). En la Vertiente Norte la topografía accidentada de su litoral ha impedido cualquier tipo de progreso de construcción informal en la costa, lo que favorecido su deriva a Las Medianías, que además ha sido el ámbito tradicional de la mayor parte de los asentamientos de la población insular.

Con anterioridad a la década de los sesenta la actividad económica predominante en Las Medianías del norte era la agricultura. En esta franja altitudinal se implantó históricamente un modelo económico basado fundamentalmente en la agricultura de subsistencia, con una baja relación capital-trabajo, que procuró a sus moradores escasas expectativas económicas (Martín Martín, 1999). Estas circunstancias conjugadas con un periodo de profunda crisis, el de postguerras, y la atracción que generan los distintos polos de actividad económica, en especial el de la capital insular, originan un continuo flujo migratorio que se alimentó de estos espacios rurales. Estos factores, en sintonía con la evolución demográfica, condicionaron en extremo la producción de asentamientos espontáneos (García Herrera, 1981).

El impulso de las migraciones en la Vertiente Norte limitó profundamente el desarrollo de muchos poblamientos tradicionales, ocasionando en las comarcas más alejadas y deprimidas, como la de Icod-Isla Baja, crecimientos muy moderados. Entre los años cuarenta y sesenta del siglo pasado municipios como El Tanque, Los Silos y Buenavista del Norte, los más alejados de la capital insular, experimentaron crecimientos en torno al 10%, mientras otros municipios más cercanos, como La Orotava, Los Realejos e Icod de los Vinos, históricamente con mayor actividad y mejores comunicaciones, experimentaron incrementos demográficos en torno al 25%. En el caso de Tacoronte, El Sauzal, La Matanza, La Victoria y Santa Úrsula

pertencientes a la comarca de Acentejo, área con mayor influencia metropolitana, registraron una tasa de crecimiento en torno a un 20% en el periodo citado<sup>62</sup>. En consecuencia, la intensidad de la urbanización espontánea ha estado muy condicionada por estos desarrollos, respondiendo exclusivamente a los derivados de una sociedad basada en las actividades primarias<sup>63</sup> (APMUN, D11/97, 1998).

Estos tímidos desarrollos espontáneos tienden a ocupar las periferias de los núcleos rurales tradicionales, buscando siempre las trazas de los caminos preexistentes o cruces de caminos (APMUN, D11/97, 1998), reproduciendo lo acontecido en siglos pasados, en los que los asentamientos se situaron igualmente en torno a las vías de comunicación locales y rutas principales, especialmente los caminos reales<sup>64</sup> (Martín Rodríguez, 1984).

Ha sido importante la aportación económica realizada por la emigración, fundamentalmente la procedente del exterior. La llegada de las denominadas remesas indianas originó una importante capitalización de la economía de las islas que en muchos casos repercutió en el sector agrícola, especialmente en los cultivos de exportación (Suárez y Ojeda, 2006, pp. 39-40). Pero también el retorno de la emigración y el reagrupamiento familiar demandaron nuevos espacios habitables. Todas estas circunstancias han repercutido colateralmente en la promoción informal de viviendas en los municipios de procedencia de los emigrados<sup>65</sup> (APMUN, D11/97, 1998).

Con anterioridad a los años sesenta los enclaves tradicionales de Las Medianías apenas experimentaron expansiones de carácter informal, salvo los derivados del incremento poblacional de una sociedad basada en la actividad agraria. Los desarrollos espontáneos en la franja de costa norte se limitaron a leves expansiones

<sup>62</sup> Entre 1940 a 1960 los municipios de la comarca de Acentejo experimentaron los incrementos poblacionales siguientes: Tacoronte un 23,12 %; El Sauzal un 19,20%; La Matanza un 19,37%; La Victoria un 19,42% y Santa Úrsula un 23,86%. En cambio, en los municipios de la Comarca de La Orotava estos incrementos supusieron para el municipio de La Orotava un 22,80%; y para Los Realejos un 24,09%. El municipio más importante de la Comarca de Icod-Isla baja, Icod de Los Vinos experimentó un incremento del 24,89%. Datos obtenidos del ISTAC, Instituto Canario de Estadística: Estadística de la Evolución Histórica de la Población. Municipios por islas de Canarias. 1930-2013. Gobierno de Canarias. Recuperado el 12 de abril de 2015 en <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/jaxi-istac/tabla.do?uripx=urn:uuid:e723f941-8420-4e4e-88c9-5881f6a1f1f7&uripub=urn:uuid:d4651b14-773e-48a1-a041-0c64e9f8cb5f>

<sup>63</sup> Apenas un 3% del total de los expedientes del Censo 11/97 en los municipios de La Orotava y Los Realejos se producen por actuaciones informales realizadas antes de 1960, proporción que resulta prácticamente irrelevante. La mayoría de ellos derivados de segregaciones de suelos rurales en explotación (APMUN, D11/97, La Orotava, Los Realejos, 1998).

<sup>64</sup> La consolidación colonizadora en Tenerife hasta bien entrado el siglo XIX está basada en un modelo económico eminentemente agrario. Esta estructura económica determina la distribución y evolución del poblamiento, haciendo que los asentamientos se concentren en torno a las grandes explotaciones agrícolas y las viales de comunicación, ocupando en la mayoría de las ocasiones espacios marginales. Estas ocupaciones, que en la mayoría de las ocasiones "respondían a la condición popular de sus artífices" (Martín Rodríguez, 1984, p. 31) se realizan *mediante ocupaciones de carácter informal*, que surgieron inicialmente de autorizaciones, más o menos explícitas de los grandes propietarios, los primeros interesados en favorecer tal colonización. Por lo general, las edificaciones solían disponerse sin ningún tipo de organización regular en muchas ocasiones en calles pendientes, debido a la orografía del lugar o a lo marginal del suelo. El resultado fue una arquitectura "no oficial", anónima y sin arquitectos, producto del grupo antes que del individuo. Caso excepcional fue San Cristóbal de La Laguna donde Alonso Fernández de Lugo impulsó desde los primeros momentos *una ordenación urbana*, procurando el traslado de la ciudad primigenia, espontánea y desordenada, situada en la *Villa de Arriba* a otro lugar de mejores condiciones orográficas y sanitarias como la *Villa de Abajo*, con el objeto de favorecer esa ordenación. Más que ninguna La Laguna, capital insular y principal urbe durante siglos, fue la ciudad del archipiélago que más disposiciones reguladoras y ordenanzas acumule durante esos primeros siglos (Martín Rodríguez, 1984, p. 25-40).

<sup>65</sup> En el Censo 11/97 correspondiente al municipio de La Orotava se detecta en varios expedientes documentación acreditativa que hace referencia explícita a estas circunstancias e incluso dan fe de compraventas por poder realizada por emigrantes, en previsión de su próximo retorno a la isla.

de los enclaves de origen tradicional que aprovechaban los limitados y complicados accesos al litoral como embarcaderos.

### V.3.3. Los procesos de urbanización espontánea entre 1960 y 1978

Hasta comienzos de los años setenta las pautas anteriormente expuestas resultan las invariantes de los procesos de autoconstrucción informal. Durante este periodo, aunque se produce una fuerte potenciación de la agricultura de exportación, especialmente el cultivo del plátano y el tomate (Rodríguez Brito, W., 1986), el sector agrícola comienza a perder protagonismo a favor del sector servicios. La influencia que supone el polo de atracción del Área Metropolitana, así como el despunte de la actividad turística en el Norte, en los años sesenta, arrastró al sector a un declive sin precedentes (Rodríguez González, 2002). Durante la década de los sesenta los procesos de autoconstrucción espontánea fueron los derivados del sistema tradicional de producción de viviendas, sin gran relevancia, y motivados fundamentalmente del aumento demográfico, pero se caracterizaron por comenzar a señalar los espacios donde tendrían lugar los futuros desarrollos informales<sup>66</sup> (APMUN, D11/97, 1998).

A finales de los años sesenta y principios de los setenta la situación comenzó a variar sustancialmente. La potencialidad del sector servicios, centrada en esos momentos específicamente en el Puerto de La Cruz, se vio favorecida por importantes inversiones en la única infraestructura aeroportuaria de la isla, el aeropuerto de Los Rodeos, así como en una nueva red viaria, que formará parte de los actuales corredores de comunicación rápida de la isla (PIOT, 2011a, pp. 87-90). Esta nueva estructura vial buscará vertebrar la Vertiente Norte con el centro de mayor actividad económica insular, el Área Metropolitana. Tales acciones conllevan además sustanciales mejoras en la deficiente red tradicional de Las Medianías. Este escenario, resultado de una etapa de crecimiento económico sin precedentes, fue la responsable de la primera gran expansión urbanística experimentada por Tenerife durante 1968-1973. Todos estos factores interaccionados han sido determinantes en el desarrollo de la primera gran oleada de asentamientos informales en la Vertiente Norte.

Durante este periodo la comarca de Acentejo y la del Valle de La Orotava experimentaron incrementos poblacionales en torno al 30 %. En la primera comenzó a ser evidente su comportamiento periurbano en relación fundamentalmente con el Área Metropolitana, pero también en cierta medida con el polo de actividad turística que en esos momentos suponía el Puerto de la Cruz (NNSSMM Santa Úrsula, 1991). Los municipios más alejados de la comarca de Icod-Isla Baja experimentan

<sup>66</sup> En el Censo 11/97 correspondiente a los municipios de La Orotava y Los Realejos, en torno a un 6% del total de los expedientes se producen por actuaciones informales realizadas entre 1960 y 1970. En ambos municipios comienzan a despuntarse Las Medianías, en especial las altas, como áreas preferentes para los asentamientos. Unas siguiendo la traza de la TF-326, de La Cruz Santa (450 msnm) a Benijos (950 msnm) por Palo Blanco (650 msnm), partiendo desde el municipio de Los Realejos en torno a Palo Blanco (650 msnm) y La Ferruja (700 msnm) y desde Benijos, siguiendo por el Camino de Chasna (650-900 msnm), hasta alcanzar Aguamansa (950 msnm) en La Orotava. La TF-324, de La Orotava a Los Realejos, se convertirá también en el otro eje de los primeros desarrollos, desde La Cruz Santa hasta a La Perdoma alcanzando incluso el sector de La Florida en La Orotava (APMUN, D11/97, La Orotava, Los Realejos, 1998).

descensos del crecimiento natural de sus poblaciones e incluso importantes estancamientos poblacionales<sup>67</sup>, derivados fundamentalmente de su lejanía a las nuevas actividades y la precaria red de comunicaciones.

A mediados de los años setenta nuevas expectativas e inversiones permitieron extender las redes de comunicación rápida tanto en dirección norte como sur, concluyendo en 1978 con la puesta en servicio de otra nueva infraestructura aeroportuaria, el aeropuerto Reina Sofía o Tenerife-Sur, de importancia capital para los futuros desarrollos turísticos y urbanísticos en el sur de la isla, que en años posteriores determinarán el declive de la actividad turística del norte<sup>68</sup>.

La nueva vertebración vial del norte, que facilitó la comunicación rápida con las áreas de mayor actividad económica, fue determinante en los procesos de urbanización espontánea de esta vertiente. El autoconstructor informal se servirá de la nueva traza viaria para mejorar sustancialmente su movilidad, apoyándose en la preexistente para ocupar los espacios residuales de las periferias de los cascos urbanos consolidados, colmatar y expandir los asentamientos rurales tradicionales o abrir nuevos frentes. En la ocupación espontánea e indiscriminada del espacio rural del norte de Tenerife se reprodujeron las fórmulas tradicionales, características de esa sociedad agraria, que dieron vía libre a la autopromoción informal a partir de segregaciones, en muchas ocasiones también sin control administrativo (APMUN, D11/97, 1998). Esta fragmentación del suelo se caracterizó por tener un alto grado de vinculación filiofamiliar y se retroalimenta de la necesidad de acceso a la primera vivienda<sup>69</sup> (APMUN, D11/97, 1998). Pero en esta vertiente se produce un hecho diferencial y caracterizador con respecto a los otros ámbitos, puesto que fue práctica muy habitual proceder a la segregación de fincas rústicas, tanto pequeñas como de cierto porte, sin ánimo de lucro y de carácter filiofamiliar, involucrando en el proceso a grupos familiares multigeneracionales muy numerosos (padres, hijos y nietos). El fin último era procurar que *la familia* pueda disponer de solares o suelos para la autopromoción informal que satisficiera sus necesidades de vivienda, todo ello a costes muy razonables<sup>70</sup>.

<sup>67</sup> Entre 1960 a 1981 los municipios de la comarcas de Acentejo y del Valle de La Orotava: experimentaron unos incrementos poblacionales en torno al 30%: Tacoronte un 31,50 %; El Sauzal un 27,92%; La Matanza un 25,79%; La Victoria un 22,30% y Santa Úrsula un 33,90%; La Orotava un 26,40%; y Los Realejos un 29,17%. Los municipios de la comarca de Icod-Isla baja, en cambio experimentaron muy leves crecimientos como Icod de los Vnos un 9,80% y San Juan de La Rambla un 4,20 % o descensos poblacionales como Garachico, El Tanque, Los Silos y Buenavista del Norte. Datos obtenidos del ISTAC, Instituto Canario de Estadística: Estadística de la Evolución Histórica de la Población. Municipios por islas de Canarias. 1930-2013. Gobierno de Canarias. Recuperado el 12 de abril de 2014 en <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/jaxi-istac/tabla.do?uripx=urn:uuid:e723f941-8420-4e4e-88c9-5881f6a1f1f7&uripub=urn:uuid:d4651b14-773e-48a1-a041-0c64e9f8cb5f>.

<sup>68</sup> En epígrafes sucesivos se detallarán pormenorizadamente estas dinámicas, haciendo especial incidencia en lo acontecido en cada comarca.

<sup>69</sup> En el Censo 11/97 correspondiente a los municipios de La Orotava, Los Realejos e Icod de Los Vinos al menos el 30% de los expedientes analizados hacen referencia a operaciones de carácter filiofamiliar. En el municipio de la Orotava las fórmulas documentales utilizadas para acreditar fehacientemente esas operaciones se basan fundamentalmente en aceptaciones y particiones de herencia, adjudicaciones y cesiones de bienes, donaciones e incluso en compraventas filiofamiliares. De ellas aproximadamente la mitad hacen referencia a particiones y aceptaciones de herencia. En la mayoría de las ocasiones corresponden a repartos de terrenos o solares que han permitido la autopromoción de la primera vivienda (APMUN, D11/97, La Orotava, Los Realejos, Icod de Los Vinos, 1998).

<sup>70</sup> El Barrio de Los Pérez localizado en los altos de Pinolere en La Orotava resulta uno de los innumerables casos de parcelaciones informales filiofamiliares en la vertiente norte de Tenerife. Este caso ha sido detectado a partir del análisis del Censo de edificaciones no amparadas por licencia y del mismo se hará detallada referencia en esta investigación en el análisis pormenorizado de los procesos de ocupación espontánea en los municipios de la Comarca del Valle de La Orotava.

En este periodo, dada su localización geoestratégica en relación al nuevo centro de actividad económica, ciertas comarcas comenzaron a adquirir vocaciones marcadamente urbanas. Así despuntaron todos los municipios de la comarca del Valle de La Orotava, conformada por el Puerto de la Cruz, La Orotava y Los Realejos, que en las décadas siguientes conformarán la Conurbación del Norte (PIOT, 2011b y PIOT 2011c). En cambio otras, como hemos adelantado, adquieren un carácter marcadamente periurbano, experimentando una intensa rururbanización, como la comarca de Acentejo, constituida por los municipios de Tacoronte, El Sauzal, La Matanza de Acentejo, La Victoria de Acentejo y Santa Úrsula, tipificada por el PIOT como Área de Transición del Norte. La comarca de Icod-Isla Baja, en cambio, conservó un mayor grado de ruralidad que las anteriores, motivado fundamentalmente por su mayor aislamiento, al contar con densidades de población inferiores (García y Pestana, 2010, pp. 69-71). En todos los casos, los procesos de urbanización espontánea en las zonas rurales del norte durante este periodo experimentaron mayor actividad constructiva que las del sur (APMUN, D11/97, 1998).

En el norte de la isla el progreso de los asentamientos espontáneos en el litoral está muy limitado por la orografía y el uso agrario de exportación, quedando relegados irremediabilmente a sus Medianías. No obstante se detectan puntualmente ciertos crecimientos informales en los enclaves tradicionales de El Prís o residualmente en Mesa del Mar en Tacoronte, el Puertito en El Sauzal, espacio en la actualidad recuperado y del que haremos referencia en esta investigación, El Caletón en La Matanza, el enclave costero de Punta Brava en el Puerto de La Cruz, el Barrio de Las Aguas en San Juan de La Rambla, El Guincho y ciertas zonas de Playa de San Marcos en Icod de Los Vnos o La Caleta de Interián en Garachico. Evidentemente estos procesos son poco representativos en relación a lo acontecido en Las Medianías (APMUN, D11/97, 1998).

### V.3.3. Desarrollo, expansión y reconocimiento de los procesos entre 1978 y 1999

Durante esta etapa en la Vertiente Norte de la isla continúa en expansión los procesos de urbanización espontánea como consecuencia de los acontecimientos de índole político, socioeconómico y legislativo mencionados con anterioridad, consolidándose especialmente en su franja de Las Medianías un modelo de ocupación del territorio basado fundamentalmente en la dispersión o difusión urbana y como consecuencia en la acentuación del fenómeno *urban sprawl* (Mejías Vera, 2013). Los procesos de urbanización espontánea en esta vertiente se caracterizaron especialmente por seguir presentando una gran intensidad en Las Medianías, mientras que en la franja de costa, por sus características, fueron mucho menos relevantes (figura nº V-11) (APMUN, D11/97, 1998).

Mientras que los municipios de la comarca de Icod-Isla Baja siguieron manteniendo su prolongado estancamiento poblacional, los municipios de la comarca de Acentejo experimentan incrementos algo superiores a los de la comarca del Valle de La

Orotava, en torno al 25% los primeros y al 20 % los segundos, expansiones algo menores que en la etapa anterior<sup>71</sup>. Su concentración y deslocalización es otra de las piezas que jugaron un papel muy relevante en el espectacular avance de la urbanización espontánea en Las Medianías de la Vertiente Norte. La consolidación urbanística de gran parte de la periferia metropolitana, así como de parte de las conurbaciones principales contribuyó a redireccionar estos procesos hacia las comarcas periurbanas o de transición y consecuentemente a su transformación en espacios fuertemente rururbanizados (PIOT, 2011b y PIOT 2011c).

En la Vertiente Norte, los asentamientos espontáneos se asentaron, en primer término y de manera reiterada, en los espacios periféricos menos favorables de los núcleos tradicionales consolidados, ocuparon, colmatando y expandiendo los asentamientos rurales y siguieron abriendo nuevos frentes. Todos ellos experimentaron importantes crecimientos, posteriores reconocimientos y consolidaciones urbanísticas, concluyendo el proceso con ulteriores colmataciones que supusieron la reafirmación urbana definitiva del núcleo, de traza originariamente informal<sup>72</sup>.

Al mismo tiempo tiene lugar otra expansión, ahora de carácter dispersa, que ocupa el espacio rural intersticial entre los núcleos poblacionales consolidados o en proceso de consolidación, utilizando para ello la red viaria preexistente, la de nueva traza, los caminos vecinales o de acceso a fincas y sus innumerables ramificaciones (APMUN, D11/97, 1998). El trazado viario informal, caracterizado por su estructura caótica, facilita la apertura de estos nuevos frentes y como deriva una rururbanización espontánea de Las Medianías insulares de la Vertiente Norte. El reflejo de tales dinámicas sobre el territorio es la conformación de un paisaje periurbano y rural disperso (Mejías Vera, 2013, p.70) y como consecuencia la extensión y agravamiento del fenómeno de la dispersión urbana o *urban sprawl*<sup>73</sup>. Tal situación dificultará en extremo su ordenación e integración urbana (PIOT, 2002), condicionando el desarrollo de un planeamiento diseñado para reconocimiento de lo espontáneo.

Este modelo manifiestamente insostenible, dadas las características del territorio insular, implica de hecho un desproporcionado consumo de suelo rústico, sin

<sup>71</sup> Entre 1981 y el año 2000 en los municipios de la comarca de Icod-Isla Baja. como Icod de Los Vnos, San Juan de La Rambla, Garachico y Los Silos entraron en decrecimiento y los restantes experimentaron leves incrementos; Buenavista del Norte un 8.03% y El Tanque un 14,63%. Los municipios de la comarca del Valle de La Orotava más activos en los procesos de autopromoción informal como La Orotava, y Los Realejos, crecen en torno al 20%, mientras que en la comarca de Acentejo los municipios de Tacoronte, El Sauzal, La Matanza y Santa Úrsula experimentaron incrementos en torno al 25% y La Victoria de Acentejo aumenta un 11,78%, apenas la mitad. Datos obtenidos del ISTAC, Instituto Canario de Estadística: Estadística de la Evolución Histórica de la Población. Municipios por islas de Canarias. 1930-2013. Gobierno de Canarias. Recuperado el 16 de abril de 2014 en <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/jaxi-istac/tabla.do?uripx=urn:uuid:e723f941-8420-4e4e-88c9-5881f6a1f1f7&uripub=urn:uuid:d4651b14-773e-48a1-a041-0c64e9f8cb5f>.

<sup>72</sup> Esta conclusión es el resultado del estudio de las distintas memorias de ordenación de los principales planeamientos municipales, en especial: PGOU de La Orotava de 1991, NNSSMM de Los Realejos de 1999, NNSSMM de Santa Úrsula de 1989, PGOU de Tacoronte de 1997 y NNSSMM de Icod de Los Vnos de 1988.

<sup>73</sup> Según concluye Mejías Vera, M. A., 2013 en su artículo *¿Cómo medir el fenómeno de urban sprawl a través de los indicadores paisajísticos? Aplicación a la isla de Tenerife*: "El fenómeno de *urban sprawl* aparece desde los años cincuenta del siglo pasado, replicándose como modelo de desarrollo vinculado fundamentalmente a la expansión del vehículo privado y localización de nuevas actividades como foco de atracción de población. En Tenerife se manifiesta a través de la expansión de la edificación en el espacio periurbano y el rural disperso, sumando ambos la mitad del espacio edificado insular. El tejido urbano tiende a colmatar los espacios libres que la dispersión genera. Esta misma tendencia hace que los asentamientos rurales consoliden su rodeo disperso" (p.70).

precedentes en la historia reciente (PIOT, 2002). El paisaje rural de Las Medianías queda desgarrado por estos procesos de ocupación espontánea incontenibles (García y Pestana, 2010). Las comarcas de la Vertiente Norte, especialmente la de Acentejo y La Orotava, son las que experimentaron con mayor intensidad sus perversos e irreparables efectos (figura nº V-11).

En la ocupación espontánea del espacio rural en la Vertiente Norte, las pautas en materia de fragmentación de la tierra desempeñaron un papel transcendental y siguieron fundamentándose en fórmulas tradicionales propias del medio rural, quedando las parcelaciones clandestinas de fincas con carácter especulativo en un segundo término. Durante este periodo se siguieron reproduciendo de manera generalizada segregaciones de fincas en el espacio rústico, fundamentalmente de carácter filiofamiliar, que dieron origen a las autopromociones de carácter informal. Ocuparon preferentemente Las Medianías altas de los municipios de La Orotava o Los Realejos en la comarca del Valle de La Orotava, de Tacoronte, El Sauzal, La Matanza o Santa Úrsula en la comarca de Acentejo e Icod de los Vinos y San Juan de La Rambla en la comarca de Icod-Isla Baja (APMUN, D11/97, 1998).

Otro factor relevante a tener muy en cuenta en el desarrollo de estos procesos tiene que ver con la capacidad de ahorro del potencial promotor informal en los periodos de bonanza económica. El aumento de su renta familiar y los deseos de emular a las clases sociales más favorecidas han sido determinantes en el avance de los procesos de autoconstrucción (García y Delgado, 1990). Como consecuencia se produjo un auge de la promoción informal de la segunda vivienda o vivienda vacacional, cuya motivación se aleja claramente de aspectos marginales o de exclusión social.

A tenor del análisis del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, 11/97, (figura nº V-11) se puede constatar que en la década de los ochenta y noventa los promotores informales de las periferias del Área Metropolitana y de las conurbaciones principales, especialmente la del Valle de La Orotava, ha conseguido, a través de la ordenación, el reconocimiento urbanístico-administrativo de sus primeras autopromociones, por lo general su vivienda habitual. Ahora buscan otros espacios, de bajo coste, alejados de su residencia pero bien comunicadas con ella, donde poder promover su vivienda de fin de semana o vacacional mediante idénticos procedimientos ilícitos (APMUN, D11/97, Güímar, La Orotava, 1998). Su capacidad de ahorro y la confianza adquirida por actuaciones anteriores alentaron tales actuaciones, facilitando la aparición de una nueva oleada de autopromociones espontáneas, que buscan tanto los espacios rurales de Las Medianías de la Vertiente Norte, como especialmente el litoral suroeste de Güímar y con menos intensidad el de Fasnia y Arico. El Censo 11/97 de Güímar da constancia de estas actuaciones, detectándose un número relevante de casos en los cuales los autopromotores acreditan su residencia en núcleos urbanos de la periferia suroeste del Área Metropolitana o de los municipios de la comarca de Acentejo y del Valle de La Orotava, y promoverán sus viviendas vacacionales o de fin de semana en este litoral<sup>74</sup> (APMUN, D11/97, Güímar, 1998). Otro grupo de autopromotores,

<sup>74</sup> En el Censo 11/97 correspondiente al municipio de Güímar se detectan numerosos casos de autopromotores informales que residen tanto en el Área Metropolitana, al menos en 228 expedientes, como en algunos municipios de las comarcas de la vertiente Norte, como Tacoronte, La Victoria de Acentejo, La Orotava y Los Realejos, al menos en 30 expedientes. Las promociones realizadas por estos buscan preferentemente el litoral sureste de Güímar, pero también en algunos casos Las

preferentemente del Área Metropolitana, buscaron también con cierta frecuencia suelos rústicos de Las Medianías de Acentejo, especialmente de Tacoronte, El Sauzal, La Matanza o incluso La Victoria, y de La Orotava<sup>75</sup> (APMUN, D11/97, La Orotava, 1998), entremezclándose de esta manera con las promociones informales de los vecinos de estos municipios<sup>76</sup>. (APMUN, D11/97, Tacoronte; La Orotava, Icod de los Vnos, 1998).

En la Vertiente Norte estas nuevas autopromociones informales de segunda residencia se aprovecharon de la mayor disponibilidad de suelo, motivado en muchas ocasiones por el abandono de las actividades primarias, y de su menor coste de adquisición en relación con los solares urbanos consolidados. Tal circunstancia ha contribuido a que este fenómeno siga disponiéndose tanto en los perímetros de los asentamientos tradicionales como de modo disperso en el espacio rural de Las Medianías<sup>77</sup> (APMUN, D11/97, Tacoronte, La Orotava, Icod de los Vnos, 1998). En muchas ocasiones esta segunda vivienda vacacional o de fin de semana de origen informal se asienta en fincas de mediana y gran superficie<sup>78</sup> que en algunos casos podrían ser recuperadas para cierta actividad agrícola minifundista (APMUN, D11/97, La Orotava, 1998).

Como resulta característico en todos los procesos los asentamientos informales de Las Medianías la Vertiente Norte se generan estructuras urbanas muy deficientes, puesto que no existía previamente una regulación expresa de la urbanización ni de la edificación. Esto implica que no existieran previsiones dotacionales comunitarias ni un mínimo de servicios urbanísticos, pues el promotor informal confía, acertadamente, en que la administración municipal, en su momento, les dotará de los servicios mínimos (NNSSMM Santa Úrsula, 1989; PGOU La Orotava 1991; NNSSMM Los Realejos, 1999)

Todas las edificaciones informales se desarrollaron a partir de una red viaria dependiente de la orografía del lugar, de los intereses de los propietarios y de los lindes parcelarios de las fincas matrices. El caos urbanístico y circulatorio, la

Medianías situadas entre el Lomo de Pájara-La Medida hasta Agache. Se detecta con bastante asiduidad que muchos de estos autopromotores informales son vecinos de barrios populares como El Cardonal, Taco, La Cuesta o Finca España, del municipio de La Laguna, o del Barrio de Ofra, Santa María del Mar, El Sobradillo, Tincer o Barranco Grande de Santa Cruz de Tenerife, zonas donde en décadas anteriores, desde los años sesenta, hasta prácticamente al última década de sigo XX, han tenido lugar las dos últimas y más recientes expansiones espontáneas y posteriores consolidaciones. Una gran parte de estas viviendas corresponden a segundas viviendas vacacionales o de fin de semana (NNSSMM Güímar, 1997).

<sup>75</sup> Con frecuencia muchos autopromotores informales residentes en los núcleos consolidados de La Orotava, autopromueven una segunda vivienda de fin de semana o vacacional en Las Medianías altas. En el Censo 11/97 del este municipio se estiman que podrían corresponder a tal tipología al menos el 8% de la muestra, respondiendo a las tipologías de cuarto de aperos, bodegas o viviendas aisladas de pequeña superficie.

<sup>76</sup> La red viaria de Las Medianías de la Comarca de Acentejo permitió el asentamiento de un gran número de promociones informales que reafirmaron el fenómeno de *urban sprawl*. La traza que determinó tal expansión es el antiguo Camino Real de La Orotava y sus innumerables transversales. Este viario tradicional permite la vertebración desde el Ortigal, atravesando el Barranco de Lajas en Tacoronte, recorriendo su bifurcación en El Ravelo, en los altos de El Sauzal y abordando la traza del Camino de San Cristóbal hasta su prolongación en la Calle de San Juan en La Matanza.

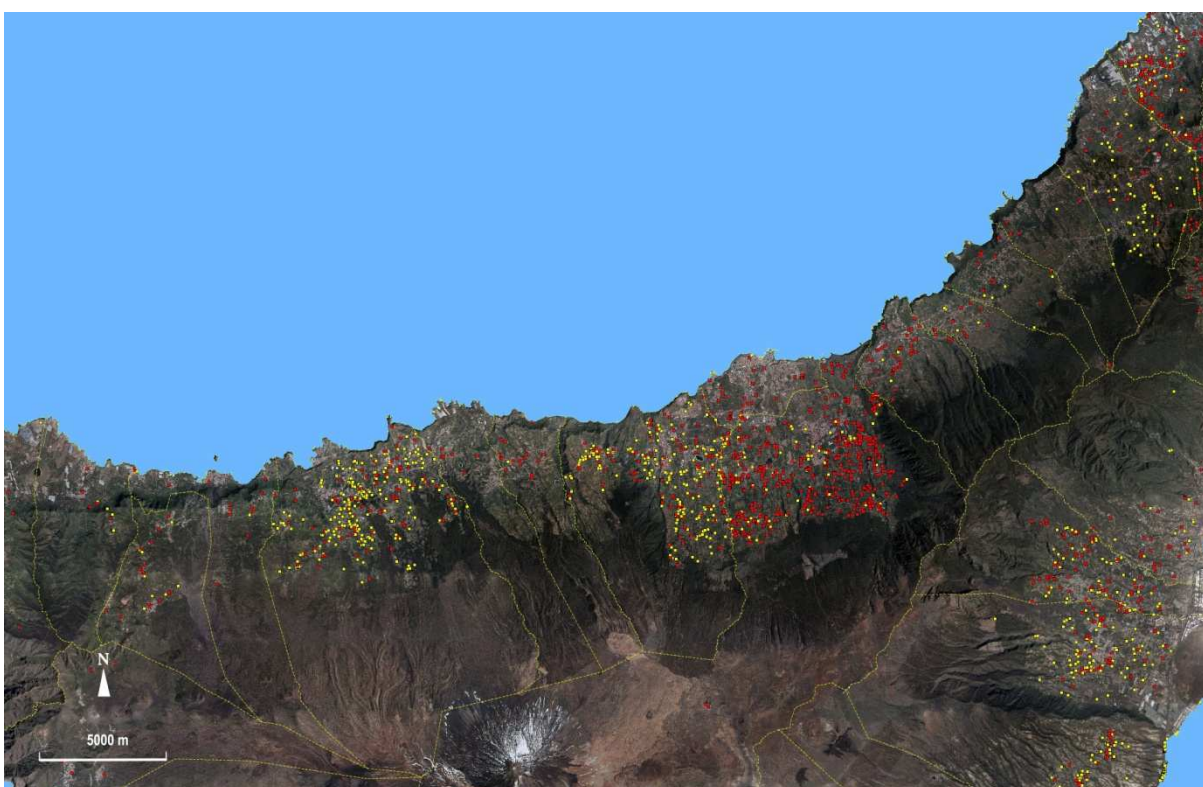
<sup>77</sup> En el Censo 11/97 correspondiente al municipio de Icod de Los Vnos al menos el 36% de las construcciones son aisladas, en Tacoronte al menos el 34% y en La Orotava al menos el 35 %. En este último municipio prácticamente el 27% son autopromociones de origen informal, una cuarta parte de la muestra, se ubican en fincas rústicas con una superficie comprendida entre 500 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup>.

<sup>78</sup> En el Censo 11/97 correspondiente de La Orotava las autopromociones de origen informal correspondientes a la tipología de cuartos de aperos, bodegas o viviendas aisladas de pequeña superficie se suelen ubicar en fincas rústicas de gran superficie entre 1.000 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup>.



estrechez de sus viales, la falta de orden y previsión es por tanto la constante habitual en todos estos los procesos de urbanización espontánea. Como resulta habitual, todas estas dinámicas contaron siempre con la inestimable ayuda por inacción, permisividad, incapacidad o desidia de las distintas administraciones.

A partir de 1987 los asentamientos espontáneos en los espacios rurales de Tenerife encontraron en la Ley Territorial 5/1987, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de Canarias un recurso legal, que tras su perversión, les permitió ocupar fincas rurales y acentuar el fenómeno de rururbanización dispersa. Posteriormente la fórmula de la Solicitud de Prescripción Urbanística ha resultado la herramienta que el planeamiento pondrá a disposición del autopromotor espontáneo para formalizar definitivamente su autoconstrucción<sup>79</sup>.



Georreferenciación del Censo 11/97    ■ Preciso    ■ Impreciso

*Figura nº V-11.* Ortofotografía de la Vertiente Norte insular con la señalización georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, en colaboración con Infraestructura de Datos espaciales de Canarias, IDECAN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

<sup>79</sup> En el anexo al capítulo VI relativo a la interacción de los procesos de urbanización espontánea con el cuerpo normativo producido por las administraciones municipales durante el periodo 1978-1999, se hará detenido estudio de la fórmula de la Solicitud de Prescripción Urbanística.

A modo de resumen, la dinamización económica y la evidente carencia de ordenamiento urbanístico y territorial hasta épocas recientes, ha desplazado y favorecido el desarrollo en expansión de los asentamientos informales en todo el territorio insular, pero es la Vertiente Norte la que de manera sistemática acapare intensos desarrollos (figura nº V-11), como pormenorizadamente se justificará en ulteriores epígrafes. La incapacidad gestora, inspectora y disciplinaria de las administraciones públicas para llevar a cabo lo legislado, su permisividad administrativa, la política urbanística basada en un urbanismo de legalización y la presión social consolidaron los asentamientos transformando Las Medianías en un espacio periurbano rural disperso (Parreño y Díaz, 2010, p.434).

#### V.3.4. Consolidación de la urbanización espontánea entre 2000 y 2015

Como ya se ha indicado, a partir de la entrada en vigor del TRLOTENC, y posteriormente del PIOT, el fenómeno de la autoconstrucción informal tendió a reconducirse, en un intento por parte de la administración de alcanzar una definitiva reestructuración. Los nuevos planeamientos de cuarta generación<sup>80</sup> procuraron la consolidación e integración de prácticamente todas las urbanizaciones de raíz espontánea insulares, en especial las ya reconocidas por los ordenamientos precedentes, conformándose de manera definitiva, a partir de estas trazas, nuevos espacios urbanos que mediante actuaciones quirúrgicas intentaron ser vertebrados con la estructura consolidada<sup>81</sup>.

El proceso de tramitación de esos nuevos planes fue en la mayoría de las ocasiones bastante tediosa, lo que de alguna manera siguió favoreciendo ciertos desarrollos de carácter informal. Esta situación en algunos casos se dilata más de una década, de hecho en el momento de la redacción de esta tesis todavía existen municipios que no cuentan con la aprobación definitiva de estos nuevos ordenamientos<sup>82</sup>, entre otros los municipios de Santa Úrsula y Los Realejos en la Vertiente Norte de la isla.

La figura de asentamiento rural, contemplada por el marco legislativo canario como una categoría de suelo rústico destinada a aquellas “entidades de población existente con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación como suelo urbano” (TRLOTENC, Artículo 55) es la herramienta recurrente, que ha

---

<sup>80</sup> En el anexo al capítulo VI se relaciona pormenorizadamente todo el cuerpo legislativo y normativo que Interacciona con los procesos de urbanización espontánea durante el periodo 2000-2015.

<sup>81</sup> En el análisis pormenorizado por ámbitos se mostrarán los casos más relevantes que evidencian estos hechos.

<sup>82</sup> Es el caso de San Miguel de Abona, en fase de redacción, Arona, Guía de Isora, Santiago del Teide, Los Realejos, Santa Úrsula y Tegueste en fase de tramitación. Recuperado el 26 de septiembre de 2014 del Portal de Aplicaciones Territoriales MAPA, Sección de Georeferenciación del Planeamiento Vigente, actualización Marzo-Abril 2014. Urbanismo. Viceconsejería de Política Territorial. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias de <https://mapa.grafcan.es/Citrix/Frame/default/default.aspx>

De hecho el PGO de Santa Cruz de Tenerife, capital insular y el municipio más importante de la isla, no contará con la aprobación definitiva parcial hasta el 19 junio del 2014, tras su publicación en el BOC nº 17, siendo ratificado por su Pleno Municipal el 27 de febrero de 2015, prácticamente 15 años después de haberse aprobado el DL-1/2000. El PGO de Santa Cruz de Tenerife, 2014 se encuentra disponible en el portal Gerencia Municipal en la sección de Planeamiento Urbanístico. Recuperado el 13 de noviembre de 2014 de <https://www.urbanismosantacruz.es/publico/pagina/PGO01>

permitido al planificador dar carta legal a la mayor parte de estos procesos en los suelos rústicos insulares (Ruiz Arnaiz, 2006, pp. 215-218).

En el PIOT, en el capítulo 2, relativo a los Modelos de Ordenación Comarcal, correspondiente al título II, relativo a Disposiciones Territoriales, como criterio de actuación se insiste en la creación de un sistema de núcleos urbanos principales adecuadamente insertados en una estructura territorial donde se acoten el crecimiento de los núcleos menores completando sus tramas interiores y procurando limitar los procesos de urbanización dispersa a áreas acotadas, compatibles con el nuevo modelo de ordenación. Estos criterios generales de alguna manera intentan poner orden al caos urbanístico existente, favoreciendo colateralmente el reconocimiento de los hechos acaecidos informalmente, pero será el planeamiento municipal el que deberá de regular definitivamente los procesos de ocupación dispersa hacia estructuras residenciales compactas. Estos criterios llevan implícitos un reconocimiento del fenómeno de la autoconstrucción espontánea; de hecho, los distintos planeamientos adaptados a las directrices del PIOT se limitan a proponer soluciones que faciliten su integración. El nuevo planeamiento insular promoverá mantener las actuales dimensiones de los asentamientos rurales, lo que lleva implícito su reconocimiento y consolidación, procurando actuaciones de rehabilitación patrimonial, muy bien intencionadas, pero para las cuales habrá recursos muy limitados.

Desde el punto de vista medioambiental, este fenómeno ha redundado en la degradación generalizada del espacio rural (García y Pestana, 2010), donde el desarrollo urbanístico ordenado solo ha favorecido una ordenación parcial, destinada fundamentalmente a servir como espacio residencial de los polos de actividad económica más cercanos.

A partir del 2008 el fenómeno comenzó a ralentizarse extraordinariamente al concluir el ciclo económico expansivo derivado fundamentalmente de la crisis económica mundial que afecta muy especialmente al subsector de la construcción en Tenerife y en Canarias, No obstante, en la contención del fenómeno hasta esos momentos muy poco ha tenido que ver la acción reguladora de las distintos niveles de la administración (Parreño y Díaz, 2010).

En cuanto a los limitados asentamientos costeros de traza informal, retomando las experiencias precedentes, los planeamientos de *última generación* han terminado por legitimar definitivamente, como en Las Medianías, la mayor parte de sus estructuras urbanas, en aras del desarrollo y aplicación de un urbanismo basado en la legalización. Pero también actuaciones conjuntas de carácter estatal y autonómico han contribuido a la formalización definitiva de estos asentamientos, como el caso de muchas actuaciones enmarcadas en el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente de España y el Gobierno de Canarias en infraestructuras de costas de 1998-2004, del cual se hará puntual referencia en esta investigación<sup>83</sup>.

---

<sup>83</sup> En dicho Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente de España y el Gobierno de Canarias para actuaciones en infraestructuras de costas, 1998-2004, se prevén intervenciones en el litoral norte de Tenerife como la Adecuación costera, acondicionamiento y acceso al nuevo paseo litoral de El Sauzal la Restauración de El Caletón de La Matanza; Mejora Ambiental de Punta del Sol en La Matanza, el Acondicionamiento del Borde Costero y Paseo del Frente del Casco del Prís en el litoral de Tacoronte, el Acondicionamiento de la playa El Monís en Icod de los Vnos, el Paseo marítimo en La Caleta

## V.4. Caracterización básica de los procesos de urbanización espontánea en la Vertiente Sur

La Vertiente Sur insular se ha caracterizado por su mayor aridez procurada fundamentalmente por su orientación geográfica y la inexistencia de los alisios húmedos, lo que, históricamente, ha condicionado su poblamiento y dispersión agrícola<sup>84</sup>. Sus características orográficas la han diferenciado profundamente de la Vertiente Norte, presentando un frente litoral mucho más suave y accesible al mar que ha favorecido los desarrollos urbanos de todo tipo.

### V.4.1. Evolución de los procesos con anterioridad a 1960

Como en el norte, Las Medianías de la Vertiente Sur han sido el espacio preferente, donde históricamente se han producido los principales desarrollos urbanos y económicos derivados de las actividades primarias. Pero las bondades orográficas de su franja costera han permitido numerosos asentamientos en su litoral. No obstante, al contrario de lo acontecido en la Vertiente Norte, su poblamiento históricamente siempre ha resultado muy inferior.

En la Vertiente Sur, la crisis del periodo de postguerras fue mucho más acusada que en la del Norte, ocasionando en las áreas más deprimidas de sus Medianías importantes despoblamientos y estancamientos demográficos. Entre la décadas de los cuarenta y sesenta la intensidad migratoria experimentada fue tal que para los municipios de Fasnia y Vilaflor supuso prácticamente un estancamiento poblacional. En cambio, otros más activos como Adeje, Guía de Isora y Santiago del Teide experimentaron significativos crecimientos<sup>85</sup> derivados en gran medida de movimientos migratorios de carácter interno, en especial procedentes de la isla de la Gomera (González Díaz, 1993, pp. 90-92).

Como en la Vertiente Norte, la densidad y evolución demográfica condicionó la producción de asentamientos espontáneos. A mediados de los años cincuenta con la expansión del regadío orientado a la agricultura de exportación y la puesta en explotación de las grandes fincas comenzaron a producirse *las cuarterías* (Martín Martín, 1999, p.186), gérmenes de lo que en las décadas posteriores serán asentamientos espontáneos de gran relevancia, como San Isidro, Buzanada o Cabo Blanco.

---

de Interián en Garachico-Los Silos, entre otras muchas, sectores de traza originariamente informal Aunque se preveía realizar otras intervenciones en el litoral la disponibilidad de recursos resultó bastante limitada. Recuperado de [http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-1998-6447&lang=eu](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1998-6447&lang=eu)

<sup>84</sup> En el Capítulo III se han detallado las peculiaridades geográficas y medioambientales del territorio insular.

<sup>85</sup> En el periodo de 1940 a 1960 la población en los municipios de Fasnia y Vilaflor experimenta irrelevantes crecimientos vegetativos, en torno al 2 y 4% respectivamente. Los municipios de la comarca del Suroeste experimentan incrementos mucho más elevados, Adeje un 32,36%, Guía de Isora un 66,25% y Santiago del Teide un 22,50% y los de la comarca de Abona, Arona un 68,74%, Granadilla un 38,20% y San Miguel de Abona un 29,20%. Datos obtenidos del ISTAC, Instituto Canario de Estadística: Estadística de la Evolución Histórica de la Población. Municipios por islas. 1930-2014. Gobierno de Canarias. Recuperado el 12 de abril de 2014 en <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/jaxi-istac/tabla.do?uripx=urn:uuid:e723f941-8420-4e4e-88c9-5881f6a1f1f7&uripub=urn:uuid:d4651b14-773e-48a1-a041-0c64e9f8cb5f>

Durante este periodo, las ocupaciones espontáneas se limitaron a expandir tímidamente los pequeños enclaves de origen tradicional, dispuestos tanto en Las Medianías como en primera línea de playa, donde las condiciones naturales ofrecen espacios para embarcaderos o para el desarrollo de actividades pesqueras, así como los espacios anexos a ciertos cruces de caminos o grandes fincas destinadas a las mencionadas cuarterías. No olvidemos que hasta los años cincuenta del pasado siglo el sur de Tenerife estaba prácticamente desvinculado del resto del territorio insular, especialmente del Área Metropolitana (PDRSAA, 2010).

Estos factores, en sintonía con la evolución demográfica de estas áreas, han condicionado en extremo la producción de asentamientos espontáneos en esta vertiente y como consecuencia de ello resultaron muy poco relevantes. Fue a partir de la década de los sesenta cuando tales dinámicas comenzaron a variar de manera perceptible (PGOU Arona 1987a; NNSSMM Granadilla de Abona, 1994; NNSSMM Arico, 1997).

#### V.4.2. Los procesos de urbanización espontánea entre 1960 y 1978

A partir de finales de los años sesenta y en especial en la década de los setenta los nuevos corredores de comunicación rápida serán determinantes en el avance de estos procesos en la Vertiente Sur (PIOT, 2011a, pp. 87-90).

A mediados de los años setenta nuevas expectativas e inversiones permitieron extender las redes de comunicación rápida, tanto en dirección norte como al sur, produciéndose la puesta en servicio en 1978 de otra nueva infraestructura aeroportuaria, el aeropuerto Reina Sofía o Tenerife-Sur, que años más tarde abrió definitivamente las puertas al desarrollo turístico de los municipios de esa vertiente insular, principalmente los de Abona y en la década siguiente los del Suroeste<sup>86</sup>.

En el litoral sureste de la isla, desde el Valle de Güímar hasta el municipio Arico, las dinámicas fueron otras y bien diferenciadas. El Censo de edificaciones no amparadas por licencia, así como las memorias de ordenación de las distintas generaciones de planeamientos (NNSSMM Güímar, 1984; NNSSMM Arico, 1997; PGO Güímar, 2005), son los documentos que evidencian la importancia y evolución de los desarrollos informales en el litoral. La producción de estos nuevos asentamientos costeros tuvo lugar en épocas muy tempranas, comenzando a mediados de la década de los sesenta, incluso antes de la puesta en servicio de la tercera fase de la TF-1<sup>87</sup> y desarrollándose exponencialmente a partir de la primera mitad de los setenta, cuando quedaron perfectamente vertebrados a partir de la mencionada vía de comunicación rápida.

Los asentamientos espontáneos en el litoral costero se originaron fundamentalmente a partir de la ocupación del espacio de dominio público marítimo-terrestre o bien a raíz de parcelaciones clandestinas de fincas improductivas (APMUN, D11/97,

<sup>86</sup> En epígrafes sucesivos se analizarán pormenorizadamente estas dinámicas, haciendo especial incidencia en lo acontecido en cada una de estas comarcas.

<sup>87</sup> El tercer tramo de la en su momento autovía del sur se inaugura en 1976 y comunicará el municipio de Candelaria con Los Cristianos. Las obras habían comenzado en el año 1971. A partir de entonces, la C-822 pasó a ser una vía secundaria, pues la mayoría del tráfico rodado que hasta entonces transitaba por la carretera, pasa a hacerlo por la nueva autopista. En 1978 se inaugura el aeropuerto Tenerife Sur o Reina Sofía. Esta secuencia de hechos resulta determinante para el avance y desarrollo de los frentes de urbanización espontánea en la Vertiente Sur insular.

1998)<sup>88</sup>. La invasión del espacio litoral más abrupto y complicado de servidumbre marítimo-terrestre, así como de algunos suelos marginales de titularidad municipal fue una de las constantes del proceso (NNSSMM Güímar, 1984). De hecho, el Censo 11/97 en la zona recoge una importante incidencia de viviendas de carácter troglodita o bien otras que aprovechan la orografía para optimizar la superficie construida por parcela, ejecutando para ello niveles de semisótanos bajo rasante<sup>89</sup>.

En las fotografías aéreas analizadas procedentes de los vuelos analógicos de 1964 y 1970 se observa la evolución de algunos de estos enclaves. En 1964 los asentamientos informales en esta parte del litoral son prácticamente inexistentes o en todo caso inapreciables, limitándose a algunas ocupaciones trogloditas. En 1970 en cambio ya se detectan los embriones de los primeros asentamientos en el litoral costero de La Medida y El Escobonal, La Caleta, Punta Prieta, La Puente o El Tablado<sup>90</sup>.

La ocupación informal buscó con menos intensidad el asentamiento en los frentes costeros de los municipios de Fasnia y Arico. En el primero de estos, el más relevante resulta ser el barrio de Las Eras, donde a principios de los sesenta apenas existían algunas edificaciones. En Arico surgieron los embriones de asentamientos como La Jaca, San Miguel de Tajao, Las Arenas, La Caleta o Barranco del Río, la mayoría de ellos de nueva planta. El resto de los asentamientos costeros de origen tradicional, como Los Roques en Fasnia, El Porís de Abona o El Médano y Los Abrigos en Granadilla de Abona, por citar solo los núcleos más relevantes, comenzaron a experimentar crecimientos espontáneos periféricos<sup>91</sup>.

La ocupación espontánea del litoral se detiene al alcanzar las comarcas de Abona y del Suroeste, en especial en los municipios con mayores vocaciones agrícolas y expectativas de desarrollo turístico, como Granadilla de Abona, San Miguel de Abona, Arona o Adeje. En todos ellos el primer frente de la franja de costa se reservó en un primer momento para la explotación agrícola intensiva de exportación y años más tarde para la turística (NNSSMM Granadilla de Abona, 1994; PGOU Arona, 1987a). En el litoral de Adeje, Guía de Isora y Santiago del Teide las actuaciones informales han sido puntuales, aunque no inexistentes, entre ellas citar como la más relevante La Caleta de Adeje, asentamiento costero de origen tradicional que al final de este periodo sufre una notable expansión espontánea (APMUN, D11/97, 1998).

---

<sup>88</sup> A raíz del estudio del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de Güímar se consta que al menos en 60 casos de los analizados se aportan documentos privados o públicos acreditativos de compraventa y/o segregaciones en suelo rústico fechados entre 1965 y 1975, prácticamente el 13% de los expedientes relativos a la promoción informal en el frente costero suroeste en este municipio.

<sup>89</sup> En el apartado correspondiente al análisis pormenorizado de los casos más relevantes en la comarca del Valle de Güímar se detallará esta cuestión.

<sup>90</sup> Análisis comparativo de los fotogramas escaneados 002-TF-02-0014-38822, vuelo analógico de 15/03/1964 y 112-TF-0008-15334, vuelo analógico de 01/05/1970, del frente costero de La Medida y El Escobonal, T.M. de Güímar. IDECanarias. Sistema de Información Territorial. Gobierno de Canarias. Recuperado de [http://vsor.grafcan.es/vsorfototeca/fototeca\\_navegador2.php](http://vsor.grafcan.es/vsorfototeca/fototeca_navegador2.php)

<sup>91</sup> Análisis comparativo de los fotogramas escaneados 002-TF-02-0014-38820, vuelo analógico de 15/03/1964; 112-TF-0008-15337, vuelo analógico de 01/05/1970 y el 027-TF-01-0018-02-50265, vuelo analógico de 01/02/1977, correspondientes al enclave costero de Las Eras, Municipio de Fasnia, así como los fotogramas escaneados, 002-TF-02-0014-38820, vuelo analógico de 15/03/1964; 112-TF-0008-15337, vuelo analógico de 01/05/1970 y el 027-TF-01-0018-02-50265, vuelo analógico de 01/02/1977, del litoral costero de Fasnia, Arico y Granadilla de Abona. IDECanarias. Sistema de Información Territorial. Gobierno de Canarias. Recuperado de [http://vsor.grafcan.es/vsorfototeca/fototeca\\_navegador2.php](http://vsor.grafcan.es/vsorfototeca/fototeca_navegador2.php)

En las comarcas de Abona y del Suroeste, en cambio, los procesos de urbanización informal buscaron preferentemente las áreas de la franja de costa alejadas del litoral y descartadas para la actividad agrícola y turística (NNSSMM Adeje, 1983; PGOU Arona, 1987b; NNSSMM Granadilla de Abona, 1994).

Mientras que en la Vertiente Norte es habitual detectar parcelaciones filioparentales de fincas con el objeto de proceder a la autopromoción informal<sup>92</sup>; en cambio, en la Vertiente Sur, concretamente en la comarca de Abona, se producirá un modelo diferenciado. La incipiente pujanza económica del nuevo polo de atracción turista producirá la primera parcelación clandestina de importancia con carácter especulativo, Villa Isabel<sup>93</sup>. En décadas posteriores, el PGOU de Arona del 1987, y posteriormente el PGO de 2006, se encargan de regularizar y consolidar definitivamente esta urbanización espontánea de nueva planta, transformándola en uno de los núcleos urbanos más importantes del municipio de Arona, El Fraile<sup>94</sup>. Este modelo, nada novedoso en su origen, puesto que es extrapolado de lo acontecido en décadas anteriores en las periferias del Área Metropolitana, es el primer ejemplo de relevancia de ocupación espontánea en la franja de costa de la Vertiente Sur.

A finales de los años los setenta, en función de su localización geoestratégica en relación a los nuevos centros de actividad económica en esa vertiente, los municipios de la comarca de Abona, especialmente Arona y Granadilla de Abona, comenzaron a adquirir vocaciones marcadamente urbanas y empezaron a configurarse como la gran conurbación de Abona o el Sur (PIOT, 2011a). Otras, adquieren un carácter marcadamente periurbano experimentando una relevante rururbanización, como el caso de los municipios de Candelaria, Güímar y Arafo de la comarca del Valle de Güímar o el Área de Transición del Sur (PIOT, 2011a).

Los municipios de la comarca del Sureste, Fasnia y Arico, siguen conservando un importante grado de ruralidad, debido fundamentalmente a su menor densidad poblacional, mientras que los de la comarca del Suroeste ocupan posiciones intermedias en relación a los valores medios de la vertiente. En cambio, con respecto a los municipios de Icod-Isla Baja o de la comarca de Daute, las comarcas sureñas conservan un mayor grado de ruralidad al contar con inferiores poblamientos (García y Pestana, 2010, p. 69-71).

En todos los casos mencionados y durante este periodo, el fenómeno de la urbanización informal continúa experimentando una menor actividad que en las del norte (APMUN, D11/97, 1998), pero pronto las dinámicas cambiarán.

<sup>92</sup> El Barrio de Los Pérez localizado en los altos de Pinolere en La Orotava resulta uno de los innumerables casos de parcelaciones informales filioparentales en la vertiente norte de Tenerife. Este caso ha sido detectado a partir del análisis del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, D11/97, y del mismo se hará detallada referencia en esta investigación en el análisis de los procesos de ocupación espontánea en los municipios de la comarca del Valle de La Orotava.

<sup>93</sup> La documentación analizada correspondiente a los numerosos expedientes de solicitud de incorporación al Censo de edificaciones no amparadas por licencia, D11/97, localizados en la urbanización Villa Isabel o El Fraile en el municipio de Arona. En ellos se desvela el origen de esta primera gran parcelación clandestina producida a partir del año 1965, pero que alcanzaría su periodo culminante a partir de la década de los setenta, especialmente entre los años 1971-1979.

<sup>94</sup> Plan General de Ordenación Urbana de Arona de 1987. [PGOU Arona 1987]. *Memoria de Plan General de Ordenación Urbana de Arona: Las Galletas-El Fraile-La Rosa*. Volumen nº 1, pp. 1955-1974. Recuperado de [http://www.arona.org/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0\\_14784\\_1.pdf](http://www.arona.org/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_14784_1.pdf)

### V.4.3. Desarrollo, expansión y reconocimiento de los procesos entre 1978 y 1999

Como se ha indicado en los epígrafes precedentes, este periodo está marcado por acontecimientos de índole político, socioeconómico y legislativo determinantes para los desarrollos espontáneos insulares<sup>95</sup>. Mientras en la Vertiente Norte los procesos de urbanización espontánea siguieron presentando una gran actividad en Las Medianías, en la Vertiente Sur tenderán a ocupar preferentemente la franja de costa (figura nº V-11 y figura nº V-12) (APMUN, D11/97, 1998).

Durante la primera mitad de este periodo, en el litoral costero del Sureste seguirán produciéndose aceleradamente asentamientos de carácter espontáneo, para posteriormente en la década de los noventa experimentar su reconocimiento y consolidación, circunstancias que reafirman definitivamente su transcendencia a nivel insular (NNSSMM Güímar, 1984; PGO Güímar, 2005). Las nuevas oleadas de autopromociones informales asentadas en el litoral responden preferentemente a la necesidad de cubrir el acceso a la segunda vivienda de muchos residentes del Área Metropolitana<sup>96</sup>. Los promotores se aprovecharon del bajo coste de los solares, motivado fundamentalmente por el abandono de las actividades primarias, el despoblamiento y la mayor disponibilidad de suelo. Su ubicación en relación con los centros de actividades productivas más cercanos (Área Metropolitana y conurbación del Sur) es otro factor determinante en la inversión. La ocupación espontánea de este litoral tuvo un carácter marcadamente especulativo, aunque no sucedió lo mismo en el interior de la franja de costa o en Las Medianías, donde responden, en su mayor parte, a un carácter filioparental (APMUN, D11/97, 1998).

Durante buena parte de este periodo los enclaves espontáneos que se asientan de manera dispersa en la costa, desde La Caleta en Güímar hasta el Barranco del Río en Arico, al no existir un planeamiento previo que regule la urbanización ni de la edificación, ocupan de manera irracional el suelo, produciendo parcelaciones y edificaciones que se distribuyeron a partir de alineaciones imprecisas y desordenadas, generando una estructura urbana totalmente anárquica. En el loteo parcelario realizado primaron los aspectos económicos, produciendo solares de mínima superficie, en muchas ocasiones prácticamente residuales (NNSSMM Güímar, 1984; PGO Güímar, 2005). La reducida inversión inicial, la adaptación de las edificaciones a la topografía del lugar y el carácter de temporalidad de la vivienda estimularon la autoconstrucción informal (APMUN, D11/97, Güímar, 1998).

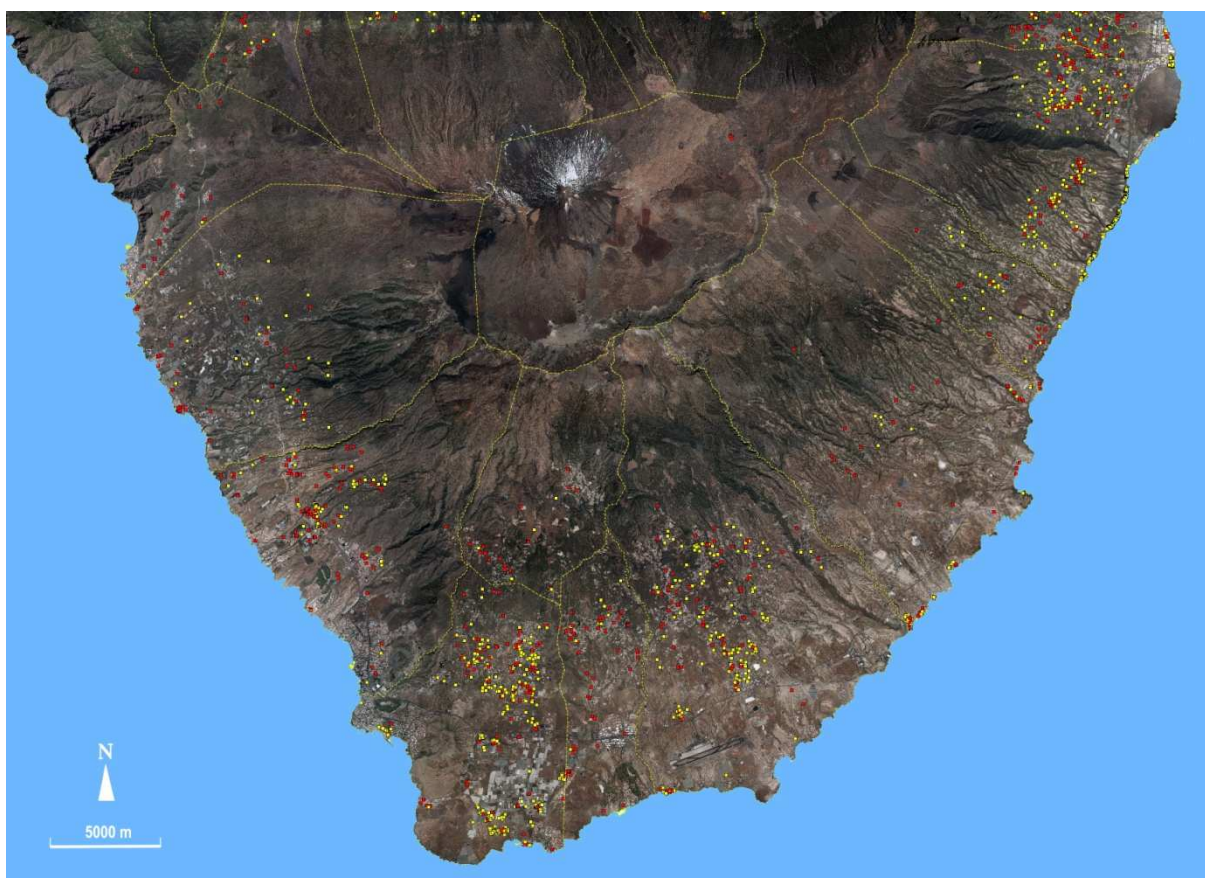
El trazado viario en todos estos enclaves responde únicamente al acceso directo y fácil a las solares a partir de las vías locales, sin un planteamiento global y planificado con respecto al sistema general de infraestructuras. Como consecuencia, resultan barrios con calles excesivamente estrechas, sin orden, dependientes de la topografía, de los lindes parcelarios de las fincas matrices y de los intereses especulativos de los propietarios, pauta habitual de todos los procesos de urbanización espontánea en Tenerife.

<sup>95</sup> Estos aspectos se han abordado detenidamente en el Capítulo III de esta investigación, en los cuales se analizará la dimensión socioeconómica y cultural de los procesos de urbanización espontánea en Tenerife así como la intervención del planeamiento en su reconocimiento y regularización oficial, donde se hará especial referencia a la Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la de Canarias de 1987, determinante en la fragmentación del suelo rústico en Canarias.

<sup>96</sup> En el apartado correspondiente al análisis pormenorizado de los casos más relevantes en la comarca del Valle de Güímar se detallará esta cuestión.



La mayor parte de los enclaves espontáneos de este litoral son de nueva traza y no contaron en el momento de su autoconstrucción con ningún tipo de equipamiento o dotación previa, como redes de suministro de agua, de energía eléctrica y menos sistemas de alcantarillado. El afán especulativo de los propietarios de las fincas hace que no se contemplen tales previsiones dotacionales comunitarias, un mínimo de servicios urbanísticos e impedirá la existencia de espacios de uso común. Como consecuencia de ello la estructura urbana resultante es tremendamente deficitaria y deficiente. El promotor informal confía, acertadamente, en que la administración local en su momento les dotará de estos servicios mínimos (NNSSMM Güímar, 1984; NNSSMM Fasnia, 1984; NNSSMM Arico, 1997).



Georreferenciación del Censo 11/97    ■ Preciso    ■ Impreciso

*Figura nº V-12.* Ortofotografía de la Vertiente Sur insular con la señalización georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN, en colaboración con Infraestructura de Datos espaciales de Canarias, IDECAN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

Desde el punto de vista medioambiental, este fenómeno redundará en la degradación general de gran parte del frente costero de los municipios de la comarca del Valle de Güímar y del Sureste. El desarrollo urbanístico ordenado solo favorece la ordenación

parcial del litoral comprendido entre Las Caletillas y el casco urbano de Candelaria, a partir de las NNSSMM de Candelaria de 1988 y ulteriores modificaciones, y parcialmente el litoral del Puertito de Güímar, mediante la aplicación el NNSSMM de Güímar de 1984 y del Plan Parcial Urbanización Las Palmeras de 1986. Estos espacios se destinarán fundamentalmente a servir como áreas de carácter residencial, formal, muy vinculadas al Área Metropolitana. El resto del litoral se convierte en un espacio residencial preferentemente informal al servicio de ese polo de actividad económica metropolitana y, en menor medida, del sur de la isla. De hecho, según así se constata en el Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/1997 en los término municipal de Güímar, una parte muy importante de los autopromotores proceden de las zonas de expansión metropolitana, especialmente del Distrito V o Suroeste de Santa Cruz de Tenerife o Distritos 2 y 3 de San Cristóbal de La Laguna. Mayoritariamente están vinculados laboralmente al sector servicios de la capital y en menor proporción con la actividad turística del sur, pero prácticamente todos utilizan, inicialmente, las nuevas autopromociones con carácter estacional o vacacional<sup>97</sup>.

Como se ha manifestado, una de las fórmulas principales que inician estos procesos surge de las parcelaciones clandestinas de fincas rústicas. La mayor parte de ellas se produjeron antes de la de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la de Canarias de 1987, aprovechando el vacío legal existente y antes de la aprobación de las distintas Normas Subsidiarias de los municipios afectados (NNSSMM Güímar, 1984; NNSSMM Fasnia, 1984 y NNSSMM Arico, 1997), resultando especialmente estas últimas, determinantes en el posterior reconocimiento de las urbanizaciones espontáneas costeras.

En muchas ocasiones los propietarios de los terrenos proceden directamente a la parcelación y venta de las mismas y en otras lo hacen a través de terceros, especuladores especializados. La expresión jurídica de la comunidad de bienes resulta una fórmula habitual en la compraventa de la parcela informal. En la mayoría de las casos, por su carácter, ésta queda constituida solo verbalmente, no documentalmente (APMUN, D11/97, Güímar, 1998)<sup>98</sup>.

La solicitud de prescripción urbanística es la fórmula que el ordenamiento ha puesto a disposición del autopromotor informal para legalizar su actuación<sup>99</sup>. Este procedimiento ha sido habitual y ha permitido la formalización o legalización de la actuación informal y posteriormente la venta, ahora lícita, de sus propiedades (APMUN, D11/97, Güímar, 1998).

Como se ha expuesto con anterioridad, otra de las constantes en el desarrollo de estos procesos ha sido la ocupación indiscriminada del espacio de servidumbre marítimo-terrestre centrado en el frente costero menos favorecido. Es el caso de los enclaves situados en el litoral de Güímar, desde Las Bajas a La Caleta, o en todo el

---

<sup>97</sup> Conclusiones obtenidas a tenor del análisis del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997, en los municipios de Güímar, Arafo y Candelaria.

<sup>98</sup> Conclusiones obtenidas a tenor del análisis del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997, en los municipios de Arafo, Güímar, Fasnia y Arico.

<sup>99</sup> En el capítulo VI se analizará la Solicitud de Prescripción Urbanística como fórmula para el reconocimiento y regularización de los procesos de génesis espontánea.

recorrido de la Calle de Las Toninas en Punta Prieta, popularmente conocido como Los Barrancos, o el Barrio de Santa Lucía. Caracterizados por presentar topografías más abruptas, muchas de sus edificaciones son viviendas parcialmente trogloditas que transforman las cavernas volcánicas naturales en hábitats extremadamente confortables.

Durante los ochenta y principios de los noventa, en general hasta la entrada en vigor del planeamiento de tercera generación<sup>100</sup>, la incapacidad gestora, inspectora y disciplinaria de las administraciones públicas, en especial la permisividad de las corporaciones locales derivada de la fuerte presión social, ha seguido permitiendo dar carta legal a los frentes espontáneos más antiguos del litoral. El planeamiento aprobado, buscando la integración social de estos nuevos, se ha limitado a su reconocimiento y formalización (Modificación NNSSMM Güímar, 1997; NNSSMM Arico, 1997).

Ha sido a partir de los años noventa, coincidiendo con los primeros procesos de consolidación, cuando estos enclaves se convirtieron en áreas de primera residencia, con poblaciones bastante estables<sup>101</sup>. La dinamización económica y la evidente carencia de ordenamiento urbano hasta épocas recientes, ha favorecido el desarrollo y expansión de todos estos asentamientos informales.

En las comarcas del Valle de Güímar y del Sureste el último tramo de la franja de costa y Las Medianías ha sido también los espacios elegidos para autopromociones de la segunda vivienda vacacional o de fin de semana de origen informal. Se asientan buscando las fincas abandonadas, algunas de gran superficie con el objeto de transgredir la ordenación territorial en suelo rústico, lo que acentúa el fenómeno de rururbanización dispersa (Modificación NNSSMM Güímar, 1997; NNSSMM Arico, 1997). Las vías de comunicación rápida y la mejora e implementación de la red viaria comarcal y local ha favorecido en gran medida estas dinámicas (figura nº V-12) (APMUN, D11/97, 1998).

En cuanto a los municipios de la comarca de Abona, en especial Arona, como se ha manifestado, la construcción informal busca preferentemente las zonas interiores de la franja de costa, alejándose del litoral.

Las parcelaciones clandestinas que originan los procesos están destinadas a la obtención de rápidas plusvalías de fincas agrícolas abandonadas y han seguido pautas muy similares a las descritas con anterioridad. Los lotes resultantes se ponen a la venta en el mercado negro inmobiliario, estando destinados fundamentalmente, en este caso, a la autopromoción informal de la primera vivienda, razón que explica el incremento de la superficie de estos solares en relación con lo constatado en el litoral sureste (APMUN, D11/97, 1998). Este modelo ha sido el origen de enclaves como La Estrella, Las Rosas o Guargacho, en el segundo frente litoral del municipio de Arona, o de Buzanada, Cabo Blanco, La Camella e incluso el barrio de Benítez, ubicados estos en las zonas interiores de la franja de costa, muy cerca de Las

<sup>100</sup> Marcado fundamentalmente por las entrada en vigor de las Modificaciones de las NNSSMM de Güímar y de Arico de 1997 y de las NNSSMM de Fasnia de 1998.

<sup>101</sup> Plan General de Ordenación Urbana de Güímar de 2005. Memoria de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Güímar. Unidades de actuación: UD-13 El Socorro; UD-15 La Puente-Chimaje; UD-16 El Tablado. Recuperado de <http://www.guimar.es/images/stories/PGO/1.Fichero%20de%20ambitos%20urbanisticos%20y%20de%20gestion.pdf>

Medianías. El último caso resulta uno de los más recientes en el tiempo y por ello singular e ilustrador del proceso (APMUN, D11/97, 1998). De ellos haremos especial mención en epígrafes sucesivos en el análisis pormenorizado de los casos más relevantes en la comarca de Abona.

Retomando el caso de la urbanización de Villa Isabel o El Fraile, abordado en el apartado anterior, se detecta que un número relevante de residentes habituales y en especial sus descendientes, después de la primera y exitosa autopromoción informal, vuelven a retomar el procedimiento. Ahora invierten en solares de urbanizaciones cercanas, también clandestinas, especialmente La Estrella, Las Rosas y Guargacho. El modelo vuelve a replicarse (APMUN, D11/97, 1998).

En Las Medianías de la Vertiente Sur los asentamientos espontáneos son menos numerosos que en la Vertiente Norte, pero han continuado buscando los espacios periféricos menos favorecidos de los núcleos tradicionales consolidados, ocupando y expandiendo los asentamientos rurales, aunque también abren nuevos frentes situados en torno a las viales tradicionales, contribuyendo con ello al fenómeno de la dispersión urbana (figura nº V-12). Todos ellos experimentan expansiones, posteriores reconocimientos y consolidaciones urbanísticas, concluyendo el proceso con ulteriores colmataciones que han supuesto la reafirmación urbana definitiva del núcleo, de traza originariamente informal (NNSSMM Arico, 1997; PGOU Arona, 1987b; NNSSMM Granadilla de Abona, 1994; PGO Arona, 2006). En estos procesos, las segregaciones de fincas rústicas de carácter filiofamiliar ha sido también, como en el norte, una de las fórmulas elegidas para dotarse del suelo necesario para proceder a la autopromoción informal (APMUN, D11/97, 1998).

Las vías de comunicación rápida y la mejora e implementación de la red viaria comarcal y local han acabado favoreciendo todas estas dinámicas (NNSSMM Granadilla de Abona, 1994; PGO Arona, 2006; APMUN, D11/97, 1998). Todos estos casos son las mejores evidencias para avalar la hipótesis planteada en esta investigación.

#### V.4.4. Consolidación de la urbanización espontánea entre 2000 y 2015

En cuanto a los asentamientos del litoral, como se ha indicado en apartados anteriores a partir del año 2000 la *última generación* de planeamientos, retomando los reconocimientos de los ordenamientos precedentes, han terminado por legitimar definitivamente la mayor parte de ellos, en aras del desarrollo y aplicación de un urbanismo basado en la integración y formalización de lo informal. La ordenación propuesta y aprobada simplemente se ha limitado a reconocer los hechos consumados informalmente, interviniendo en las áreas costeras donde se manifiestan mediante actuaciones quirúrgicas muy limitadas que intentan estructurar y vertebrar la urbanización consolidada con la surgida espontáneamente en un intento de conciliación urbana (PIOT, 2011a; PGO de Güímar, 2005). Estas acciones han facilitado la adecuación y formalización de lo espontáneo consolidando la ocupación desestructurada del litoral y generando profundas e indelebles cicatrices que evidencian claramente su origen. Tales actuaciones no han resuelto adecuadamente la disgregación o dispersión con respecto a los núcleos urbanos

centrales, aunque se aceptarán como las únicas posibles y socialmente aceptables (PIOT, 2011a).

En el litoral suroeste de Güímar una parte importante de los asentamientos informales de nueva planta de la costa de Agache se verán favorecidos por sentencias judiciales que ratificarán su condición urbana. Así los núcleos de El Tablado, La Puente, La Caleta y Punta Prieta, reconocidos en el PGO de Güímar de 2005 como urbanos, tras el recurso de casación presentado por la Dirección General de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente ante el Tribunal Supremo, a tenor de las sentencias favorables emanadas en primera instancia por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias y en segunda por la Audiencia Nacional, resolverá, entre los años 2011 y 2012, ratificando tales resoluciones como legales. Estos dictámenes han dado la razón a la Corporación Municipal de Güímar y terminaron por reconocer definitivamente el carácter urbano de estos asentamientos<sup>102</sup>. En estos casos la presión social ejercida ante los dirigentes políticos locales de turno, desempeña un papel transcendental y la traza espontánea se conformará como la base del sistema de producción de suelo urbano.

Otros asentamientos costeros como el Caserío de El Socorro en Güímar, Playa de La Viuda entre Arafo y Candelaria<sup>103</sup>, Los Roques en Fasnia o El Porís en Abona, urbanizaciones que se asientan sobre una traza tradicional pero que experimentaron fuertes desarrollos espontáneos en la década de los ochenta y los noventa, se consolidarán definitivamente como espacios urbanos por el planeamiento de última generación, en los que de alguna forma se hará presente la herencia derivada de iniciativas legislativas orientadas al reconocimiento de las urbanizaciones diferidas<sup>104</sup> (PGO de Güímar, 2005; PGO de Arafo, 2006 y Candelaria, 2006; PGO de Fasnia 2011 y Modificaciones de NNSSMM de Arico, 1997)<sup>105</sup>.

Estos modelos de actuación son los que permitieron la producción de suelo urbano y la consolidación de prácticamente todos los frentes de urbanización espontánea en Tenerife. De nuevo el desarrollo y aplicación de un urbanismo basado en la legalización fue la herramienta que permitió legitimar prácticamente todos estos procesos de carácter informal. Las demoliciones, adecuación y acondicionamiento

<sup>102</sup> Entre los documentos presentados por el Ayuntamiento de Güímar a la Dirección General de Costas existen pruebas que demuestran que en el año 1972, se llevó a cabo el abastecimiento de agua potable en la zona de El Tablado, que en 1979 se procedió a la nominación de 17 calles y que se otorgaron 237 licencias de obras menores a viviendas ya existentes en la zona del litoral. La sentencia del Tribunal Supremo permite retrotraerse a la situación anterior a la aplicación de la Ley de Costas de 1988 y en estos casos seguir considerando una servidumbre de protección de 20 m, ya que son núcleos urbanos consolidados con anterioridad a 1987 y no de 100 m, como establecía la nueva legislación costera.

<sup>103</sup> El Caserío de El Socorro en Güímar y Playa de la Viuda en Arafo en la década de los ochenta se extienden ocupando los espacios alejados públicos bien municipales o bien de servidumbre marítimo-terrestre conformando núcleos residenciales informales fundamentalmente de segunda residencia.

<sup>104</sup> En el capítulo VI se hará referencia a la Ley 6/1987 de 7 de abril sobre Sistema de Actuación de Urbanización Diferida, que tendrá como consecuencia la primera regularización oficial de ciertas zonas de traza informal, algunas en el litoral. Según indica el preámbulo de la citada Ley las actuaciones se promueven "con el fin de contribuir a hacer efectivo el derecho de los grupos sociales más necesitados a disfrutar de una vivienda digna y adecuada".

<sup>105</sup> Estas aseveraciones se fundamentan en las Normas Subsidiarias Municipales de las Costas de Güímar de 1986 y PGO de Güímar de 2005. Memoria de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Güímar. Unidades de actuación: UD-13 El Socorro; UD-15 La Puente-Chimaje; UD-16 El Tablado; así como el PGO de Fasnia de 2011. Memoria de información Urbanística, Volumen nº1, Plan Parcial de Ordenación de Los Roques, p. 54; y Plan Especial de Reforma Interior de Porís de Abona de 1997, pp. 27-33. Recuperado este último de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=1007883>

del litoral, serán casos excepcionales, muy puntuales, que los políticos de turno intentarán esquivar por ser actuaciones terriblemente impopulares.

Derivadas de tales dinámicas de carácter local tuvieron lugar otras iniciativas gubernamentales que pretendieron corregir los efectos perversos de la ocupación irregular del litoral costero de Canarias. La más relevante ha sido el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente de España y el Gobierno de Canarias para actuaciones en infraestructuras de costas de 1998-2004, al cual se ha hecho referencia<sup>106</sup>. Si bien su objetivo era restaurar y reparar los daños producidos por la ocupación informal de los espacios de servidumbre marítimo-terrestre, con el acontecer de los años se ha constatado que las intervenciones se han transformado en una serie de actuaciones fundamentalmente integradoras, donde en la mayor parte de las ocasiones se ha intentado atenuar o diluir el fenómeno<sup>107</sup>. En dicho acuerdo se contempló inicialmente un total de 55 actuaciones en el litoral tinerfeño<sup>108</sup>, operaciones puntuales que tuvieron en muchos casos una fuerte afección social (PIOT, 2011a). Todas las obras contratadas y posteriormente ejecutadas en aplicación de dicho Convenio, circunscritas a ámbitos muy acotados en superficie y extensión, han perseguido conciliar su coste político con el restablecimiento del orden medioambiental. Para el erario público tales iniciativas supondrán cuantiosas inversiones, que han resultado muy limitadas, adaptadas a los recursos disponibles en cada momento y consecuentemente muy dilatadas en el tiempo. En la mayoría de las ocasiones las expectativas se han visto superadas y desfasadas por las onerosas compensaciones o ayudas sociales a los afectados, aspecto este último que ha pretendido contrarrestar su impopularidad, originando continuas demoras en su ejecución.

De todas las actuaciones solo dos han terminado con evidentes demoliciones. El primer caso ha sido la ejecución del paseo litoral y demolición de Cho Vito en Candelaria, que tras un interminable proceso legal, aún inconcluso al estar recurrido en instancias europeas, ha culminado en el año 2012 con la demolición de 23 de las 31 edificaciones del citado caserío. Todo ello ha tenido una importante repercusión

---

<sup>106</sup> En esta investigación, se detallará que la base del citado Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente y el Gobierno de Canarias para actuaciones en infraestructuras de costas, suscrito en 1998 se fundamentará en la aplicación de una parte de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, su Reglamento de desarrollo y ejecución aprobado por Real Decreto 1.471/1989, de 1 de diciembre; de las Resoluciones del Consejo de la Unión Europea de 25 de febrero de 1992, relativa a la futura política comunitaria para la zona costera europea, y 6 de mayo de 1994, relativa a una estrategia comunitaria de gestión integrada de la zona costera; así como de las directrices para Canarias del Plan Director de Infraestructuras de enero de 1996. Este Convenio incluía la creación de una Comisión Bilateral Mixta de Programación, Seguimiento y Control entre el Estado y la Comunidad Autónoma, extensible a cabildos y ayuntamientos en la corresponsabilidad y coordinación tanto de ejecución como financiera. El listado de obras del Convenio para Tenerife incluía 55 actuaciones. Las actuaciones previstas aparecen en la Resolución, 13 febrero de 1998, de la Secretaria General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, vivienda y Aguas, por la que se dispone la publicación del Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente y el Gobierno de Canarias para actuaciones en infraestructuras de costas en el Boletín Oficial de Canarias núm. 28, de 04/03/1998. Recuperado de [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-1998-6447](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1998-6447)

<sup>107</sup> Una vez agotado el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente de España y el Gobierno de Canarias en relación a infraestructuras de costas, no consta una nueva renovación. En febrero de 2006 se firma un nuevo Convenio entre la Administración General del Estado y el Gobierno de Canarias ahora en materia de Carreteras, que la actual situación de incertidumbre económica ha ralentizado si no paralizado circunstancialmente.

<sup>108</sup> Como se ha manifestado con anterioridad, el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente y el Gobierno de Canarias para actuaciones en infraestructuras de costas, suscrito en 1998 incluía un listado de 55 actuaciones en el litoral de Tenerife, entre ellas la nº 47 "Paseo marítimo y demolición en Cho Vito" y la nº 54 hacía referencia a la "Adecuación costera, acondicionamiento y acceso al nuevo paseo litoral de El Sauzal". Los expedientes de recuperación se habían iniciado ya en 1993. Recuperado de [http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-1998-6447&lang=eu](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1998-6447&lang=eu)

mediática y evidentemente un elevado coste político para los gestores locales. En este caso el empecinamiento irracional de unos vecinos, que habían usurpado en épocas muy recientes un espacio de servidumbre marítimo-terrestre, impidió alcanzar un acuerdo razonable entre partes. No obstante, la administración local, en especial sus gestores, ha seguido buscando alternativas para satisfacer las demandas de los usurpadores de lo público para minimizar en todo lo posible el coste político de tales actuaciones<sup>109</sup>.

El segundo caso fue el paseo litoral de El Sauzal<sup>110</sup> fue una actuación bastante relevante y ejemplar desde el punto de vista de la recuperación medioambiental. Dicha intervención resultó menos mediática por la directa implicación de los responsables políticos locales en la negociación con los afectados. Ello supuso importantes indemnizaciones y compensaciones en las que se incluía el realojo a viviendas sociales de las familias desalojadas que no disponían de recursos. En definitiva, la administración y sus gestores políticos, promovieron importantes inversiones, sufragadas con el dinero de los contribuyentes, para reponer, en este caso el orden medioambiental de un paraje usurpado por unos pocos, a los que se compensa para reducir el coste político de tan impopular actuación.

Después de esta breve descripción sectorizada, elaborada a partir de los resultados obtenidos en esta investigación, a modo de síntesis se aporta la tabla nº V-6, donde de manera conjunta y resumida se ha pretendido fijar la caracterización básica del fenómeno por ámbito espacial, mostrando su distribución preferente sobre el territorio insular, las formas básicas de ocupación del suelo, sus sistemas de producción, así como la modalidad de adquisición del solar objeto de la autopromoción.

<sup>109</sup> En dicho Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente de España y el Gobierno de Canarias para actuaciones en infraestructuras de costas, 1998-2004, se preveían intervenciones en el litoral sur de Tenerife entre otros muchos proyectos el Paseo Marítimo y Demoliciones en la Playa de El Chovito, La Recuperación y Acondicionamiento en Las Galletas, con Paseo Litoral Fase II en Arona, la Remodelación de la playa de La Jaquita y paseo litoral en Granadilla de Abona, el Frente de Los Abrigos (paseo marítimo) en Granadilla de Abona y el Frente de La Caleta de Adeje (paseo), sectores todos ellos de traza originariamente informal. Aunque se preveía realizar otras intervenciones en el litoral, la disponibilidad de recursos resultó bastante limitada. Recuperado de [http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-1998-6447&lang=eu](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1998-6447&lang=eu)

El desalojo y demolición del asentamiento de Chovito en Candelaria se produjo en 2012, después de quince años de haberse iniciado el procedimiento. Fue una acción ejemplarizante promovida desde la Dirección General de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y respaldada por el Gobierno de Canarias y el Cabildo Insular de Tenerife, el cual tenía cedidas las competencias. Con la intervención se recuperó el dominio público de apenas 300 m de litoral. Tal medida supuso para los gestores de lo público municipales un coste social y político muy importante. El Alcalde de Candelaria, por la presión social y mediática, se vio obligado a realojar a los vecinos del asentamiento que tenían como única residencia la edificación demolida, en nuevas viviendas sociales, cuyo alquiler se comprometía a abonar durante un plazo de dos años, que se ha prorrogado. El Alcalde, incluso, se comprometía ante los afectados, cuando las condiciones lo hicieran posible, a entregarles en las inmediaciones de la Playa nuevas parcelas para que pudieran construir, ahora lícitamente.

<sup>110</sup> Las obras de adecuación costera, acondicionamiento y acceso al nuevo paseo litoral de El Sauzal fue iniciado en el 2007, tras la recuperación del dominio público marítimo-terrestre indebidamente ocupado por 418 edificaciones, prácticamente después de diez años de la firma del Convenio, concluyéndose a finales del 2011. La recuperación de esta zona del litoral sauzalero (Zona de Rojas hasta el Puertito) resultó ser un caso de excepción, si no prácticamente único en lo relativo a la recuperación paisajista y medioambiental de un litoral. Este paraje costero de servidumbre marítimo-terrestre ocupado espontáneamente a partir de la traza de un asentamiento tradicional, muy arraigado en la cultura popular de los sauzaleros pudo ser recuperado gracias tras las dadas gestiones de su Alcalde-Presidente y las importantes indemnizaciones y compensaciones.

**Tabla n° V-6. Caracterización de los procesos de urbanización espontánea por ámbitos**

<b>Ámbito geográfico</b>		
<b>Área Metropolitana</b>	<b>Vertiente Norte</b>	<b>Vertiente Sur</b>
<b>Distribución espacial</b>		
Preferentemente en <b>los espacios rurales periféricos</b> de las áreas urbanas consolidadas:	Preferentemente en <b>Las Medianías:</b>	Preferentemente en la <b>franja de costa:</b>
<i>Litoral sureste</i> o de Anaga, ocupando los sectores marginales de la primera línea del litoral. <i>Periferia noreste.</i> <i>Periferia suroeste</i>	<i>Comarca de Acentejo; comarca del Valle de La Orotava</i> , municipios de La Orotava y Los Realejos; <i>comarca de Icod-Isla Baja</i> , municipio de Icod de Los Vinos	<i>Litoral sureste</i> , ocupando los espacios marginales de la primera línea litoral <i>Litoral suroeste</i> , ocupando los espacios del interior descartados para cualquier tipo de actividad económica (Agrícola y turística)
<b>Formas de ocupación del suelo</b>		
Parcelaciones clandestinas de fincas rústicas preferentemente con carácter especulativo. División horizontal de fincas urbanas indistintamente con carácter especulativo y/o filio-parental	Parcelaciones clandestinas de fincas rústicas preferentemente con carácter filio-parental. División horizontal de fincas urbanas con carácter preferentemente filio-parental	Parcelaciones clandestinas de fincas rústicas preferentemente con carácter especulativo. Usurpación de espacios de titularidad pública y/o servidumbre marítimo-terrestre División horizontal de fincas urbanas indistintamente con carácter especulativo y filio-parental
<b>Sistemas de producción de suelo urbano</b>		
Ensanches periféricos de los núcleos urbanos consolidados con un alto grado de concentración Formación de núcleos de nueva traza con un alto grado de concentración Áreas de crecimiento difuso en los espacios intersticiales	Ensanches periféricos de los núcleos tradicionales consolidados Expansión, relleno y compactación de los asentamientos rurales Agrupación de viviendas en línea siguiendo el trazado viario local y comarcal Generando áreas de crecimiento difuso en los espacios rurales	Ensanches periféricos de los núcleos tradicionales consolidados Formando núcleos de nueva traza con un alto grado de concentración Agrupación de viviendas en línea siguiendo el trazado viario local y comarcal Generando áreas de crecimiento difuso
<b>Modalidad de adquisición del suelo</b>		
Compraventa a terceros sin relación filio-parental	De carácter filio-parental mediante Aceptaciones y Particiones de herencia, Adjudicaciones y Cesiones de Bienes, Donaciones e incluso en compraventas filio-parentales.	Compraventa a terceros sin relación filio-parental

Elaboración propia.



## V.5. Análisis pormenorizado de los casos más relevantes en el Área Metropolitana

Descritos de forma sintética y cronológicamente los procesos de ocupación informal del espacio rural de Tenerife en los ámbitos de referencia establecidos, se procederá, ahora de forma detallada, al análisis pormenorizado de los casos más relevantes y clarificadores que evidencian la hipótesis de esta investigación, es decir la transformación espontánea del espacio rural en urbano y como consecuencia su posterior consolidación a través de la acción del planeamiento. Tal propuesta ayudará a comprender y justificar la modelización y caracterización del fenómeno en cada uno de los ámbitos espaciales.

### V.5.1. Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna

Si analizamos detenidamente el sector suroeste del Área Metropolitana, espacio donde, como se ha indicado, han tenido mayor incidencia los procesos de urbanización espontánea en estas últimas décadas (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol.1.1, pp. 106-114), se puede constatar que en el caso del Distrito Suroeste o V de Santa Cruz de Tenerife los Planes Parciales de El Andén (El Rosarito), Polígono del Rosario, (Barranco Grande, Cruz de La Gallega), El Molino, El Sobradillo, Llano del Moro, El Tablero, Los Alisios, Santa María del Mar, La Gallega, Añaza y Acorán<sup>111</sup> buscarán la vertebración de una parte muy importante del nuevo espacio con el área urbana central (Alonso López, 2011, pp. 9-14).

Una vez reconocidos o prácticamente consolidados los frentes de urbanización espontánea más antiguos del noreste, que conforman fundamentalmente la Zona 2 de San Cristóbal de La Laguna<sup>112</sup> (Salud Alto, La Candelaria; Finca España, Valle Colino, Hinojosa, etc.), así como fundamentalmente el eje de la Cuesta-Taco, en la Zona 3, el ordenamiento parcial formulado a partir de los años ochenta<sup>113</sup>, de igual manera que en el municipio de Santa Cruz, buscará la vertebración de los nuevos núcleos surgidos al margen del planeamiento, ahora situados más al suroeste. De esta forma los barrios de San Jerónimo, El Cardonal, El Pilar, La Hornera, Los Andenes, Los Majuelos y Las Chumberas comenzaron a ser reordenados con el objeto de ser vertebrados con la traza urbana metropolitana a partir del pasillo vertebrador de ambos distritos, el eje de la Cuesta-Taco.

En este último caso, el planeamiento, utilizando para ello, el Plan General de ordenación Urbana, PGOU de La Laguna del 2000, reconoce e incorpora los

---

<sup>111</sup> En el anexo al capítulo VI en el apartado relativo a la interacción de los procesos de urbanización espontánea con el cuerpo normativo producido por las administraciones municipales durante el periodo 1979-1999, se relacionan cronológicamente estos planeamientos parciales.

<sup>112</sup> Como se ha indicado, la Zona 2 o Distrito Segundo de San Cristóbal de La Laguna está estructurado por el sector septentrional del Cruce de La Cuesta y los Barrios de La Candelaria, Salud Alto, La Higuera, Obispado, Las Mantecas y sector septentrional de Ofra y Zona 3 o Distrito Tercero por los barrios de San Matías, San Luis de Gonzaga, Cruce de Taco, Taco, Las Torres de Taco, El Cardonal, Barrio del Pilar, San Miguel de Chimisay, Los Majuelos, Guajara, Las Chumberas, La Hornera, Los Andenes, San Miguel de Geneto, San Bartolomé de Geneto y El Centenero.

<sup>113</sup> En el anexo al capítulo VI en el apartado relativo a la interacción de los procesos de urbanización espontánea con el cuerpo normativo producido por las administraciones municipales 1979-1999, se relacionan cronológicamente estos planeamientos parciales.

distintos planes parciales (POP) y unidades de actuación (UA) en suelo urbano desarrollados en décadas precedentes, delimitando de manera clara y definitiva diez grandes sectores o núcleos en los cuales el *sistema de producción de ciudad se basará en el reconocimiento y adecuación de la urbanización espontánea al ordenamiento*<sup>114</sup>. Como ejemplos de tales dinámicas cabe citar los casos del sector de Geneto hasta el límite con el Polígono del Rosario; el de La Cuesta, partiendo desde Gracia a los Valles de Salud Alto, el camino de Las Mantecas y Taco, incluyendo parte de San Jerónimo-El Cardonal y San Matías, así como otros ubicados en espacios periféricos marcadamente rurales, como Guamasa-Ortugal, La Vega-Las Mercedes y Valle de Guerra. El conjunto de todas estas unidades de actuación ocupa una superficie total de 214 Ha<sup>115</sup>, superficie realmente considerable derivada en gran medida de la formalización de los espacios de origen informal y adyacentes. *La constante, pues, del planeamiento lagunero del 2000 respecto al sistema metropolitano es el reconocimiento de los procesos urbanización espontánea y la consolidación de los numerosos espacios intersticiales dispuestos entre ellos con el objeto de contrarrestar las evidentes roturas del tejido urbano* (PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000, pp. 33-34).

Los planeamientos parciales, así como las distintas unidades de actuación concebidas por lo general con anterioridad a la aprobación de la tercera generación de planeamientos municipales son incorporados, reconocidos e implementados por estos, convirtiéndose en las herramientas ideales para la intervención quirúrgica en los espacios de traza informal. Suponen, de hecho, el reconocimiento tácito de la urbanización espontánea, caracterizándose en el Área Metropolitana, por contemplar medidas fundamentalmente de mejora de la fluidez viaria, que consisten en la mayoría de las ocasiones en la transformación de las antiguas carreteras generales en avenidas urbanas (avenida de La Cuesta-Taco, avenida de Los Menceyes, etc.) o bien en la dotación de equipamientos donde aún es preciso y posible<sup>116</sup>.

Como consecuencia de lo expuesto, durante los años ochenta y noventa se proyectaron y comenzaron a ejecutarse potentes obras de infraestructuras que pretenden buscar esa vertebración del sector meridional y suroeste con la centralidad urbana de la capital. Como ejemplos cabe citar, de una parte, la importante mejora de La TF-28 o Carretera General del Sur, en el tramo de Taco-Barranco Grande, actual avenida de Taco y la planificación de las posteriores fases,

<sup>114</sup> El Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna del 2000 supuso la Revisión efectiva del PGOU de La Laguna de 1965 y en la práctica el reconocimiento y consolidación de la mayor parte de los núcleos de traza informal desarrollados en el municipio durante ese periodo, debido fundamentalmente a la incapacidad previsora y gestora del primer Plan del 1965. Entre 1965 y 1999 el planeamiento de la ciudad fue sucesivamente ampliado mediante la redacción y aprobación de Normas Complementarias Subsidiarias, NNSSMM y la aprobación de planeamientos de Ordenación Parcial, en especial por su importancia, los de La Cuesta-Taco de 1973, sucesor del primigenio de 1963, y posteriormente el de 1985, entre otras muchas actuaciones con afección directa en uno de los sectores donde han tenido mayor relevancia los procesos de urbanización espontánea del Área Metropolitana.

<sup>115</sup> Datos extraídos de la Memoria de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna del 2000. Las Unidades de Actuación programadas en dicho PGOU son: Punta del Hidalgo; Bajamar; Valle de Guerra; Guamasa-Ortugal; La Vega-Las Mercedes; Zona Centro, que incluye Barrio Nuevo, La Verdellada y Cercado Mesa; Geneto hasta el límite con el Polígono de El Rosario; La Cuesta, desde Gracia a los Valles de Salud Alto, Caminos de Las Mantecas y Taco, incluyendo San Matías y El Cardonal.

<sup>116</sup> Plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna del 2000. Propuestas de Ordenación, pp. 3-6. y Programa de iniciativa comunitaria URBAN San Cristóbal de La Laguna 2001-2006 Análisis Socioeconómico del Espacio Urban, pp. 30-35.

que tenían por objetivo alcanzar Barranco Grande y El Chorrillo, así como fundamentalmente la puesta en servicio de la TF-2 que vertebraba transversalmente el sector suroeste, enlazando la TF-5, autopista del Norte, con la TF-1, autopista del Sur.

A finales de los noventa comenzó a gestarse otro gran proyecto, la ejecución de la avenida de Los Majuelos, que en sus distintas fases (la segunda fase comenzó en 2007), pretendía vertebrar Los Majuelos con La Gallega, enlazándose por el este con la TF-2 a partir de la avenida de La Libertad y por el oeste con la futura vía de circunvalación exterior suroeste de Santa Cruz-La Laguna. Simultáneamente, durante estas dos décadas han tenido lugar innumerables implementaciones, frutos de la generación de los múltiples planes parciales o especiales en el sector suroeste y el desarrollo de diferentes convenios urbanísticos, donde se implican tanto las administraciones locales, como la insular y autonómica<sup>117</sup>. Todo ello supuso sustanciales mejoras del viario tradicional que buscará, fundamentalmente, vertebrar los frentes de urbanización espontánea a partir de la nueva estructuración vial.

En la figura nº V-13, ortofotografía georeferenciada del Censo 11/97 en el Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife, se aprecian con claridad tales dinámicas, determinándose espacialmente la ubicación de los distintos frentes de urbanización espontánea y su relación con la estructuración vial. De esta forma se puede constatar que al finalizar la década de los noventa los ensanches urbanos producidos a partir de estos procesos se distribuyeron en el territorio ocupando cinco grandes espacios: *subsector 1*, espacio que comprende los núcleos de Los Alisios y Santa María del Mar, vertebrado por la TF-28 y la TF 293; *subsector 2*, áreas de Barranco Grande y Tincer, vertebrado por la TF-28 y traza de arranque de la TF-272; *subsector 3*, fundamentalmente el área donde se desarrolla al núcleo de Cruz de La Gallega, vertebrado por la TF-28; *subsector 4*, áreas del El Sobradillo y Llano del Moro, vertebrado por la TF-272, TF-263 y TF-265; y *subsector 5*, correspondiente a El Chorrillo y El Tablero, vertebrados por la TF-28 y TF-256 (Alonso López, 2011).

En el *subsector 1* los procesos de edificación informal colmatan el núcleo de Los Alisios, desarrollado en torno a las calles Chacerquén, Tano y sus transversales, estructura viaria que conforma espacialmente la zona sur del núcleo y la calle Punta de Teno y transversales, que estructuran la norte (figura nº V-13 y figura nº V-14, sectores: SO-6 y SO-18). A finales de la década de los noventa el planeamiento había ordenado y vertebrado el núcleo poblacional tras importantes inversiones públicas, que han permitido el desarrollo del Plan Parcial Alisios I y Alisios II<sup>118</sup>.

Avanzando desde este enclave en dirección noreste se halla el *subsector 2*, de Barranco Grande y Tincer, estructurado a partir de la Carretera General del Sur, la TF-28, la TF- 272 y sus numerosas transversales. Todos estos asentamientos se caracterizan por surgir de parcelaciones clandestinas de finales de los sesenta y principios de los setenta (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol.1.1, pp. 86-87).

<sup>117</sup> En el anexo al capítulo VI, relativo a la interacción de los procesos de urbanización espontánea con el cuerpo normativo producido durante el periodo 1979-1999 se detalla cronológicamente el planeamiento pormenorizado de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna con afección al Distrito Suroeste.

<sup>118</sup> En el anexo al capítulo VI, relativo a la interacción de los procesos de urbanización espontánea con el cuerpo normativo producido durante el periodo 1979-1999, se detalla cronológicamente el planeamiento pormenorizado de Santa Cruz de Tenerife con afección al Distrito Suroeste.

Barranco Grande, el núcleo urbano más importante, se sitúa ocupando las dos vertientes del barranco donde se asienta, al suroeste, la menos relevante, conformará el barrio estructurado por la calle La Monja y San Rafael, y al noreste el núcleo principal de Barranco Grande, vertebrado por la calle principal, del mismo nombre (figura nº V-14, sector: SO-4).



Georreferenciación del Censo 11/97 ■ Preciso ■ Impreciso

*Figura nº V-13.* Ortofotografía georeferenciada de los desarrollos informales en los subsectores principales del Distrito Suroeste de municipio de Santa Cruz de Tenerife y su interconexión con la estructura viaria. *Subsector 1:* Alisios-Santa María del Mar; *subsector 2:* Barranco Grande-Las Veredillas-Tincer; *subsector 3:* La Gallega; *subsector 4:* El Sobradillo-Llano del Moro y *subsector 5:* El Tablero. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

El planeamiento de los ochenta y noventa se encargó de ordenar y vertebrar todos estos enclaves urbanos dispuestos en torno a la TF-28, convertida desde entonces en avenida, produciendo como consecuencia de tal acción la colmatación y relleno de los solares anexos a la misma y disponiendo el avance de la edificación informal

a los perímetros externos de las distintas entidades de población que los conforman (Barranco Grande, Las Veredillas y El Draguillo). De esta manera el barrio de El Draguillo, situado al sureste de Barranco Grande y conformado por las calles Pasaje de El Draguillo, Correa, y Tucán, entre otras (figura nº V-14, sector SO-5), así como los espacios intersticiales desplazados al noreste y vertebrados por la prolongación de la calle Barranco Grande y la Carretera del Sobradillo, TF-272 (figura nº V-14, sector SO-3) se consolidaron definitivamente (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol.1.1, pp. 86-87)



Figura nº V-14 Plano Director de áreas de reparto del Distrito Suroeste. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de 1992 y Adaptación Básica al DL 1/2000. Texto Refundido de enero de 2005. Elaboración a partir de la base cartográfica de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Recuperado de [http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01\\_FICHEROS\\_ORDENACION\\_DETALLADA/09\\_-\\_SUROESTE/DIRECTOR\\_SUROESTE.pdf](http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01_FICHEROS_ORDENACION_DETALLADA/09_-_SUROESTE/DIRECTOR_SUROESTE.pdf)

El avance de todos estos frentes supera durante estas décadas el perímetro ya consolidado del núcleo urbano primigenio de Barranco Grande, y de alguna manera avaló las propuestas de un nuevo planeamiento basado en la concepción de

potentes infraestructuras vertebradoras de la urbanización informal, entre ellas las dos vías de interconexión del subsector central suroeste, la avenida de Las Hespérides y la avenida de Los Majuelos. Estas dos magníficas ramblas proyectadas y ejecutadas en las décadas de los noventa y principios del segundo milenio perseguían la continuidad urbana del conjunto de asentamientos dispersos a partir de su trazado, integrando definitivamente, entre otros, los barrios de traza espontánea más antiguos de Las Veredillas y Tincer (figura nº V-14, sector SO-2) con Barranco Grande. La nueva estructura viaria pretendía la vertebración definitiva de los espacios informales y los intersticiales organizando urbanísticamente el espacio resultante y procurando su ordenación integral. No obstante, en el proceso de solapamiento del nuevo planeamiento con la traza informal será inevitable la aparición de importantes cicatrices urbanas como las derivadas de los insuficientes anchos de las calles, inexistencia de alineaciones de rasantes, etc., deficiencias que tardarán generaciones en dulcificarse o quizás, con suerte corregirse<sup>119</sup>.

En el *subsector 3*, que ocupa el espacio central del Distrito Suroeste, se disponen, entre otros, los frentes espontáneos de Cruz de La Gallega y el Pilarito, fruto de parcelaciones clandestinas de finales de los sesenta (García Herrera, 1988a, pp. 46-4). Ambos, junto a otros dispuestos en el Chorrillo, quedaron vertebrados por la TF-28, resultando ser en la década de los setenta las colonizaciones informales más desplazadas al suroeste (figura nº V-13 y figura nº V-14, sectores SO-9 y SO-10).

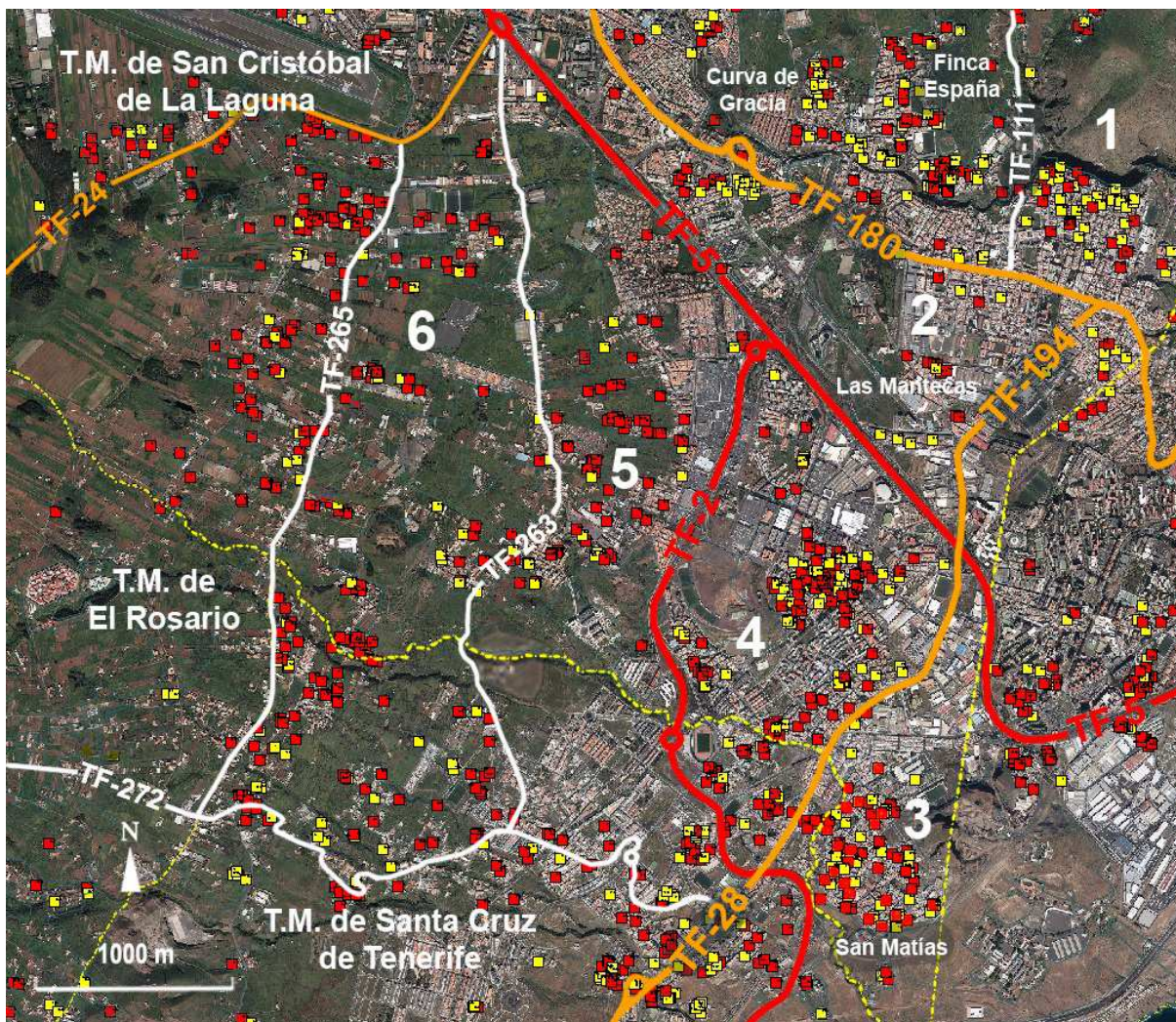
En el enclave rural de El Sobradillo y Llano del Moro, *subsector 4* (figura nº V-13), la TF-272, Carretera de El Sobradillo, en dirección al municipio de El Rosario, se encuentra con la TF-263, Carretera de La Laguna al Sobradillo y la TF-265, de La Laguna a Llano del Moro, originando en toda el área de influencia procesos de edificación informal bastante relevantes, fundamentalmente basados en autopromociones de carácter aislado que han contribuido a reafirmar el fenómeno de dispersión urbana en esta fracción noreste del Distrito V (APMUN, D11/97, Distrito Suroeste, Santa Cruz de Tenerife, 1998).

En el *subsector 5*, límite suroeste con el municipio de El Rosario, la TF-256 enhebra El Chorrillo con El Tablero, quedando unido este último con Llano del Moro y consecuentemente con la TF-265, mediante el camino vecinal conocido por El Centenillo y su prolongación hasta el Llano del Moro por el camino Talavera (figura nº V-13). En este subsector los procesos de carácter informal se reprodujeron a partir de las trazas de los asentamientos rurales, concentrándose especialmente en torno al núcleo de El Tablero, o aisladamente en sus periferias a partir del trazado viario tradicional (figura nº V-14, sectores SO-13, SO-28 y SO-30).

Con respecto a las Zonas 2 y 3 de La Laguna se puede detectar que los frentes de urbanización espontánea que presentan una mayor actividad durante las dos últimas décadas del pasado siglo se focalizan principalmente en seis grandes espacios o *subsectores* (APMUN, D11/97, Distrito Suroeste, San Cristóbal de La Laguna, 1998;

<sup>119</sup> En la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Santa Cruz de 1992 y Adaptación Básica al DL 1/2000, Texto Refundido de enero de 2005 queda configurada la ordenación del Distrito Suroeste, (figura nº V-14) y posteriormente el Plan General de Santa Cruz del 2014, aprobado de forma parcial ese año, estructuró definitivamente todo este espacio. Tomo 2.1.1.1A Memoria de Ordenación Pormenorizada del Sector AE-5 Suroeste, pp. 108-190 y Cuadros resumen de la división urbanística de las áreas de ordenación urbana en dicho sector pp. 176-178 Recuperado de [http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO\\_COTMAC\\_23062014/Tomo\\_2.1.1A.pdf](http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO_COTMAC_23062014/Tomo_2.1.1A.pdf)

PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000). Los dos primeros, los subsectores 1 y 2, forman parte en la Zona 2 o Distrito Segundo y los cuatro últimos, los subsectores 3, 4, 5 y 6, estructuran la Zona 3 o Distrito Tercero de La Laguna (figura nº V-15).

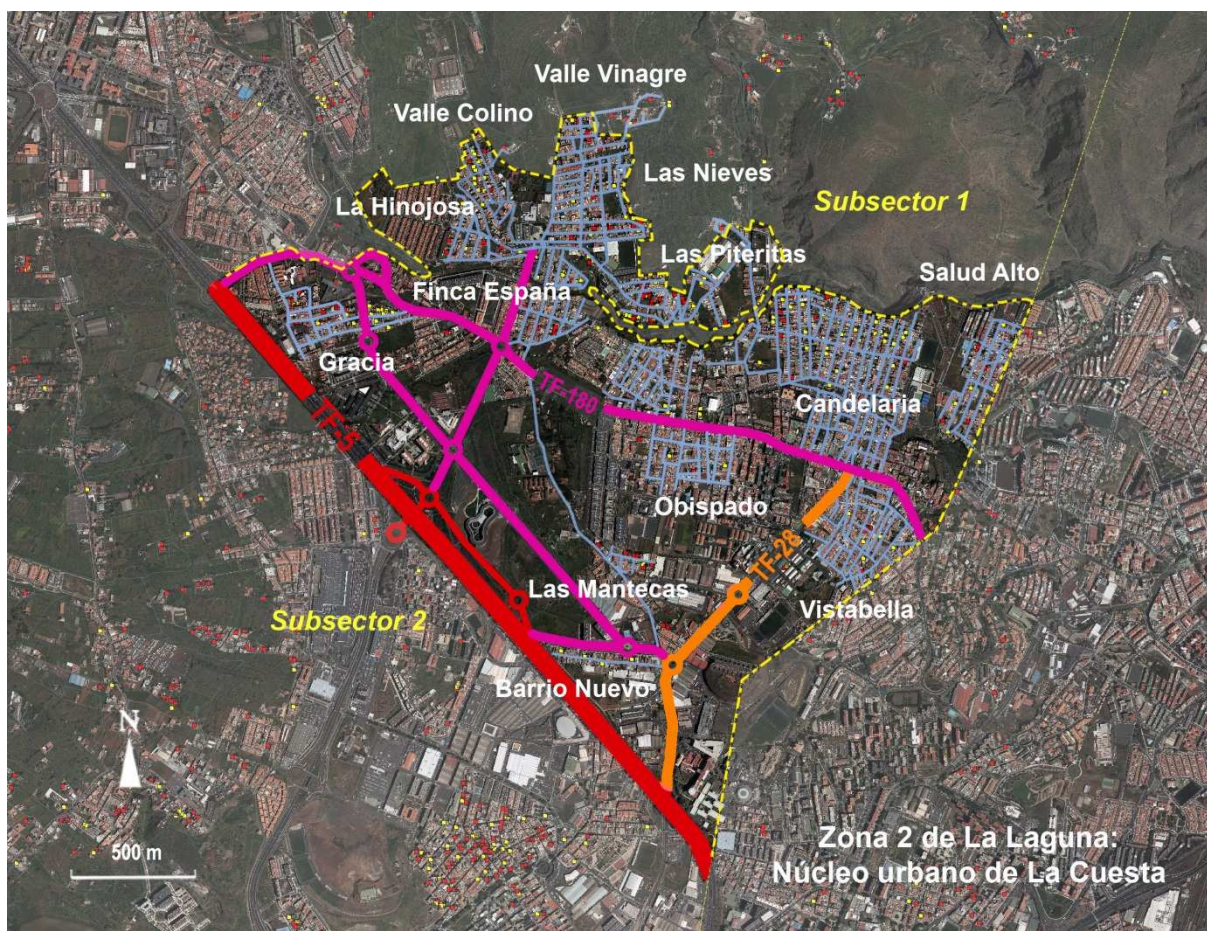


Georreferenciación del Censo 11/97 ■ Preciso ■ Impreciso

Figura nº V-15. Ortofotografía georeferenciada de los desarrollos informales en los subsectores principales de las Zonas 2 y 3 de La Laguna y su interconexión con la estructura viaria. *Subsector 1*: La Cuesta, Salud Alto, Barrio de La Candelaria, La Higuera hasta alcanzar Finca España; *subsector 2*: Espacio central noreste; *subsector 3*: Cruce de Taco y San Matías; *subsector 4*: Taco, San Jerónimo-El Cardonal, Los Andenes, San Miguel de Chimisay-Los Majuelos, y La Hornera-Las Chumberas; *subsector 5*: Espacio suroeste en torno a Geneto; *subsector 6*: Espacio suroeste en torno a Los Baldíos. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

El *subsector 1* corresponde espacialmente a la mitad septentrional del núcleo urbano de La Cuesta, parte de la periferia noreste del Área Metropolitana, donde han tenido cabida importantes desarrollos de carácter espontáneo que han producido los barrios de Salud Alto, La Candelaria, Finca España, Hinojosa y Valle Colino, entre otros (figura nº V-16). Este espacio queda delimitado al poniente por la traza de la

TF-180, antigua Carretera Santa Cruz-La Laguna, la actual avenida de Los Menceyes, eje vertebrador del conjunto urbano.



Georreferenciación del Censo 11/97    ■ Preciso    ■ Impreciso

*Figura nº V-16.* Traza urbana de los frentes espontáneos más relevantes del núcleo urbano de La Cuesta o Zona 2 de La Laguna. *Subsector 1:* Salud Alto, barrio de La Candelaria, La Higuera hasta alcanzar Finca España y Valle Colino; *subsector 2:* Cruce de La Cuesta, Vistabella, Barrio Nuevo, camino de Las Mantecas, Obispado hasta alcanzar el barrio de Gracia. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

El *subsector 2* resulta el espacio central noroeste delimitado espacialmente por el triángulo formado por las trazas de la TF-180, TF-5 y la TF-194 y que corresponde espacialmente a la mitad septentrional del núcleo urbano de La Cuesta. En él se desarrollan urbanizaciones de raíz informal como Vistabella, Obispado y Gracia, fundamentalmente que siguen la traza de la TF-180 o bien Las Mantecas y Barrio Nuevo en el entorno de la TF-194 (figura nº V-16).

El *subsector 3* acoge los frentes informales de la zona de Taco meridional en torno al Barrio de San Matías y Cruce de Taco, estructurado este por la TF-28, antigua Carretera General del Sur y la TF-192, de El Rosario (figura nº V-15 y figura nº V-17).



El *subsector 4* engloba el espacio urbano correspondiente a Taco septentrional, quedando delimitado espacialmente por el triángulo conformado por la TF-28, la TF-5 y TF-2. En él se asientan importantes núcleos de traza espontánea como El Pilar, San Jerónimo, El Cardonal, Los Andenes, San Miguel de Chimisay o La Hornera, caracterizados todos ellos por presentar un alto grado de concentración (figura nº V-15 y figura nº V-17).

El *subsector 5* incluye el espacio rural suroeste vertebrado por la TF-263 en torno a Geneto y el *subsector 6* el espacio circundante a Los Baldíos, estructurado por la TF-265 y contiguo al límite municipal con El Rosario, ambos subsectores conforman la vertiente septentrional de la Zona 3 de La Laguna, donde dispersamente se ubican los asentamientos rurales de San Miguel de Geneto, San Bartolomé de Geneto y El Centenero, respectivamente (figura nº V-15).

Todos los desarrollos urbanos de origen informal situados en el *subsector 1* (representados todos ellos en color azul), desde Salud Alto, La Candelaria, La Cuesta, La Higuera, Finca España hasta alcanzar Valle Colino, pasando por Las Piteritas, Las Nieves y Villa Vinagre (figura nº V-15 y figura nº V-16), originarán núcleos de población muy importantes<sup>120</sup>. Los cuatro primeros tienen su origen primigenio en frentes de expansión espontánea abiertos con anterioridad a los años cincuenta (García Herrera, 2005, pp. 154-155) y los últimos, desde Finca España, Las Piteritas hasta Valle Colino y Villa Vinagre, décadas más tarde. De manera paulatina y por la interacción de los distintos planeamientos de carácter parcial, en especial los POP de los sesenta y ochenta<sup>121</sup> (entre otros el Plan Parcial La Cuesta-Taco de 1973, el Plan de Barrios 1978 y el Plan Parcial La Cuesta-Taco de 1985), los frentes más antiguos (Salud Alto, La Candelaria, La Cuesta, La Higuera) se han ido consolidando, produciendo a posteriori su colmatación, mediante relleno de los solares sin ocupar o bien aumentando su superficie construida. Tales circunstancias concluirán con el desplazamiento de los desarrollos informales, ahora en dirección más al noreste, fuera del perímetro urbano consolidado, atravesando el barranco de Santos y ascendiendo por las complicadas laderas de Anaga, donde los solares resultaban más económicos al disponerse a las afueras del suelo ordenado y en topografías más desfavorables (Finca España hasta Valle Colino, Las Piteritas, Las Nieves y Villa Vinagre). En su fase inicial, década de los cuarenta hasta los sesenta, este gran frente noroeste alcanza los bordes del citado barranco, originando una parcelación adaptada al discurrir del cauce, avanzando simultáneamente en dirección septentrional desde la carretera a Valle Tabares, la TF-111, hasta la Curva de Gracia, por la TF-180, de Santa Cruz a La Laguna (figura nº V-15 y figura nº V-16).

A finales de los años sesenta y principios de los setenta la expansión informal había sobrepasado el barranco, buscando suelos más ventajosos para su desarrollo, comenzando a conformar los asentamientos de Las Piteritas, Hinojosa y Finca

<sup>120</sup> La población del núcleo de la Cuesta en el año 2000 era de 20.034 hab. representando en esos momentos prácticamente una quinta parte de la población de La Laguna, que contaba con 126.543 hab. Recuperado el 4 de septiembre de 2015 del Instituto Canario de Estadística ISTAC relativas a la Población por entidades singulares y núcleos diseminados de Canarias 2000-2014: [http://www.gobiernodecanarias.org/istac/temas\\_estadisticos/demografia/poblacion/cifraspadronales/](http://www.gobiernodecanarias.org/istac/temas_estadisticos/demografia/poblacion/cifraspadronales/)

<sup>121</sup> En el anexo al capítulo VI, relativo a la interacción de los procesos de urbanización espontánea durante el periodo 1979-1999, se hace referencia al planeamiento pormenorizado de La Laguna con afección a los Distritos o Zonas 2 y 3.

España<sup>122</sup>, enclaves urbanos de gran importancia y consolidados en la actualidad (PGO La Laguna, Avance 2013, Vol. A.10, pp. 103-106). La TF-111 (figura nº V-15), en cambio, será el cordón umbilical que favorecerá el desarrollo de los asentamientos rurales de los Caseríos de La Cumbre de Anaga, entre otros Valle Jiménez, Valle Tabares, etc. de los cuales se hará detallada mención más adelante al describir el fenómeno de dispersión urbana.

Siguiendo la traza de la TF-180, actual avenida de Los Menceyes, en dirección a La Laguna, el Censo 11/97 constata algunos casos de autopromoción que evidencian la consolidación definitiva de los barrios dispuestos en su entorno como el barrio del Obispado y La Higuera, casos que de alguna manera confirman las características a lo acontecido en toda el amplia área del cruce de La Cuesta. En su trayecto hasta la Curva de Gracia se disponen otros frentes, el más relevante es la urbanización espontánea que conforma la entidad de población conocida como el barrio de Gracia, vertebrado, entre otras, por las calles Galaxia, Osa Mayor, Osa menor, etc. y transversales (figura nº V-16). En los años ochenta el planeamiento lagunero vertebró definitivamente esta urbanización con la zona universitaria de Guajara y en torno a ella terminaron ubicándose las instalaciones del Instituto Astrofísico de Canarias y el Museo de la Ciencia y el Cosmos, intervención esta última directamente vinculada con el orden territorial propuesto desde el Cabildo Insular de Tenerife<sup>123</sup>.

Como puede evidenciarse, la apertura de nuevos frentes espontáneos al consolidarse los más antiguos, volverá a resultar la invariante de los procesos de urbanización espontánea en el Área Metropolitana.

En el *subsector 2*, que es el espacio central noreste, vertebrado fundamentalmente por la TF-180 y el camino de Las Mantecas (figura nº V-15 y figura nº V-16) los desarrollos espontáneos desde finales de los setenta, resultaron algo menos intensos en relación al resto de los frentes, puesto que en dicho subsector la antigüedad de los asentamientos e interacción del planeamiento (Plan Comarcal de 1960, Plan Parcial La Cuesta-Taco de 1963, Plan Parcial La Cuesta-Taco de 1973; Plan de Barrios 1978 y sucesivos) ha producido la consolidación de las distintas entidades de población donde se había originado el fenómeno y como consecuencia su transformación definitiva en espacio urbano reglado. Es el caso del barrio de

<sup>122</sup> En la ortofotografía correspondiente al vuelo analógico de 01-05-1970, correspondiente al fotograma escaneado 112-TF-004 15293, se aprecia el avance del frente informal en el área de Curva de Gracia y Finca España del municipio de San Cristóbal de La Laguna. En esos momentos las edificaciones han atravesado con claridad del barranco de Santos asentándose en el espacio rústico que conformará años más tarde el barrio de Finca España. Base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de GRAFCAN. S.A. Gobierno de Canarias. Recuperado el 1 de mayo de 2013 de [http://vsor.grafcan.es/vsorfototeca/fototeca\\_navegador2.php](http://vsor.grafcan.es/vsorfototeca/fototeca_navegador2.php)

<sup>123</sup> Como se ha indicado, el planeamiento vigente en el municipio de La Laguna hasta la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana del 2000 se corresponde con el Plan General de 1965, parcialmente desarrollado mediante normas subsidiarias, planes especiales y parciales con afección en las áreas más sensibles o dinámicas del municipio. De esta forma en 1983 se aprobaron las Normas Subsidiarias del municipio en su 1ª Fase, con el objeto de regular el desarrollo de todas estas áreas (PGOU La Laguna 2009, Tomo I pp.-1-2). Entre otras se comienza a estructurar la zona correspondiente a la zona universitaria de Guajara, haciendo reserva de espacios para futuros desarrollos en equipamientos docentes, de investigación y culturales. Una de las actuaciones corresponde al Instituto de Astrofísica de Canarias y al Museo de la Ciencia y el Cosmos del Cabildo Insular de Tenerife, los cuales concluirán ubicándose en el entorno noreste de la urbanización de Gracia, consolidando todo este sector como un área urbana estable e integrándolo definitivamente al tejido urbano Metropolitano (PGOU de La Laguna 2009, Tomo IV, p.115). Recuperado el 26 de diciembre de 2014 de <http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/pgou/avance/documento/tomoi.pdf> <http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/pgou/avance/documento/tomoiiv.pdf>

Vistabella, el cruce de La Cuesta-Taco, Obispado, Las Mantecas, incluso Barrio Nuevo de Nueva Ofra (figura nº V-16). En torno a esta zona, vertebrada por la TF-194 y hasta alcanzar el cruce con la TF-180, a La Laguna, se detectan a partir de entonces múltiples casos, ahora, por la colmatación de solares interiores sin ocupar o bien por la ampliación en número de plantas de edificaciones preexistentes (APMUN, D11/97, Distrito Suroeste, San Cristóbal de La Laguna, 1998; PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000).

Siguiendo el trazado de la TF-194, actual avenida de La Cuesta-Taco, en dirección suroeste, se halla el camino de Las Mantecas, eje vertebrador de varios frentes informales de interés. El primero de ellos, muy cercano a la traza de la TF-5, resultará ser Barrio Nuevo (figura nº V-16) dispuesto en el nudo de conexión entre ambas viales aproximadamente a 500 m de este último, y abordando el camino de Las Mantecas en dirección noreste, se halla el otro núcleo, que conforma el barrio de Las Mantecas. En estos casos el planeamiento terminó consolidando estos nichos de urbanización espontánea como nuevos espacios urbanos integrándolos en un área mixta donde se entrelazan el uso residencial con el industrial (Polígono Industrial y Residencial de Las Mantecas).

Esta zona se consolida definitivamente a partir de la Revisión Parcial PGOU de La Laguna de 2002 en los ámbitos de Vistabella-Ofra-Hospital y Salud Alto-La Candelaria.

Los *subsectores* 3 y 4, como se ha indicado, conforman espacialmente el núcleo urbano de Taco, sector central del Área Metropolitana. Queda delimitado espacialmente por el polígono formado por la traza de la TF-5, la TF-2 y el límite municipal de Santa Cruz y queda estructurado interiormente por la TF-28, Carretera General del Sur, su prolongación al noreste, la TF-194, La Cuesta-Taco y la TF-192 de El Rosario (figura nº V-17). Desde épocas muy tempranas tanto el planeamiento supralocal (Plan Comarcal de 1973, Plan Comarcal de 1978 conexas directamente con el Plan Parcial del Polígono Residencial de El Rosario, y en especial el Plan General de Infraestructuras de 1986), como el planeamiento parcial municipal (Modificación del PGOU de La Laguna de 1977, Normas Subsidiarias de 1982 y Plan de Barrios de 1989) buscaron estructurar este importante nudo de comunicaciones mejorando su vertebración a partir de la TF-5 y facilitando su interconexión con la TF-2, la nueva autopista de circunvalación metropolitana, que entró en servicio a finales de los años noventa<sup>124</sup>.

En la figura nº V-17 se observa como el planeamiento termina vertebrando los distintos frentes informales de Taco, como El Pilar, La Hornera, El Cardonal, San Jerónimo, Finca Pacho, Los Andenes, situados estos en su parte más septentrional, así como el populoso barrio de San Matías, límite meridional con Santa Cruz (representados todos ellos en color azul) a partir del viario territorial (TF-5 y TF2) y urbano (Avenida de Los Majuelos y La Libertad, entre otras), integrándolos definitivamente al gran espacio urbano metropolitano. En este amplio sector, los procesos de génesis informal desempeñan un papel determinante en el trazado de

<sup>124</sup> La población del núcleo de Taco en el año 2000 representaba aproximadamente la quinta parte de la población de La Laguna, ascendiendo a un total de 20.602 habitantes. Recuperado el 8 de septiembre de 2015 del Instituto Canario de Estadística ISTAC relativas a la Población por entidades singulares y núcleos diseminados de Canarias 2000-2014: [http://www.gobiernodecanarias.org/istac/temas\\_estadisticos/demografia/poblacion/cifraspadronales/](http://www.gobiernodecanarias.org/istac/temas_estadisticos/demografia/poblacion/cifraspadronales/)

las nuevas infraestructuras que posteriormente condicionarán irremediamente su desarrollo urbano posterior (figura nº V-17).



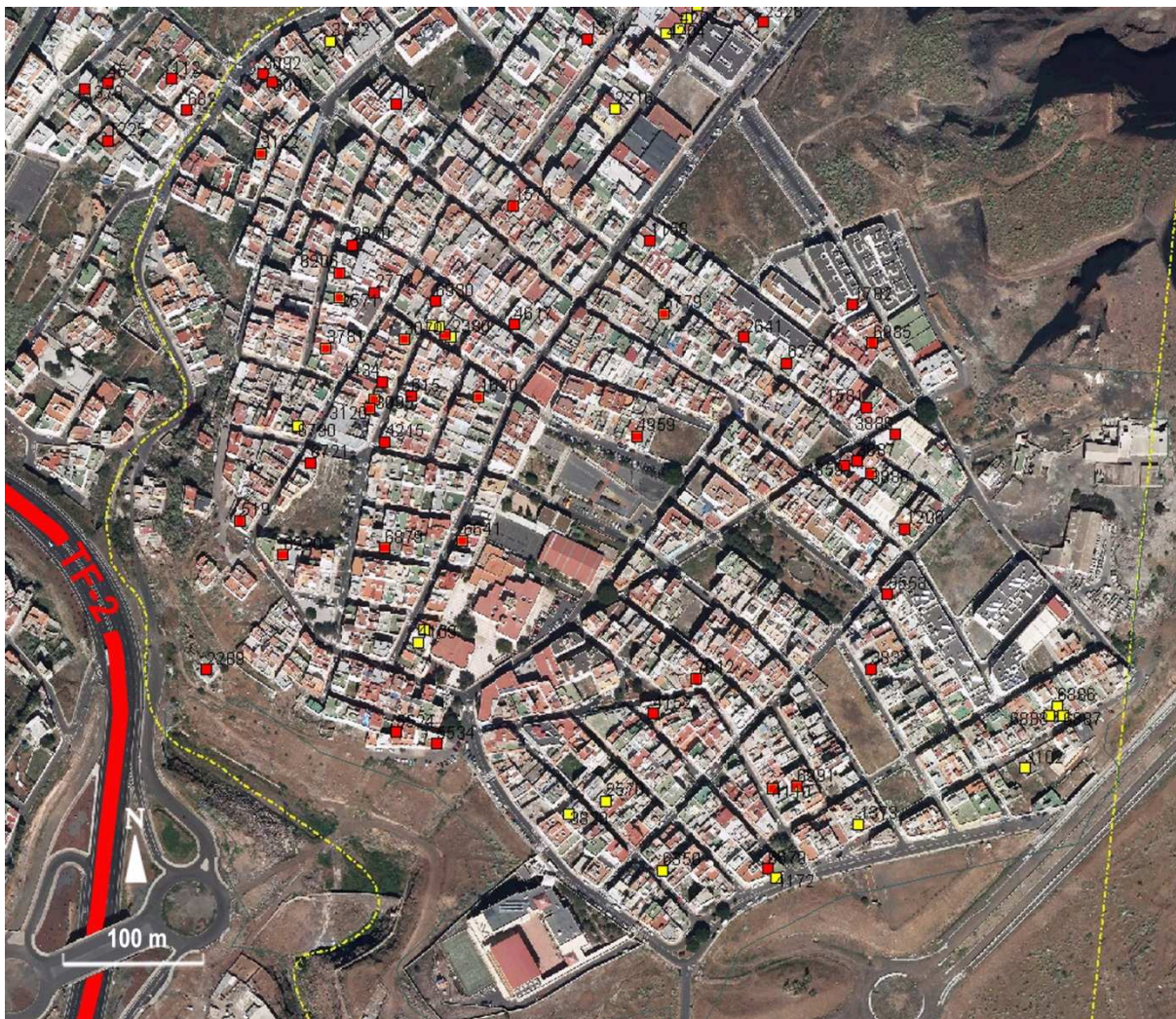
Georeferenciación del Censo 11/97 ■ Preciso ■ Impreciso

*Figura nº V-17.* Traza urbana de los frentes espontáneos más relevantes del sector de Taco o Zona 3 de La Laguna. *Subsector 3:* San Matías, Cruce de Taco, El Cardonal, San Jerónimo y Finca Pacho; *subsector 4:* El Pilar, La Hornera y Los Andenes. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

Por citar tan solo dos ejemplos relevantes y clarificadores, que evidencian la hipótesis de esta investigación, en el núcleo de Taco se hará una breve mención de lo acontecido en los barrios de San Matías y San Miguel de Chimisay o La Hornera.

Tanto las memorias de ordenación de los planeamientos de los municipios de La Laguna (PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000), como de Santa Cruz (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, vol. 1.1. y NNSSMM Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife, 1983), se detallan la aparición y evolución al margen de la legalidad de un frente espectacular de desarrollo informal, que coincide con la entidad de población de San Matías. Parte de estos hechos son contrastados décadas más tarde por el Censo 11/97, que recoge un número relevante de evidencias (solicitudes

de inscripción) de lo allí acontecido (figura nº V-18). Este barrio, dispuesto en torno a la vertiente suroeste de la montaña de Taco y delimitado por el barranco de Las Lajas, presenta una trama urbana característica de los procesos de ocupación espontánea, cuyas cicatrices indelebles resultan perfectamente perceptibles en la actualidad desde las viales próximas, tanto desde la TF-1 en sentido Santa Cruz como en el tramo de ascenso de la TF-2 en sentido a La Laguna (figura nº V-20).



Georreferenciación del Censo 11/97    ■ Preciso    ■ Impreciso

*Figura nº V-18.* Ortofotografía con señalización georeferenciada de la edificación informal en el Barrio de San Matías, situado en el *subsector 3* del Distrito Tercero del municipio de La Laguna. Elaboración propia a partir de la base cartográfica georeferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

El Censo 11/97, refleja los efectos de la colmatación efectiva del barrio haciendo referencia a construcciones entre medianerías generalmente con local en planta baja y varios niveles de viviendas, así como a aumentos de superficie fruto de incrementos de superficie construida. En estos momentos el barrio se encuentra

definitivamente consolidado, pero aún persiste la generación espontánea, fundamentada probablemente por el éxito de las autopromociones en décadas anteriores.

No obstante, el desarrollo de este núcleo se origina a partir de la década de los sesenta, como consecuencia de la promoción estatal del barrio de San Luis de Gonzaga<sup>125</sup> y como expansión informal de este (figura nº V-18).



Figura nº V-19. Ortofotografía correspondiente al vuelo analógico de 01-01-1962. Fotograma Escaneado 087-TF-11-0002-05399. Detalle del subsector 3, Cruce de Taco y Barrio de San Matías de La Laguna. Elaboración propia a partir de los fotogramas obtenidos en la Fototeca de Aplicaciones Territoriales de GRAFCAN. S.A. Gobierno de Canarias.

<sup>125</sup> En marzo de 1950 se presenta por el entonces gobernador civil, Luis Rosón, el proyecto para la construcción de la barriada de San Luis Gonzaga, inscrita en el Plan Nacional de la Vivienda, auspiciado por la Obra Social del Movimiento y el 12 de octubre de 1953 se entregaron las nuevas viviendas a los adjudicatarios.

Como puede apreciarse en la figura nº V-19, en 1962 la traza del barrio de San Luis de Gonzaga se encuentra perfectamente definida en alineación ortogonal con la TF-192, comenzándose a detectar una fuerte presión informal sobre las fincas dispuestas al suroeste de la montaña de Taco, que se expande a través de los ejes transversales dispuestos al norte del barrio estatal, que partiendo de la TF-192 se adentran en el interior de las fincas. Observando detenidamente la figura nº V-19 se puede detectar que la actual traza del barrio de San Matías coincide en gran medida con la estructura de caminos interiores de las citadas fincas.

A finales de los setenta, mediante el Plan de Barrios de 1976, y en las décadas posteriores, ochenta y noventa fruto de las actuaciones parciales propiciadas por los planeamientos parciales anteriormente referenciados (Modificación de PGOU de 1977, las NNSSMM de La Laguna de 1982, el Plan de Barrios de 1989, Planes Comarcales, etc), la acción del planeamiento (municipal, insular y autonómico), consolidarán definitivamente el asentamiento, dotándolo de los servicios comunitarios mínimos en los espacios donde en esos momentos todavía era posible, pretendiendo con tales actuaciones su definitiva integración urbana al Área Metropolitana. De hecho el Planeamiento de La Laguna de 2000 se limita a consolidar definitivamente todo el conjunto urbano.

Así mismo, el Programa de Iniciativa Comunitaria URBAN de San Cristóbal de La Laguna de 2001-2006, reconoce fehacientemente la incidencia del fenómeno de la autoconstrucción en el desarrollo urbano de todos estos espacios, proponiendo intervenciones que pretenden reafirmar su vocación urbana, paliar las carencias dotacionales en la medida de lo posible, y, de alguna manera, contrarrestar las cicatrices, tanto urbanas como especialmente sociales, que caracterizan a estos procesos. El barrio de San Matías quedó sectorizado en dicho Programa por las áreas de intervención nº 10 y 19 (figura nº V-10).

De nuevo la interacción de un planeamiento integrador, ahora cofinanciado con Europa, pretende vertebrar un espacio de raíz informal, asentado, en este caso, en la conurbación más relevante de la isla.

En esa misma década, mediante ulteriores fases de un planeamiento integrador, promovido y coordinado desde el Cabildo Insular, se proyectaron en el perímetro suroeste del subsector importantes infraestructuras que perseguían vertebrar definitivamente la zona desde el núcleo de Barranco Grande hasta la avenida Príncipes de España, a la altura del Hospital de Nuestra Señora de La Candelaria (figura nº V-20).

Toda esta red de ambiciosas infraestructuras conformó el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife (PTEOSVAM, Cabildo Insular de Tenerife), aprobado definitivamente en la primera década del siglo XXI, el año 2007, en un intento de reestructurar e integrar lo caótico, adaptando su traza a la urbanización espontánea. Como los que los precedieron, el diseño de estos planeamientos de *última generación*, consolidaron definitivamente lo reconocido por los anteriores, amparando en cierta medida todos los procesos de urbanización clandestinos desarrollados en sus entornos, en un intento de

vertebración definitiva del sector suroeste metropolitano con las áreas urbanas centrales de San Cristóbal de La Laguna y Santa Cruz de Tenerife<sup>126</sup>.



*Figura nº V-20.* Imagen panorámica del *Subsector 3*, barrio de San Matías. Fotografía efectuada desde la antigua Carretera General del Sur, TF-28, en su encuentro con la Carretera de Santa María del Mar. Se puede observar, en primer plano, la irrupción del planeamiento en la ejecución de una nueva avenida que pretende vertebrar Los Alisios y el barrio de San Matías con la Avenida Príncipes de España, una de las actuaciones previstas por el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife (PTEOSVAM, 2007, Cabildo Insular de Tenerife) que busca mejorar las comunicaciones del Distrito Suroeste con el núcleo urbano central del Área Metropolitana. Fotografía realizada por José Manuel Alonso López.

Desde finales de los sesenta hasta prácticamente los años noventa en el *subsector 4*, conformado espacialmente las entidades de población de San Jerónimo-El Cardonal, Los Andenes, San Miguel de Chimisay-Los Majuelos y La Hornera-Las Chumberas, y estructurado por el triángulo formado por la TF-28, la TF-2 y la TF-5 (figura nº V-17), han tenido cabida numerosos desarrollos al margen del planeamiento, fruto generalmente de ocupaciones de solares y colmataciones que evidencian su raíz informal (APMUN, D11/97, Barrio de Taco, San Cristóbal de La Laguna, 1998; PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000).

<sup>126</sup> En el anexo al capítulo VI, relativo a la interacción de los procesos de urbanización espontánea con el cuerpo legislativo y normativo producido durante el periodo 1979-1999 y 2000-2015, se detallan estos planeamientos, especialmente El Plan Insular de Ordenación de Tenerife de 2002 (PIOT); el Avance del Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca del Área Metropolitana de 2005 (PTPOAM); Plan General de Ordenación de La Laguna de 2004 y sucesivas modificaciones hasta la actualidad, así como en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2014.



En todo este amplio subsector, los asentamientos espontáneos surgen en la década de los sesenta y setenta como consecuencia de la consolidación de los distintos frentes espontáneos más antiguos, en especial el del Cruce de Taco, produciéndose en la mayoría de las ocasiones como resultado de parcelaciones clandestinas de fincas abandonadas (García Herrera, 2005, pp. 154-155; PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol.1.1; PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000).

En los barrios de San Jerónimo y El Cardonal, como en el resto del núcleo principal, la interacción del planeamiento parcial, así como la ejecución de proyectos de integración urbana como el mencionado Plan de Barrios de 1986 y el Proyecto de Saneamiento, Abastecimiento y Pavimentación de La Cuesta-Taco de 1989<sup>127</sup>, favorecen su definitivo reconocimiento produciendo a la par el típico relleno de los solares interiores, ahora más alejados de la TF-28, desplazando los frentes de urbanización espontáneos a la periferia más próxima, utilizando para ello en este caso la traza del camino de Los Andenes.

Este enclave delimitado orográficamente por el barranco del mismo nombre, límite municipal entre los dos municipios metropolitanos, resulta ser la prolongación natural del barrio de Tíncer, en el municipio de Santa Cruz de Tenerife, que se ensancha atravesando el mencionado barranco. Los límites municipales nada tendrán que ver en el desarrollo y expansión de los procesos (NNSMM Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife, 1983; PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992, Vol.1.1 y PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000).

Simultáneamente toda estos frenéticos desarrollos espontáneos terminaron proyectándose en dirección norte-noreste, conformando de una parte el barrio de Los Andenes y por otra el núcleo de San Miguel de Chimisay, encuadrado este último entre la actual avenida de Los Majuelos, al sur, la calle Santa Berta, al noreste, la paralela a esta última, la actual avenida de La Libertad y al norte por el sector industrial de Los Majuelos (figura nº V-21).

Los importantes viarios mencionados tienen su origen en el planeamiento de las décadas de los ochenta y noventa, en especial el Plan Director de infraestructuras de Canarias de 1986, y se caracterizan por superponerse a todas estas tramas informales, integrándolas a partir de su vertebración con el tejido urbano metropolitano. Como consecuencia, los espacios rústicos intersticiales entre los distintos asentamientos clandestinos, así como los adyacentes a la nueva estructura viaria se transforman en urbanos, entremezclándose, en este caso, los usos residenciales con los industriales y comerciales<sup>128</sup>.

<sup>127</sup> Este proyecto surge en 1989 mediante la firma de un convenio, entre la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, del Gobierno de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife y los ayuntamientos de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna con el objeto de favorecer la integración urbana de estos sectores de urbanización espontánea. (PURBAN San Cristóbal de La Laguna, La Cuesta-Taco 2001-2006). Recuperado de <http://www.dgfc.sggp.meh.es/sitios/dgfc/es-ES/ipr/fcpp0006/pri/ic/u2/Documents/PurbanSCL.pdf>

<sup>128</sup> El Polígono Industrial de Los Majuelos está situado en el núcleo de Taco, y comprende el conjunto de edificios industriales que limitan al norte con la Autopista TF-2, al sur con San Miguel de Chimisay y al este y oeste con los barrios de El Pilar y Las Chumberas respectivamente. En el documento con Aprobación Inicial del PGO de San Cristóbal de La Laguna de 2014, reconoce específicamente en este subsector, entre otras, las Áreas Urbanísticas Homogéneas de: AUH-1201 Los Majuelos-Chumberas; AUH-1202 Los Majuelos-Industrial, AUH-1203, Chimisay; AUH-1204 Los Andenes AUH-1206, El Pilar, entremezclando y procurando la integración de áreas residenciales con otras de carácter industrial y comercial. Recuperado el 31 de marzo de 2015, de la Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO de La Laguna de 2013: [http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo\\_ai\\_2013/E-Memoria%20de%20Ordenacion%20Pormenorizada%20II/E12-Taco.pdf](http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo_ai_2013/E-Memoria%20de%20Ordenacion%20Pormenorizada%20II/E12-Taco.pdf)



Georreferenciación del Censo 11/97    ■ Preciso    ■ Impreciso

*Figura nº V-21.* Ortofotografía con señalización georeferenciada de la edificación informal en el barrio de San Miguel de Chimisay o La Hornera, situado en el *subsector 4* del Distrito Tercero del municipio de La Laguna. Base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

El *subsector 4* representa en su conjunto otra clara evidencia de la reconversión espontánea del espacio rural en urbano, que a posteriori, la inevitable ordenación de lo desestructurado, le dará carta de legalidad, utilizándolo como pieza base de la nueva estructura integral proyectada

En la figura nº V-22 se muestra una fotografía realizada a comienzo de la década de los sesenta donde se evidencia el origen rústico de todo este gran espacio metropolitano que en las décadas siguientes conformará los subsectores 3 y 4 de Taco en donde llegarán a asentarse la quinta parte de la población de La Laguna.



*Figura nº V-22.* Fotografía realizada a principios de la década de los sesenta por el Ingeniero de Caminos Enrique Martín de la autopista TF-5 en el momento de su puesta en servicio (García Barba, 2008a). Esta vía de comunicación rápida se ha convertido desde entonces en el eje de comunicación principal que vertebra la expansión urbanística del Área Metropolitana y la transformación del espacio rural circundante a ella, perteneciente a los municipios de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna.

*Los subsectores 5, en torno a Geneto y el 6, en torno a Los Baldíos los abordaremos en el epígrafe siguiente donde se pretende analizar de manera sintetizada el fenómeno de la dispersión urbana en el Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna.*

### V.5.2. El fenómeno de la dispersión urbana en el Área Metropolitana

Los procesos de urbanización espontánea en el Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna también tienen mucho que ver con el fenómeno de la dispersión urbana. Todos se desarrollan a partir del trazado de las viales tradicionales y de la red de innumerables ramificaciones que de ellas se derivan como consecuencia de las múltiples segregaciones del suelo rústico. Estas han sido las pautas habituales que originaron la reconversión informal del espacio rústico en urbano.

En el municipio de Santa Cruz de Tenerife, estos procesos han sido extremadamente relevantes en la última periferia suroeste, en especial en el Distrito V, donde se localizan buscando fundamentalmente el entorno rural de los núcleos de El Sobradillo, Llano del Moro y El Tablero. Por citar un caso relevante y ejemplificador que ilustra el proceso de transformación del espacio rústico en

urbano, se puede hacer referencia, en primer lugar, a la producción urbana del núcleo de El Tablero, en el cual la carretera TF-256, de la TF-28 a El Tablero, ha determinado la expansión informal de este núcleo tradicional y su expansión dispersa en el espacio rural circundante. A esta vial y su prolongación natural, conformada por la Calle Capuchina y el Camino Talavera en dirección a Llano del Moro, se entrelazan transversalmente, en dirección suroeste y noroeste, la Calle Zarzamora y la Calle Centenillo respectivamente. De nuevo un cruce de caminos determina el desarrollo de un núcleo urbano, en este caso El Tablero, y la red de viales transversales al mismo ha facilitado la colonización dispersa del espacio rural, originando numerosos asentamientos informales (APMUN, D11/97, 1998)<sup>129</sup>. El caso de Llano del Moro es otro ejemplo claro de expansión difusa en la periferia suroeste del Distrito V. En este núcleo disperso la TF-265, Calle San Francisco de Paula articula un sinfín de ocupaciones, que partiendo desde su encuentro con la carretera de El Sobradillo, la TF-272, y tomando la dirección a La Laguna, ocupan los múltiples espacios adyacentes, en especial el entorno comprendido entre las calles transversales El Mollero y La Zapatera (APMUN, D11/97, 1998)<sup>130</sup>. Estos procesos de asentamiento disperso se repiten una y otra vez a lo largo de esta vial, alcanzando el municipio de La Laguna a partir del barranco de Los Andenes. En el caso de El Sobradillo siguiendo el trazado de la TF-272, carretera de El Sobradillo, tienen lugar idénticas dinámicas. Por citar tan solo algunos de los recogidos por el Censo 11/97 se puede hacer referencia a los ubicados en la zona conocida como La Jurada, conformada por la calle del mismo nombre y las transversales de El Pardillo, Arrendajo, La Golondrina, etc., estructura que concluirá produciendo un pequeño asentamiento rural. Estos procesos se reproducirán a lo largo del trazado de la TF-272 hasta alcanzar la TF-28, antigua Carretera General del Sur, en especial en el entorno del cruce con la actual avenida de Los Majuelos, eje, que como se ha indicado con anterioridad, procurará la vertebración ordenada de toda esta amplia zona con el tejido urbano metropolitano.

En este mismo municipio existe otra periferia donde la ocupación informal, aunque mucho menos relevante, resulta de interés para el estudio. Son todos los asentamientos espontáneos de carácter tradicional disperso situados en los pequeños valles del Parque Rural de Anaga, cuestión que se abordará en el epígrafe V-8 de esta investigación.

En el municipio de San Cristóbal de La Laguna el fenómeno de dispersión urbana resulta de la misma manera que en Santa Cruz notablemente relevante, especialmente en los núcleos de la periferia agrícola suroeste, desde Los Baldíos hasta el límite con el Polígono de El Rosario, pero también en su periferia norte y noroeste, donde muestran menor intensidad (APMUN, D11/97, 1998).

---

<sup>129</sup> En las solicitudes de incorporación al Censo 11/97 nº 4992, 4993, 5018, entre otras, localizadas en el enclave de El Tablero y espacios adyacentes se evidencian tales ocupaciones.

<sup>130</sup> Tal situación puede constatarse en las solicitudes de incorporación al Censo 11/97 nº 406, 587, 815, 1.118, 1.290, 1.679, 1.680, 1.757, 2.165, 2.441, 4.371, 4.703, 4.732, 4.793 y 5.782 localizadas en el núcleo de Llano del Moro y espacios adyacentes, concretamente en el cruce de la Calle San Francisco de Paula con la Carretera del Sobradillo; así como en las nº 283, 490, 585, 822, 1.019, 1.148, 1.380, 2.026, 2.457, 4.058 y 5.017, entre otras muchas, situadas en la Calle El Mollero y Calle La Zapatera. Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN.

Los sectores espaciales situados al noroeste de la Zona 4, conformados fundamentalmente por los enclaves de Geneto, Los Baldíos y El Ortigal-Guamasa<sup>131</sup>, se caracterizan por ser espacios de transición entre el modelo agrícola y el urbano.

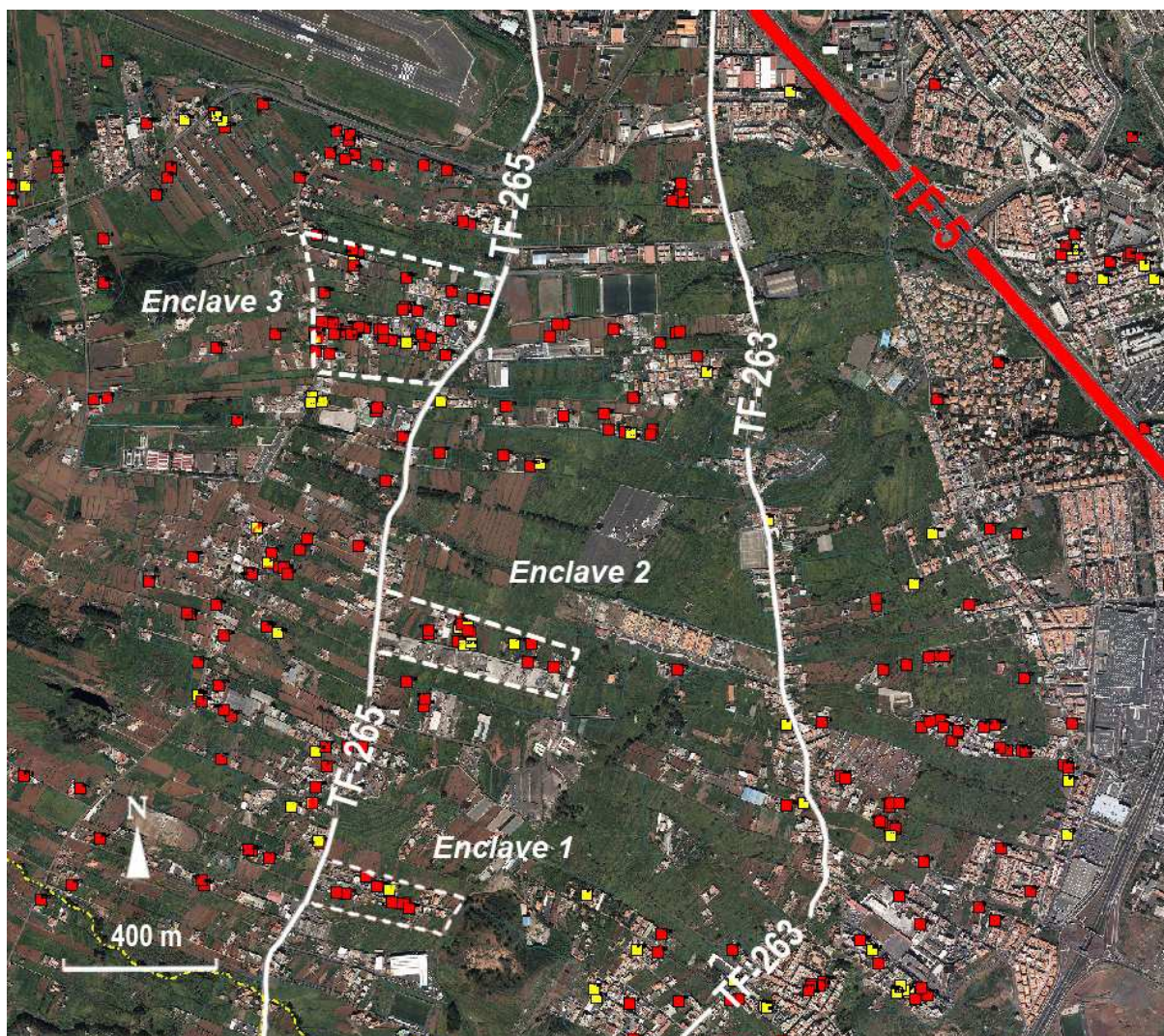
En ellos se han venido desarrollando incipientes tramas urbanas al margen del planeamiento que conforman pequeños barrios que crecen por expansión en torno a los caminos rurales tradicionales y sus innumerables transversales, derivadas de las servidumbres y divisiones de fincas. Todos ellos se caracterizan por trazas que se desarrollan en torno a calles sin salida, de escasa sección e inconclusas, vertebrados solo longitudinalmente por esos antiguos caminos, incomunicados unos con otros de manera transversal (PGOU de La Laguna, 2000; PGO de La Laguna, 2004, PGO de La Laguna, 2013, Avance).

Esto origina una rururbanización dispersa, diseminada en un amplio entorno rural, pero que no obstante, y una vez producida la actuación informal, el planeamiento vertebrará y reordenará<sup>132</sup>. Los subsectores 5 y 6 (figura nº V-15) correspondientes a Geneto y Los Baldíos, respectivamente, acotados al suroeste por el Barranco de Los Andenes, límite con el término municipal de Santa Cruz y al norte por la TF-265, carretera de San Francisco de Paula, límite con El Rosario, son claros ejemplos de estas dinámicas. Los elementos estructurales viarios que vinculan las distintas áreas urbanas de este amplio entorno rural están configurados por las trazas del primer tramo de la TF-24, la carretera de La Esperanza, el camino de El Medio, la TF-265 o el camino de San Bartolomé de Geneto y el camino de San Francisco de Paula en dirección a Llano del Moro, así como la TF-263 o camino de San Miguel de Geneto, en dirección a El Sobradillo (figura nº V-23). El carácter informal de todos estos núcleos dispersos, algunos de raíz tradicional, otros muchos de nueva planta, se manifiesta por su estructura transversal con respecto al viario principal, por el irregular e insuficiente trazado viario, tanto en cuanto a rasantes como secciones, así como por la carencia casi absoluta de todo tipo de servicios y equipamientos, características habituales de los asentamientos informales en toda la periferia urbana metropolitana (PGOU de La Laguna, 2000; PGO de La Laguna, 2004).

A tenor del análisis de los datos proporcionados por el Censo 11/97 correspondiente al municipio de La Laguna, se puede constatar el origen informal de muchos de estos asentamientos que ilustran con claridad estos procesos.

<sup>131</sup> El Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, en su Aprobación Definitiva Parcial de 2006, estructura el municipio en cinco grandes distritos o sectores homogéneos: Distrito Primero o Zona 1: Zona Centro, El Coromoto, San Benito; Distrito Segundo o Zona 2: Finca España, La Higuera-Obispado, La Cuesta, Salud Alto-Barrio de La Candelaria, y Caseríos de La Cumbre de Anaga: Valle Jiménez, Valle Tabares, etc.; Distrito Tercero o Zona 3: San Matías, San Luis Gonzaga, Taco-Cruce de Taco, Zona Industrial de Taco, El Cardonal-San Jerónimo, Las Torres, La Hornera, San Miguel de Chimisay, Los Majuelos, Las Chumberas, Guajara, San Bartolomé de Geneto, San Miguel de Geneto, El Centenero, Los Baldíos, Los Rodeos, El Ortigal y Guamasa; Distrito Cuarto o Zona 4: Valle de Las Mercedes, Vega Lagunera, San Lázaro, Camino el Tornero; y Distrito Quinto o Zona 5: Valle de Guerra, Tejina, Bajamar, Punta del Hidalgo: Área Litoral, desde Punta del Hidalgo a Valle de Guerra; Área Centro y Este: casco urbano, La Vega, Las Mercedes y Los Valles; Área Suroeste: Geneto, Los Baldíos y Guamasa; Área Sur (sector meridional): La Área de La Cuesta y Taco, Área de Anaga.

<sup>132</sup> En la Memoria de Ordenación Estructural, Documento A10, incluida en el documento de Aprobación Inicial del Avance del PGOU de La Laguna de 2013, se detalla la Propuesta de Ordenación de, entre otros, los Geneto y Los Baldíos. En dicha propuesta los núcleos urbanos diseminados situados en el entorno más cercano a la TF-265 y TF-263 se clasificarán definitivamente como suelos urbanos consolidados. Recuperado de [http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo\\_ai\\_2013/A-Memoria%20de%20Ordenacion%20Estructural/A10-Descripcion%20propuesta%20por%20nucleos.pdf](http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo_ai_2013/A-Memoria%20de%20Ordenacion%20Estructural/A10-Descripcion%20propuesta%20por%20nucleos.pdf)



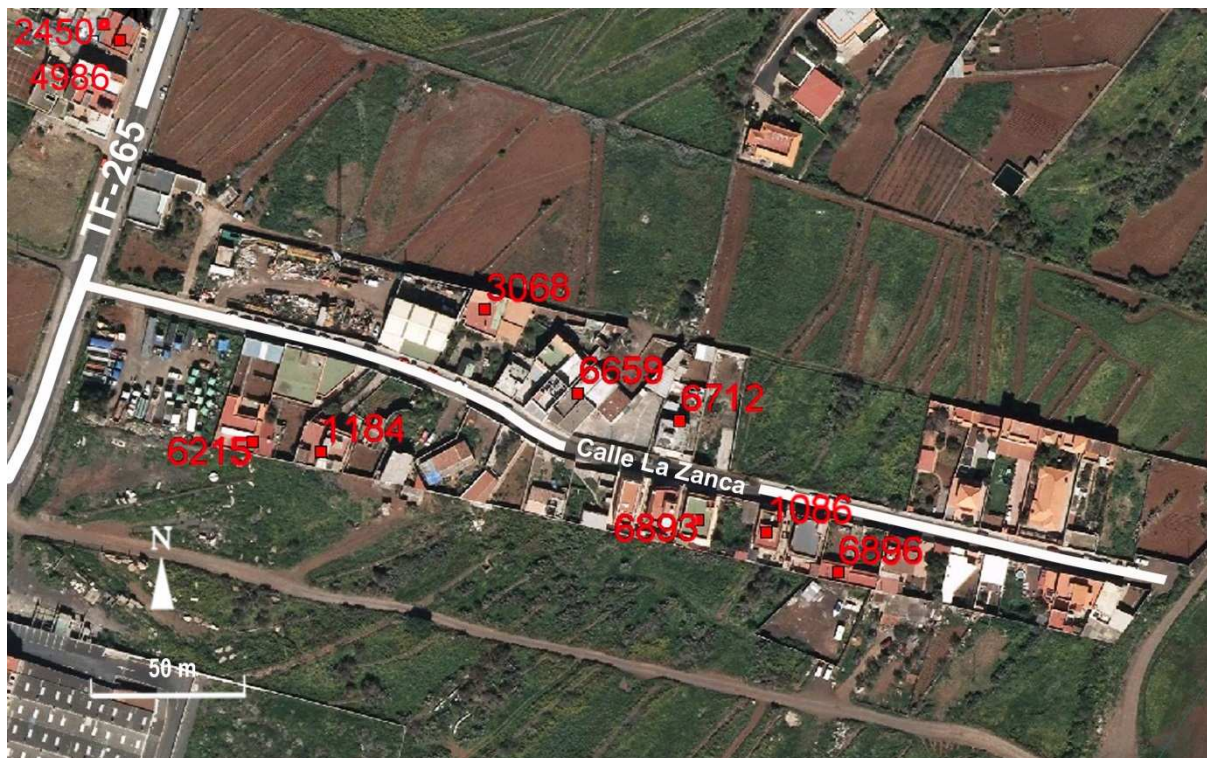
Georreferenciación del Censo 11/97    ■ Preciso    ■ Impreciso

Figura nº V-23. Ortofotografía con señalización georeferenciada de los núcleos de edificación informal dispersa más relevantes en Los Baldíos y Geneto, Zona 4 de La Laguna. *Enclave 1*, estructurado el camino de La Zanca, transversal a la TF-265; *enclave 2*, caso similar vertebrado por el camino El Almendro donde incluso la edificación informal se entremezcla con actividades industriales y *enclave 3*, en torno a la calles La Viña y El Bernegal. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

El *enclave1* ubicado muy cerca del límite municipal con Santa Cruz de Tenerife y El Rosario y vertebrado por el camino de La Zanca, una de las innumerables transversales a la TF-265 y sin conexión aparente con otras vías interiores, es un claro ejemplo de tales dinámicas (figura nº V-23 y figura nº V-24).

Este asentamiento surge como consecuencia de una de las múltiples parcelaciones clandestinas de la zona, en este caso de la finca rústica conocida como Las Saucas y toma como eje una única vía transversal a la TF-265 en dirección este que atraviesa longitudinalmente la finca fragmentándola en dos partes (figura nº V-24). En este enclave se puede detectar con claridad la ocupación informal en torno al

perímetro del mencionado camino, formando una pequeña concentración de carácter urbano, caótica en su traza, carente de alineaciones y totalmente desintegrada con respecto a la trama urbana principal (APMUN, D11/97, La Laguna, 1998)<sup>133</sup>.



Georreferenciación del Censo 11/97 ■ Preciso ■ Impreciso

*Figura nº V-24. Detalle del enclave 1. Ortofotografía con señalización georeferenciada del caso de urbanización espontánea del camino La Zanca en la carretera de San Bartolomé de Geneto, TF-265, de La Laguna estructurado por la transversal del mismo nombre. En este caso se aprecia como la edificación informal se entremezcla con actividades industriales al principio de la vial estructurante y con sectores de urbanización residencial en la parte final del complejo originando un fondo de saco de difícil gestión urbanística. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.*

El planeamiento de última generación de La Laguna, tanto en el documento de Avance del 2013 como posteriormente en su proceso de información pública en el 2014<sup>134</sup>, se limita a reconocer inicialmente todas estas situaciones irregulares

<sup>133</sup> Evidencian estos hechos las solicitudes de incorporación al Censo 11/97 nº: 1.086, 1.184, 3.068, 6.215, 6.659, 6.712, 6.893 y 6.896, entre otras muchas, localizadas en el *enclave 1*, conocido como Camino La Zanca, una de las numerosas transversales a la TF-256 de San Bartolomé de Geneto en dirección a El Sobradillo. Casos idénticos se manifiestan en todo el entorno de Geneto, Los Baldíos y espacios adyacentes. Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN.

<sup>134</sup> La Aprobación Inicial del Avance del PGO de La Laguna se producirá en febrero de 2013 y su posterior Aprobación Inicial Definitiva en agosto de 2014. A partir de entonces se iniciará el procedimiento de información pública. En febrero de 2016 después de haber recibido más de 6000 alegaciones la Gerencia de Urbanismo de la corporación no había dado respuesta justificativa a las mismas y consecuentemente sigue sin aprobarse definitivamente.

recogidas previamente por los planeamientos precedentes, tanto el PGOU del 2000 como en su posterior Adaptación al TRLOTENC, el PGO del 2004, categorizándolas definitivamente como suelo rústico de asentamiento rural o como suelo urbano no consolidado, según el caso, lo que implica de hecho su definitivo reconocimiento como espacio urbano reglado.

En cuanto a la gestión urbanística propuesta por el planeamiento de última generación, para todos estos casos, ámbitos de carácter rural disperso, se establecen unos procedimientos bien de carácter sistemáticos (S) o asistemáticos (A) que pretenden ordenarlos urbanísticamente (PGO San Cristóbal de La Laguna, 2013, Avance).



Georeferenciación del Censo 11/97 ■ Preciso ■ Impreciso

Figura nº V-25. Detalle del enclave 3. Ortofotografía con señalización georeferenciada del caso de urbanización espontánea de La Viña, situada en la carretera de San Bartolomé de Geneto, TF-265, de La Laguna y vertebrada por la transversal principal del mismo nombre. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Los ámbitos donde se propone la gestión sistemática (S) engloban los suelos urbanos no consolidados, el suelo urbano sectorizado no ordenado contiguo a las zonas ordenadas, terrenos generalmente vacíos y alguna edificación aislada sin acceso a la trama urbana, así como los bordes entre lo consolidado y las vías territoriales. La problemática de estos ámbitos es la inexistencia de un viario interior adecuado, lo que impide su ocupación urbana y su articulación con las diferentes zonas del área o áreas vecinas. El objetivo de esta gestión es completar la trama



viaria, hacer que los terrenos que han quedado vacíos adquieran la condición de solar y se puedan edificar, así como procurar dotar al núcleo de los equipamientos y espacios libres mínimos (PGO San Cristóbal de La Laguna, 2013, Avance, D10, pp. 146-153). En estos ámbitos, la iniciativa de actuación corresponde al Ayuntamiento, pero los propietarios de los terrenos resultantes tendrán la obligación de sufragar los gastos de ejecución de las obras de urbanización. Opción que, en todo caso, posibilitará la reconversión del suelo rústico en urbano y la formalización de la realidad existente.

El ámbito homogéneo denominado de gestión urbanística asistemática (A) se caracteriza, en cambio, por aplicarse en suelos urbanos consolidados que presentan un bajo nivel de urbanización, dimensiones insuficientes del viario y escasez de espacios libres y dotacionales, pudiendo aplicarse por tanto en suelo rústico de asentamiento rural como en agrupaciones de viviendas dispuestas en suelo urbano consolidado, según el caso. La gestión se limita fundamentalmente a mejorar la trama urbana y obtener y urbanizar sistemas locales<sup>135</sup> (PGO San Cristóbal de La Laguna, 2013, Avance, D10, pp. 146-153).

Este es también el caso, de entre otros muchos, del *enclave 1*, así como las áreas colindantes al mismo, como el camino de La Capiroña Zapatera, prolongación de La Zanca en dirección noroeste o el agrupamiento de viviendas de La Zarza, al noreste, ambos estructurados por vías transversales a la TF-265.

De alguna manera el nuevo planeamiento ha incidido en la vertebración urbanística de la profunda rururbanización dispersa e informal de toda la zona (APMUN, D11/97, La Laguna, 1998)<sup>136</sup>, objetivo de muy difícil materialización a tenor de lo acontecido en las tres últimas décadas del siglo veinte.

Si se continúa por la traza de la TF-265 en dirección noreste, hacia el casco urbano de La Laguna, se puede detectar un sinnúmero de ocupaciones similares si no idénticas, entre las que cabe citar entre otros el caso del *enclave 2*, desarrollado a partir de la calle de El Almendro, donde de nuevo se entremezcla el uso residencial informal con el industrial (figura nº V-23). En su entorno más cercano se podrán hallar otros casos de menor intensidad situados y vertebrados por el camino de Cho Prudencio y el camino de Las Medianías (APMUN, D11/97, La Laguna, 1998).

Otro caso a destacar por su relevancia en Los Baldíos, a tenor del número de expedientes recogidos por el Censo 11/97 y su tratamiento en la ordenación, resulta ser el *enclave 3*, asentamiento rural desarrollado a partir de la trama configurada por la calle La Viña, calle Tabajoste y la calle el Bernegal, esta última transversal sin salida en dirección noroeste (figura nº V-23, figura nº V-25 y figura nº V-26). En esta agrupación de viviendas en línea, la calle La Viña se convierte en el eje vertebrador de la urbanización, puesto que arranca transversalmente de la TF-265, alcanzando

<sup>135</sup> Los sistemas generales de un territorio municipal constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado. En cambio los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional se limita principalmente a una determinada y concreta área de la ciudad, completando, desde esta perspectiva local, la estructura general y orgánica del territorio.

<sup>136</sup> Estos procesos de rururbanización dispersa en la zona se reafirman a partir de las de solicitudes de incorporación al Censo 11/97 nº: 2.431, 2.450, 3.082, 4.154 y 4.986, localizadas tanto en el camino de La Capiroña Zapatera como en La Zarza, entre otras muchas de la zona. Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN.

el camino de El Medio, conformando en todo su perímetro una trama urbana espontánea.

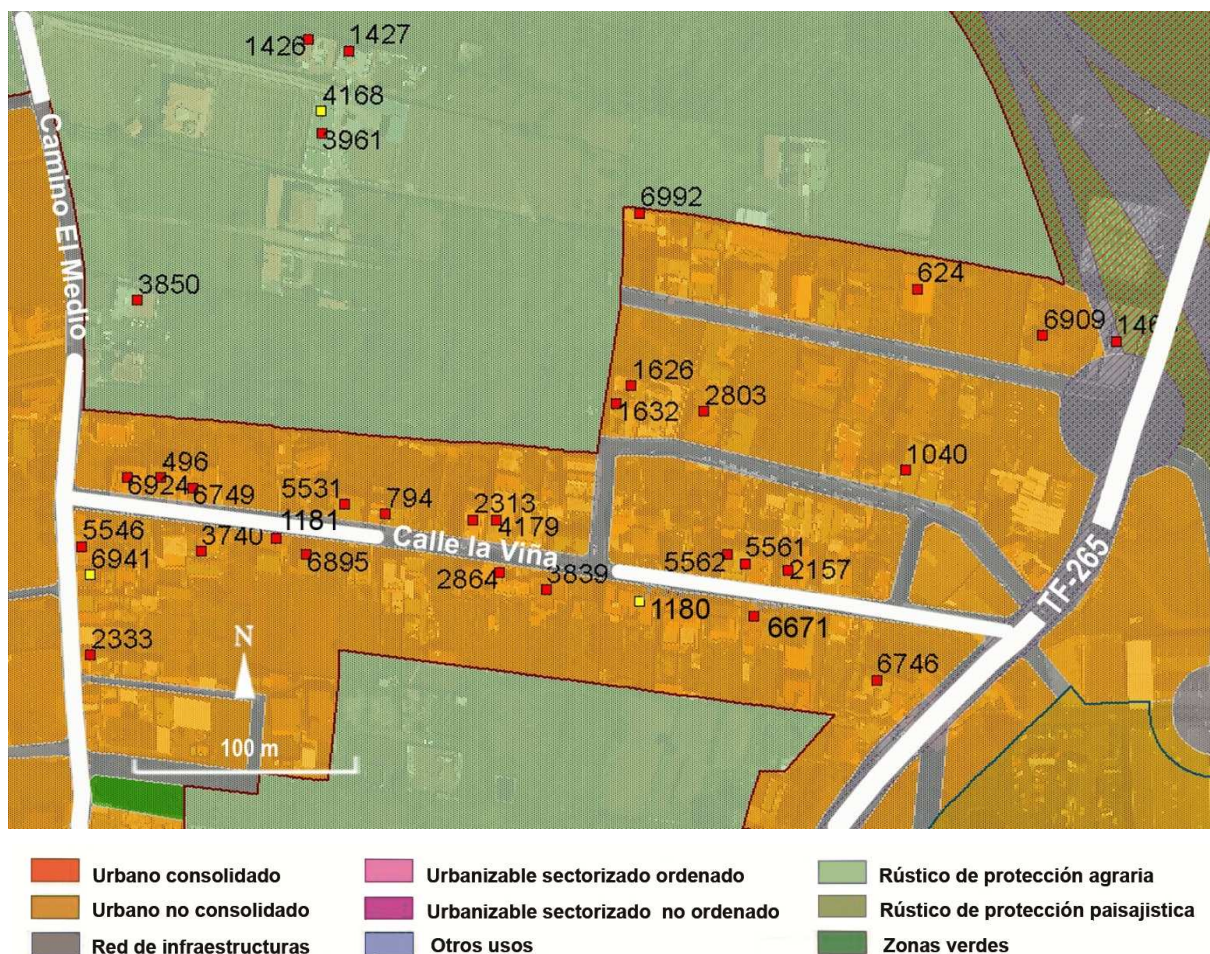


Figura nº V-26. Detalle del enclave 3. Ortografía con señalización georeferenciada del caso de urbanización espontánea de La Viña situada en la carretera de San Bartolomé de Geneto, TF-265, de La Laguna y la interacción del PGO de La Laguna de 2004. Plano de Calificación del Suelo. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del PGO de La Laguna de 2004. MAPA. Aplicaciones Territoriales de GRAFCAN S.A. Gobierno de Canarias.

En este caso, el avance del planeamiento del 2013 confirma esta agrupación de viviendas como un suelo de asentamiento rural, atendiendo a la propuesta formulada en su momento por el PGO de La Laguna de 2004, categorizándolo ahora dentro del ámbito de urbanización homogénea, AUH 1407<sup>137</sup>, y contemplando para su gestión

<sup>137</sup> En el Avance del PGO de La Laguna de 2013, pp. 142-143, se establecen para la zona de Los Baldíos siete ámbitos de urbanización homogénea (AUH) que permiten esa gestión tanto sistemática como asistemática, estableciendo esa categorización atendiendo a las diferencias en su trama, grado de consolidación y tipo de edificación. Los ámbitos reconocidos por el planeamiento para la zona son: AUH 1.401 de Los Baldíos 1; AUH 1.402 de El Centenero; AUH 1.403 de Los Baldíos 2; AUH 1.404 de Los Baldíos 3; AUH 1.405 de la Carretera La Esperanza; AUH 1.406 de La Costurera y la AUH 1.407 correspondiente a la calle La Viña. Como el acceso a cada ámbito suele hacerse por una sola vía, el planeamiento de manera generalizada prevé dotar de la sección y servicios adecuados al viario principal, así como, en la medida de lo posible y en cada caso, completar la trama interior con el objeto de "conectar las distintas áreas de manera eficaz en un intento de mejorar la accesibilidad global" (PGO de La Laguna, 2013, Avance, D10, p. 143 y E14, pp. 52-53).

urbanística de una parte una actuación asistemática que afecta al suelo urbano consolidado del interior, identificado en la figura nº V-26 en color naranja y otras sistemáticas para los suelos urbanos no consolidados colindantes situados al suroeste de la misma, grafiados en la figura nº V-26 y figura nº V-27.

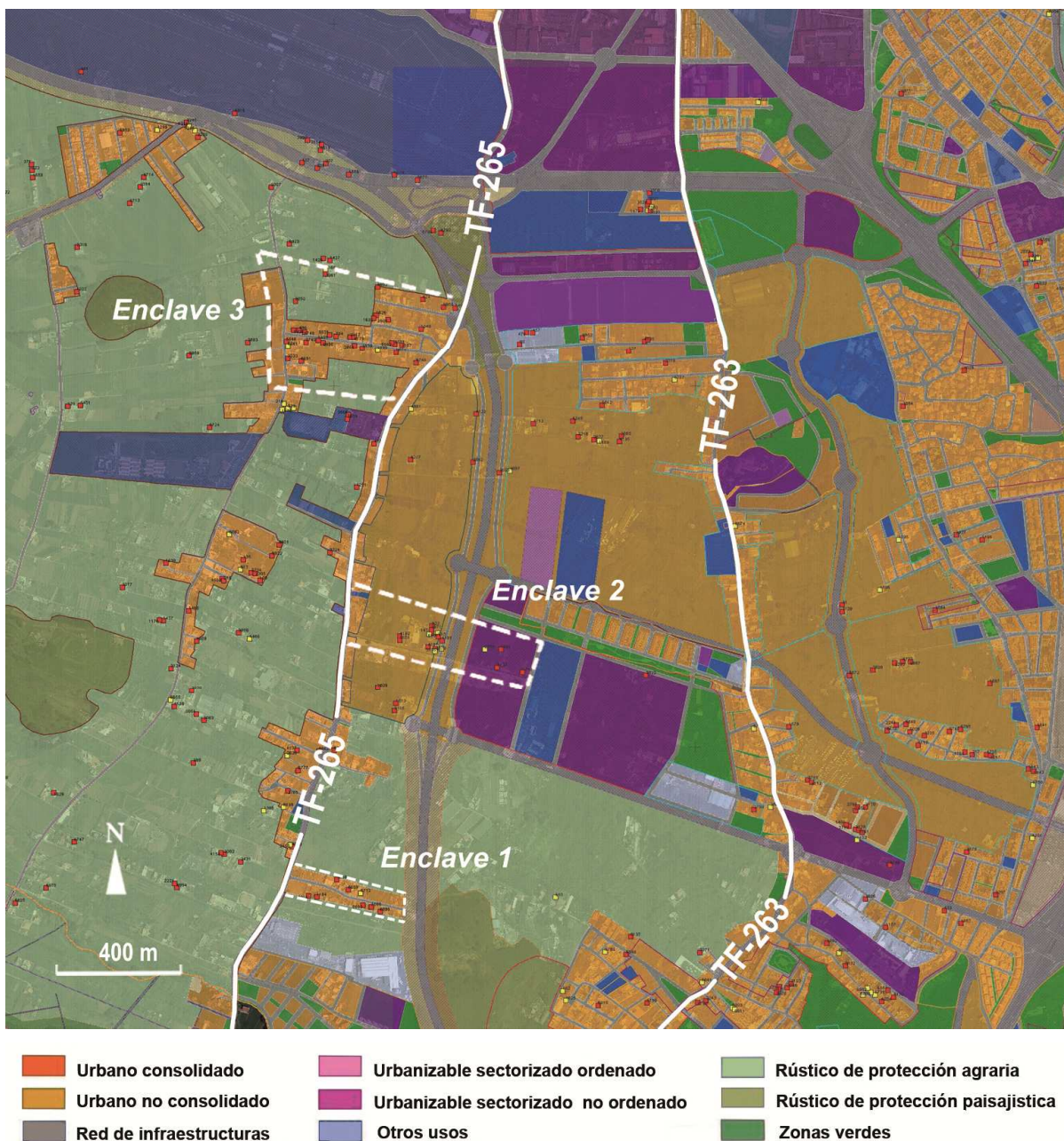


Figura nº V-27. Ortofotografía con señalización georeferenciada de la edificación informal en Los Baldíos en La Laguna y la interacción del PGO de La Laguna de 2004. Plano de Calificación del Suelo. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del PGO de La Laguna de 2004. MAPA. Aplicaciones Territoriales de GRAFCAN S.A. Gobierno de Canarias.

Como conclusión a lo expuesto en el subsector de Los Baldíos todas estas tramas urbanas dispersas son reafirmadas como suelo urbano por el PGO del 2013, debido fundamentalmente a su grado de consolidación, mientras que gran parte de las

frangas de terreno que se encuentran detrás de la edificación de los principales viarios, tanto el territorial (TF-265 y TF-263), como el urbano y rural, quedan definitivamente categorizados como suelo rústico de protección (figura nº V-27).

Así mismo, en este subsector se reconocen de manera definitiva como suelo rústico de asentamiento rural cinco ámbitos, uno en los Baldíos 3 (AUH-3), tres en la carretera de La Esperanza y otro en el área de la calle La Viña (figura nº V-25 y figura nº V-26), al cual se ha hecho especial mención por su interés (PGO San Cristóbal de La Laguna, 2013, Avance, D10, p. 142 y E14, p.52).

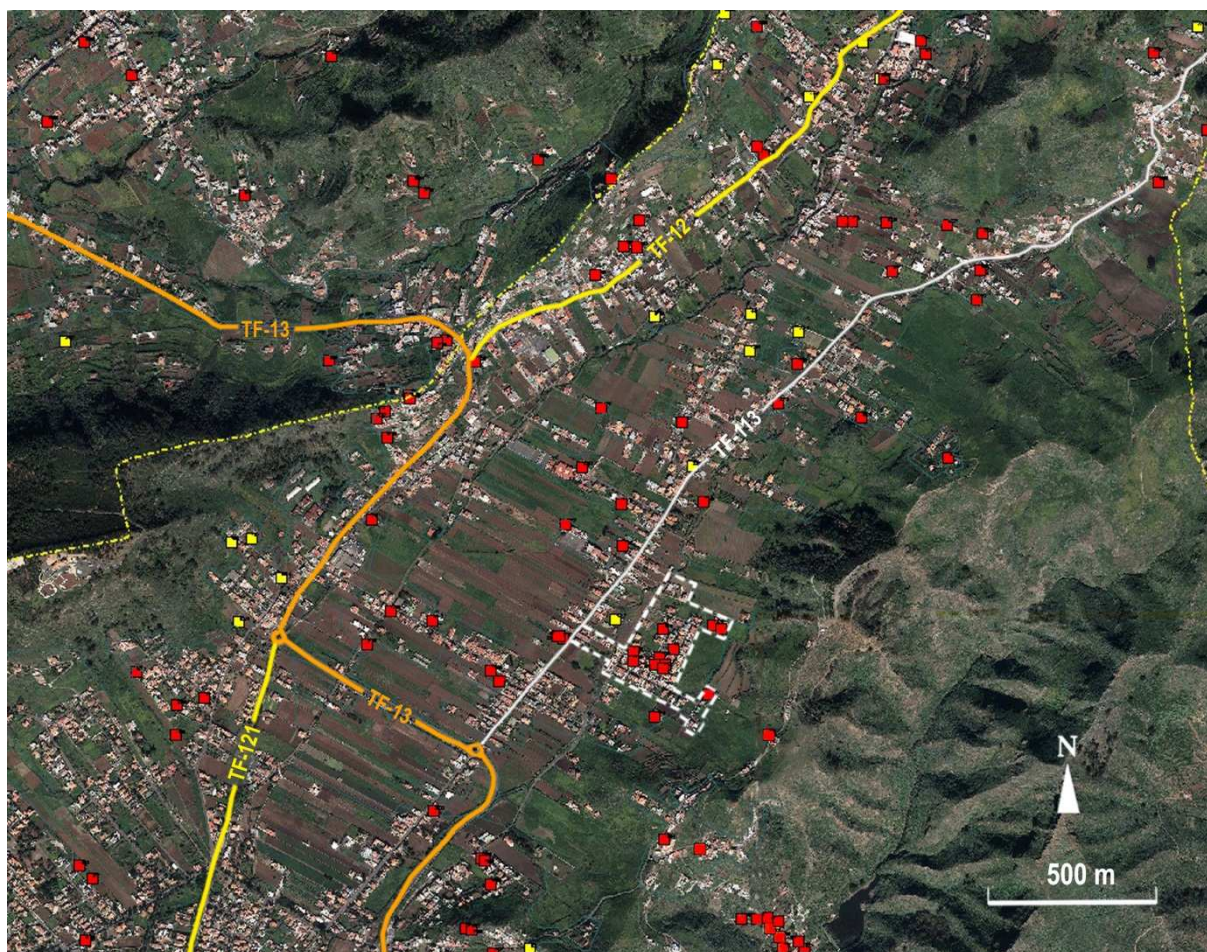
En todos estos casos el planeamiento de última generación reconoce haberse limitado a adaptarse a la realidad existente, partiendo y asumiendo los parámetros establecidos en el anterior Plan, el PGO de La Laguna de 2004 (PGO San Cristóbal de La Laguna, 2013, Avance, D10, pp.140-146). La ordenación que se plantea tendrá siempre como objetivo completar las tramas urbanas sin afectar las edificaciones existentes y asignar suficiente aprovechamiento lucrativo para posibilitar su viabilidad (PGO San Cristóbal de La Laguna, 2013, Avance, E14, p. 52).

Una vez más la interacción del planeamiento, en este caso el de La Laguna, concluirá generando espacio urbano a partir la ocupación espontánea del suelo rústico, actuaciones que reiteradamente vuelven a evidenciar la hipótesis de esta investigación.

En relación a los planeamientos anteriores al año 2000, en especial el de primera generación, el PGOU de La Laguna de 1965, no contempla estos y otros muchos subsectores del espacio rural periférico, puesto que se limita al ordenamiento fundamentalmente del casco principal. Entre 1975 y 1996 los únicos instrumentos reguladores del desarrollo urbano formal en estos espacios fueron establecidos a partir de la aprobación y aplicación de las NNSSMM de 1982, así como de los distintos planes parciales al amparo del PGOU de La Laguna de 1965, siempre y cuando les pudieran afectar estos ordenamientos. Todos los casos descritos con anterioridad fueron contemplados por primera vez a partir de la redacción y aprobación del PGOU del 2000, habiendo sido identificadas en su momento como parte de la zona homogénea nº8, (ZH-8) y toda esta amplia zona constituida por subsectores tan relevantes como San Bartolomé de Geneto, San Miguel de Geneto y San Francisco de Paula fueron categorizados como suelo urbano consolidado de Edificación Mixta a partir de entonces (PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000, p. 108, Planos de Ordenación 11-21 y 15-1).

Como consecuencia de lo expuesto, la falta inicial de planeamiento, especialmente hasta bien entrado los años noventa, ha sido el régimen habitual que amparó el avance y desarrollo de la urbanización espontánea en todo el espacio rural periférico del suroeste del Área Metropolitana, tanto en el municipio de La Laguna, como en los municipios contiguos de Santa Cruz y El Rosario, pero muy especialmente en el espacio que conforma el nuevo ensanche metropolitano, tanto en las zonas 3 y 4 de La Laguna como en especial en el Distrito Suroeste de la capital tinerfeña. Los límites municipales en estos espacios poco han tenido que ver con las nuevas tramas urbanas espontáneas y consecuentemente con el proceso de rururbanización dispersa del territorio.

En el resto de las periferias del norte de La Laguna, Zona 5 (Valle de Guerra, Tejina, Punta del Hidalgo y Bajamar) y Zona 6 (Las Mercedes, Las Carboneras; Jardina y El Batán) el fenómeno de la dispersión urbana reproduce similares o idénticas dinámicas, aunque mostrando menor intensidad. Este es el caso de los enclaves de la Vega Lagunera, el Valle de las Mercedes e incluso las laderas de San Lázaro enclaves tradicionales de carácter eminentemente agrícola, donde en muchos casos se sigue manteniendo la estructura parcelaria original (figura nº V-28).



Georreferenciación del Censo 11/97    ■ Preciso    ■ Impreciso

*Figura nº V-28.* Ortofotografía georeferenciada con señalización de la edificación informal en La Vega Lagunera. Incidencia del fenómeno de dispersión urbana en la zona e interconexión con la estructura viaria. Caso del barrio de Achamán situado en el camino Las Mercedes, TF-113, en el municipio de La Laguna. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

En el primero de ellos la estructura se ha organizado históricamente mediante suertes en dirección noroeste-sureste que determinan el trazado de las viales de servidumbre de las fincas, resultando un territorio muy presionado por la cercanía del casco urbano principal. Caracterizado por presentar una importante heterogeneidad edificatoria, parcelaria y constructiva, el avance del planeamiento del

2013 lo concibe como futuro espacio de ensanche de la ciudad. En algunas zonas se percibe claramente su herencia rural, con insuficiencias en secciones de las viales y obvias cicatrices de carácter espontáneo. No obstante la colmatación edificatoria de sus manzanas, motivada por su consolidación, en especial a partir de la aprobación de las NNSSMM de 1982 y posteriormente el PGOU del 2000, y esa proximidad al casco central, producen el desplazamiento de la acción informal a otros suelos aledaños, más económicos, centrándose en el área de las laderas de San Lázaro y del Valle de Las Mercedes. En estos dos últimos enclaves la estructura urbana existente, la viaria y parcelaria, como resulta habitual sigue trazándose transversalmente a las viales principales.

Como en el resto del municipio, la inexistencia de planeamiento hasta épocas muy recientes hace que la edificación se disponga en ellas de manera espontánea, en torno al perímetro de estas vías que discurren próximas a los pies de las laderas, sin ningún tipo de orden y liberando el suelo interior para uso agrícola<sup>138</sup>.

Los enclaves de La Vega Lagunera y Valle de las Mercedes han quedado estructurados por un lado por la TF-13, a su paso por La Laguna en dirección a Punta del Hidalgo, su bifurcación, la TF-12, por las Mercedes en dirección a San Andrés y por la TF-113, camino de las Mercedes, que partiendo de La Laguna ramificará posteriormente en el camino de Jardina (figura nº V-28). A toda esta red viaria tradicional acometen numerosas transversales, muchas de ellas calles sin salida, generando numerosas ocupaciones espontáneas de carácter disperso como en Los Baldíos y Geneto (APMUN, D11/97, La Laguna, 1998; PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000; PGO San Cristóbal de La Laguna, 2013, Avance, E9, pp. 21-30).

A tenor de los datos proporcionados por el Censo de edificaciones no amparadas por licencia de La Laguna se puede hacer referencia a múltiples casos característicos de una rururbanización diseminada y espontánea que toma como base la red viaria tradicional. Por su impacto en la ocupación indiscriminada del espacio rural de la Zona 6 de La Laguna, el núcleo de Achamán resulta ser otro caso relevante a destacar (figura nº V-29 y figura nº V-31).

Situado en el perímetro suroeste del camino de las Mercedes o TF-113, en las inmediaciones del Camino del Rayo, se desarrolla esta nueva planta de trama urbana conformada en esta ocasión por la Calle Achamán, vial principal, las paralelas Calle Chincanayros, Calle Añoranza y las transversales, Calle Paiva, Calle Aythami y la Calle Achinech, produciendo uno de los ejemplos más claros de ocupación informal del espacio rural de Las Mercedes. El carácter eminentemente residencial de este barrio, como otros muchos de la zona, surge fundamentalmente de la autopromoción de viviendas al margen de la legalidad realizadas por familias de recursos muy limitados durante la década de los setenta y ochenta<sup>139</sup>. La

---

<sup>138</sup> Extraído del documento de Aprobación Inicial del Avance del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna 2013. A. Memoria de Ordenación Estructural; Documento A10: Descripción de la Propuesta de Ordenación por núcleos: Vega Lagunera y Valle de Las Mercedes. Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna Recuperado de [http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo\\_ai\\_2013/A-Memoria%20de%20Ordenacion%20Estructural/A10-Descripcion%20propuesta%20por%20nucleos.pdf](http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo_ai_2013/A-Memoria%20de%20Ordenacion%20Estructural/A10-Descripcion%20propuesta%20por%20nucleos.pdf)

<sup>139</sup> Atendiendo a los fotogramas correspondientes a los vuelos analógicos de 01-01-1962, fotograma escaneado 092-TF-02-0006-17198, y posteriormente de 01-01-1975, 022-TF-0001-01-04285 se puede apreciar la evolución urbana del núcleo,

estructuración vial se caracteriza, como resulta habitual, por anchos de vía inadecuados y la falta de servicios e infraestructuras. Las alineaciones y las rasantes de las edificaciones fundacionales se caracterizan por su falta de homogeneidad, resultando en algunos casos dispares e irracionales. El modelo edificatorio de salón abajo y vivienda arriba se entremezcla con la vivienda de una sola planta o terrera, presentando el conjunto una variabilidad volumétrica sistémica, característica del modelo de producción de viviendas al margen de la legalidad (PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000; PGO San Cristóbal de La Laguna, 2013, Avance, E9, pp. 21-30).



Georeferenciación del Censo 11/97 ■ Preciso ■ Impreciso

*Figura nº V-29.* Ortofotografía georeferenciada de la urbanización espontánea de Achamán en el Camino Las Mercedes, TF-113, situada en la vertiente suroeste del Valle de Las Mercedes en La Laguna. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

El Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna del año 2000<sup>140</sup> y posteriormente la versión definitiva del 2004 reconoce y ordena este espacio y los

determinándose que las primeras ocupaciones que darán lugar al barrio se originarán a mediados de los años setenta. Recuperado de [http://Vsor.grafcan.es/Vsorfototeca/fototeca\\_navegador2.php](http://Vsor.grafcan.es/Vsorfototeca/fototeca_navegador2.php)

<sup>140</sup> A partir del PGOU de San Cristóbal de La Laguna de 2000 el Barrio de Achamán ha sido reconocido como Subsector de Ordenación 11-07, siendo ordenado como trama urbana. Plataforma Territorio Canario. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplanamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=21774>

adyacentes categorizándolos como urbanos y tales actuaciones permitirán el relleno y/o colmatación edificatoria de las parcelas no ocupadas inicialmente, ahora de manera reglada, permitiendo la reafirmación urbana del barrio (figura nº V-30).

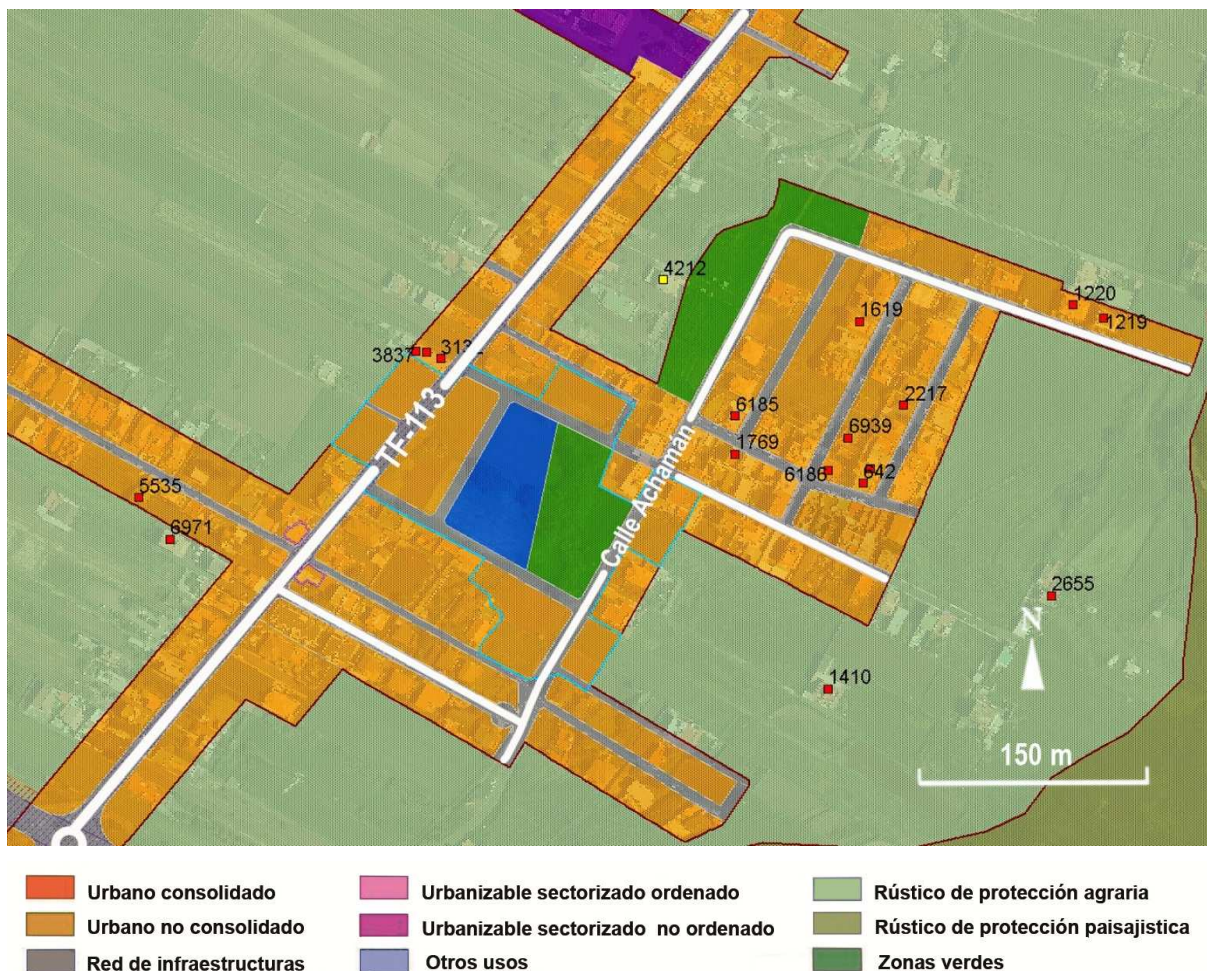


Figura nº V-30. Detalle del Barrio de Achamán. Camino Las Mercedes, TF-113, Vega de Las Mercedes. Plano de Calificación del Suelo. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del PGO de La Laguna de 2004. MAPA. Aplicaciones Territoriales de GRAFCAN S.A. Gobierno de Canarias.

El avance del 2013 pretende consolidar definitivamente el núcleo, identificado ahora como AUH-0902 Achamán-Jardina<sup>141</sup> proponiendo idénticos criterios de gestión asistemática y sistemática que el subsector de Los Baldíos. Las acciones asistemáticas proponen rectificaciones y ordenaciones sobre el suelo urbano ordenado con el objeto de conectarlos con los ámbitos de gestión sistemática, suelos urbanos no consolidados o suelos vacantes anexos a la urbanización, con el objeto de reordenar urbanísticamente el conjunto (figura nº V-31).

<sup>141</sup> En la Memoria de Ordenación Pormenorizada del Avance del PGO de La Laguna del 2013 queda categorizado este ámbito como AUH-0902, identificándose como Achamán-Jardina describiéndose detalladamente tal propuesta de ordenación pormenorizada. Recuperado el 18 de julio de 2015 de [http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo\\_ai\\_2013/E-Memoria%20de%20Ordenacion%20Pormenorizada%20II/E9-Las%20Mercedes.pdf](http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo_ai_2013/E-Memoria%20de%20Ordenacion%20Pormenorizada%20II/E9-Las%20Mercedes.pdf)



Como se puede determinar a partir de la documentación gráfica aportada, este avance pretende reconocer lo aprobado definitivamente en 2004, implementando la superficie de suelo con el objeto de conformar una gran pieza urbana, completando la urbanización del área AUH-0902. Para ello programa mejorar la trama viaria interior y sus servicios mediante gestiones tipo A así como completar las tramas urbanas exteriores mediante actuaciones tipo S.

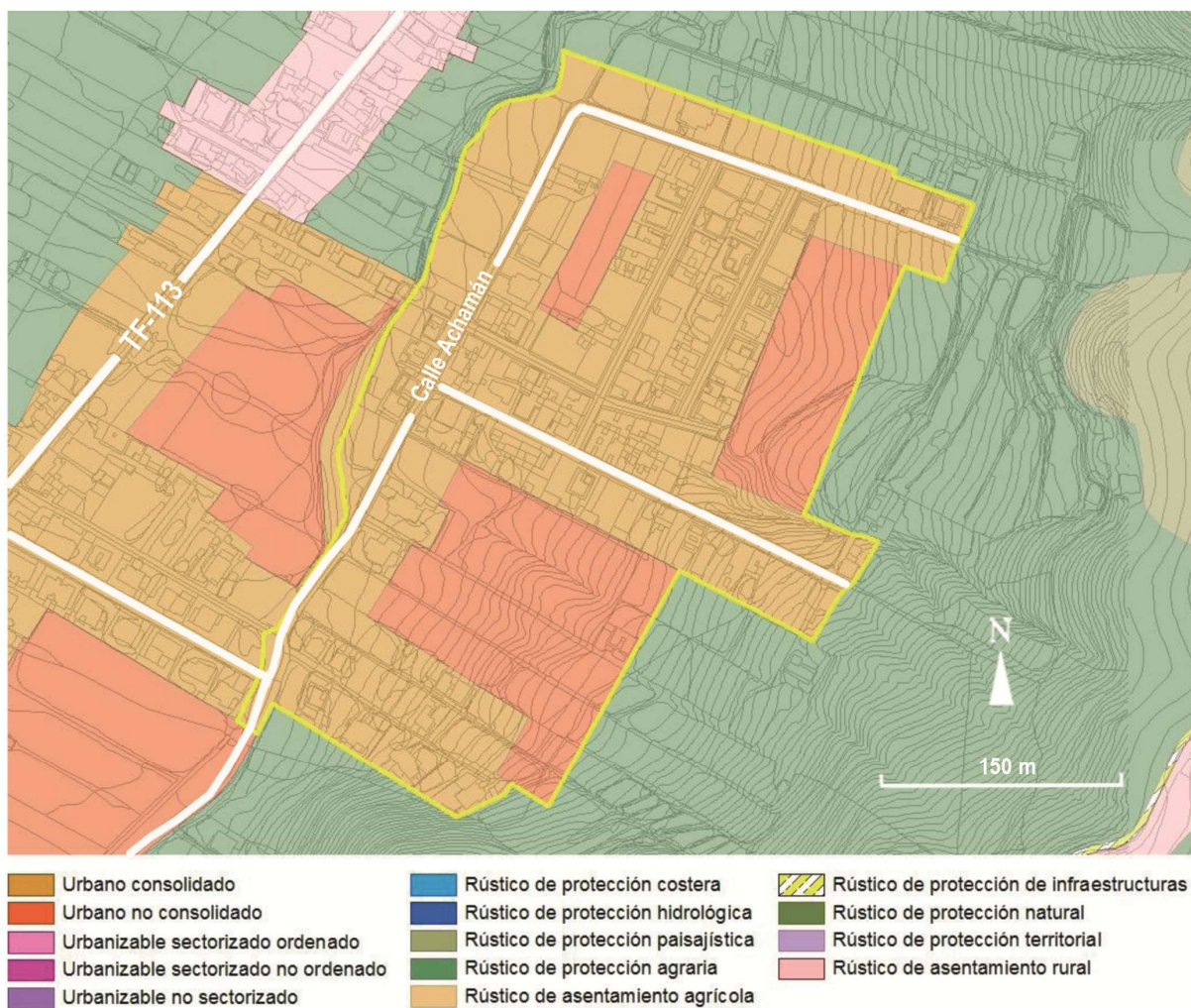


Figura nº V-31. Detalle del barrio de Achamán. Camino de Las Mercedes, TF-113, Vega de Las Mercedes. Propuesta de Calificación del Suelo correspondiente al Avance del PGO de La Laguna de 2013, Memoria de Ordenación Pormenorizada, Sector E9, Las Mercedes. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de la Gerencia de Urbanismo de La Laguna. Recuperado de [http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo\\_ai\\_2013/E-Memoria%20de%20Ordenacion%20Pormenorizada%20II/E9-Las%20Mercedes.pdf](http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo_ai_2013/E-Memoria%20de%20Ordenacion%20Pormenorizada%20II/E9-Las%20Mercedes.pdf)

Al mismo tiempo, en los espacios vacantes, en los suelos no consolidados, pretende regular las condiciones de parcelación y de edificación, fijando separaciones mínimas a linderos, estableciendo porcentajes máximos de ocupación, alturas máximas, etc. En definitiva, regulando las condiciones edificatorias de las piezas residenciales incluidas en esas áreas de gestión sistemática con el objeto de crear

ciudad formal en las mejores condiciones posibles e integrar de esta manera la urbanización informal.

En las laderas suroeste del Valle de Las Mercedes se disponen otros múltiples pequeños asentamientos de planta informal, como Lomo Largo y Tabares, incluso la última sección del camino de La Rúa o el camino del Bronco, todos ellos dispuestos y vertebrados en torno a las respectivas viales que contribuyen al proceso de rururbanización dispersa y descontrolada del espacio rural.

Una vez más la actuación del planeamiento parte de la traza informal desarrollada, en este caso a partir de los años sesenta, setenta y ochenta, para tras su reconocimiento crear espacio urbano reglado, en definitiva crear ciudad. Esta es la pauta observada en todo el espacio rural periférico del municipio de La Laguna (figura nº V-32).



*Figura nº V-32.* Rururbanización del espacio rural de la Vega de Las Mercedes. Barrio de Achamán en el primer plano, municipio de La Laguna. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)

El impacto de la rururbanización sobre esta magnífica reserva agraria ha resultado demoledor y los procesos de urbanización espontánea y de su posterior reconocimiento formal por parte del planeamiento han contribuido en gran medida a tal situación (figura nº V-32).

Idénticas dinámicas han tenido lugar en las laderas de San Lázaro, donde la estructuración viaria del espacio rural queda definida por los caminos tradicionales de El Tornero y de Fuente Cañizares. En torno al primero se pueden acreditar fehacientemente numerosos casos de asentamientos informales (APMUN, D11/97, 1998; PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2000). Las tramas urbanas de origen espontáneo más relevantes en la zona son por un lado la conformada por el Pasaje de Los Gemelos y Pasaje El Tanque y por otro la estructurada por el camino de Las Gaviás y sus numerosas transversales en dirección suroeste. En este último, un importante barrio en la actualidad, se pueden detectar numerosos casos de edificaciones no amparadas por licencia, a tenor del Censo 11/97, que representan tan solo la punta del iceberg del fenómeno, a tenor de la volumetría general del barrio. La modalidad edificatoria de salón abajo y vivienda arriba resulta una opción bastante habitual para la promoción informal. El planeamiento de la Laguna del año 2000, con el objeto de vertebrar urbanísticamente lo disperso ha vuelto a transformar el suelo donde tienen lugar los asentamientos informales, los espacios vacantes y los inmediatamente adyacentes, originariamente rústicos, en urbanos, lo que ha facilitado posteriormente la promoción formal de polígonos de viviendas y consecuentemente la práctica colmatación y consolidación de la trama urbana de Las Gaviás, donde la modalidad edificatoria varía radicalmente en relación a la informal (Edificaciones multifamiliares de viviendas adosadas de una o dos plantas con garajes y espacios en régimen de comunidad).

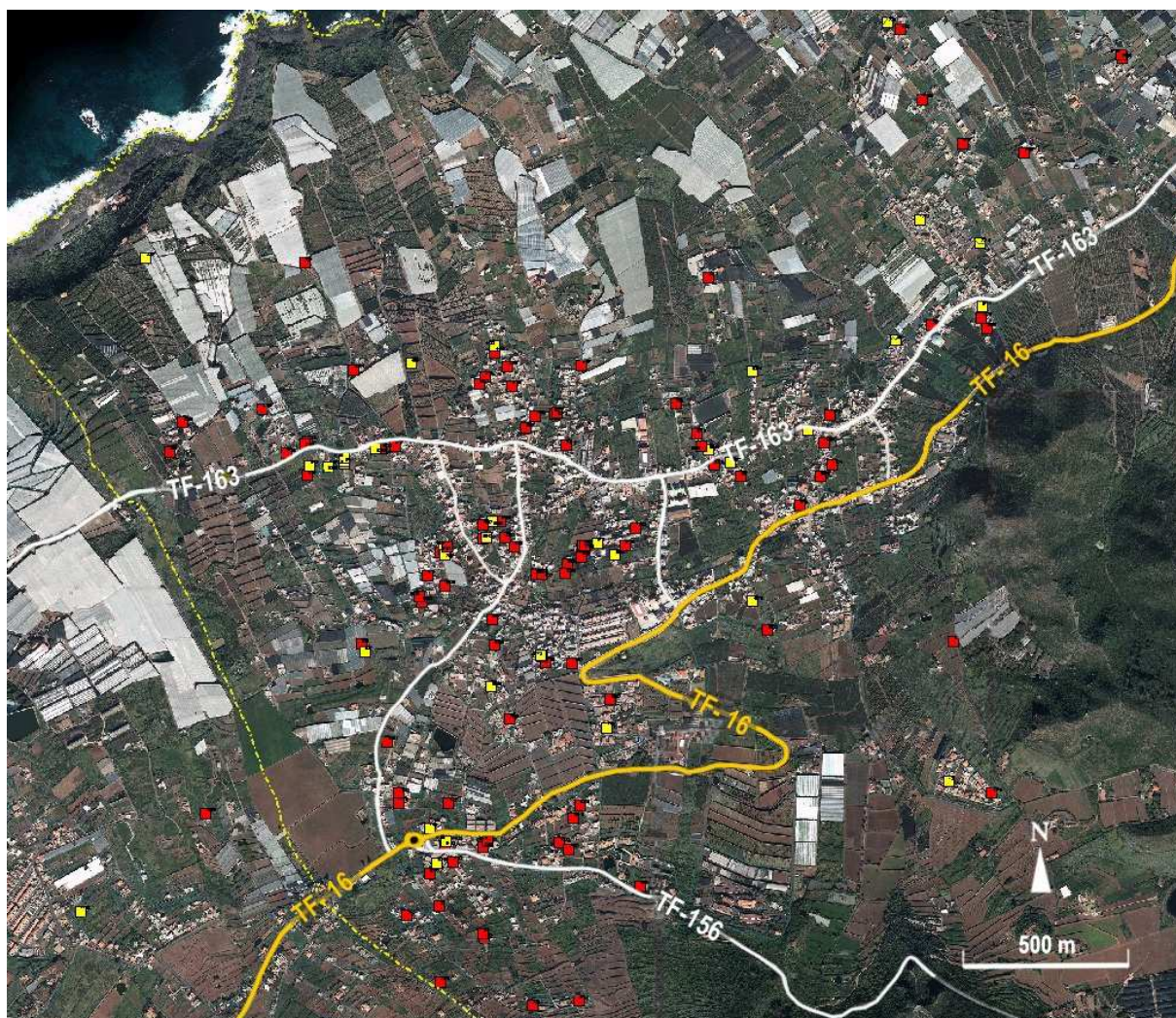
Inmersos en el Parque Rural de Anaga, al suroeste del municipio, se hallan otro tipo de asentamientos eminentemente rurales, los caseríos de La Cumbre o de los valles que detallaremos en el apartado V-8 de esta investigación.

Para analizar ahora el fenómeno de la dispersión urbana en la Zona 5 de La Laguna (figura nº V-33 y figura nº V-34). se ha de diferenciar en la franja de costa, es decir por debajo de los 300 m de altitud, dos ámbitos, uno correspondiente a frente litoral costero donde se ubican los núcleos de Bajamar y Punta del Hidalgo y otro en el interior donde se asientan los núcleos de Valle Guerra y Tejina.

A partir de finales de los años sesenta y durante los setenta, ochenta y noventa el área de Valle de Guerra y Tejina experimentará una dinámica de rururbanización dispersa de menor intensidad que lo acontecido en Geneto-Los Baldíos y La Vega o el Valle de Las Mercedes. En estos espacios la autopromoción informal ha sido consecuencia fundamentalmente de la expansión de los núcleos tradicionales, aunque en estas dinámicas también se detectan casos de urbanizaciones espontáneas de nueva traza, especialmente en las periferias urbanas. Como resulta habitual, la expansión del fenómeno en el territorio tiene mucho que ver con la trama viaria existente.

En el enclave tradicional de Valle de Guerra, la TF-16, Carretera de Tejina a Tacoronte, y la TF-163, Camino Juan Fernández (vial comarcal que discurre paralela y al norte de ella), así como sus múltiples interconexiones, determinan estructuralmente el crecimiento de este núcleo tradicional y consecuentemente de las actuaciones informales (figura nº V-33). En torno a ellas se disponen numerosos casos de ocupaciones espontáneas, que por expansión hacen que el casco tradicional se desarrolle ocupando un extenso espacio rústico, haciendo relevante el fenómeno de la dispersión o *urban sprawl* en la zona (APMUN, D11/97, 1998; PGOU

San Cristóbal de La Laguna, 2000). La franja litoral, en cambio, queda reservada casi en exclusividad para la actividad agrícola intensiva, muy importante en toda esta comarca, por lo que la autoconstrucción informal presentará en ella una incidencia muy baja. Se detectan, no obstante varios enclaves de edificación informal costera como es el caso de los conformados por los pequeños asentamientos dispuestos en el encuentro de los caminos de La Barranquera y El Guincho con el abrupto litoral noroeste.



Georreferenciación del Censo 11/97    ■ Preciso    ■ Impreciso

*Figura nº V-33.* Ortofotografía georeferenciada con señalización de la edificación informal y la estructuración viaria de los asentamientos espontáneos en torno a la TF-16, Carretera de Tacoronte a Tejina y la TF-163, Camino Juan Fernández en el municipio de La Laguna. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

En el núcleo poblacional de Tejina, cruce de caminos en el que se encuentran la estructuración viaria anterior con la TF-13, carretera insular de La Laguna a Punta del Hidalgo, se encuentra mucho más compactado urbanísticamente que el anterior

núcleo al estar dispuesto en un suelo urbano de carácter tradicional (figura nº V-34). Esta antigua entidad de población es reconocida como tal por el PGOU de 1965 y por los distintos ordenamientos generados entre 1975 al 2000, y al amparo de este, desde las Normas Complementarias Subsidiarias hasta los distintos Planes Parciales o Especiales con afección directa.

Los asentamientos espontáneos en Tejina se desarrollan básicamente en la periferia urbana sur en torno a la calle de San Sebastián y el camino Pico Bermejo o en la traza urbana conformada por la calle El Huroncillo y transversales vertebrados ambos a partir de la TF-13. En la periferia norte del casco tradicional, como en el caso anterior, los asentamientos espontáneos se hallan siguiendo la traza de la TF-163, ahora camino Palenzuela, así como la avenida Milán, concretamente en la trama urbana configurada por los caminos de Sebastián Castillo, Cercado del Señor y Camino Chizapa (APMUN, D11/97, 1998). No obstante el fenómeno de la dispersión urbana en esta zona es mucho menos acentuado que en Valle de Guerra (figura nº V-34).



Georreferenciación del Censo 11/97    ■ Preciso    ■ Impreciso

*Figura nº V-34.* Ortofotografía georeferenciada con señalización de la edificación informal y la estructuración vial de los asentamientos espontáneos en torno al cruce de caminos del núcleo de Tejina en La Laguna, estructurado por la TF-16, carretera de Tejina a Tacoronte y la TF-13 de La Laguna a Punta del Hidalgo y los caminos Palenzuela, Avenida Melián y Camino La Costa. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia del Término Municipal de San Cristóbal de La Laguna de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

En el litoral costero no se aprecia una relevante incidencia de estos procesos, ni sus perversas consecuencias, debido a su difícil orografía litoral y fundamentalmente a que, como en Valle Guerra se tiende a la concentración en núcleos más o menos definidos, quedando estos suelos reservados para el uso agrícola intensivo (figura nº V-34). Excepción, por su interés, resulta ser el enclave informal costero de Jover, donde se entremezcla un caserío de connotaciones tradicionales con la ocupación de nueva planta informal (APMUN, D11/97, 1998).

En los núcleos litorales de Bajamar y Punta del Hidalgo los casos que se detectan surgen, en la mayoría de los ocasiones, por colmatación de suelos urbanos o aumentos de superficie construida y dentro de los propios enclaves, puesto que la orografía no favorece otra posibilidad. En todo este amplio espacio rural la actividad informal está ligada con el característico crecimiento espontáneo de una sociedad agraria (APMUN, D11/97, La Laguna; 1998)

A tenor de las observaciones de campo realizadas y la información de primera mano recibida por parte de los servicios técnicos, tanto autonómicos, insulares como municipales, el número de solicitudes de incorporación al Censo 11/97, solo representa una pequeña fracción de la realidad de los procesos de ocupación espontánea del espacio rural de San Cristóbal de La Laguna, característica que se hace extensiva a todo el territorio insular<sup>142</sup>.

---

<sup>142</sup> Esta aseveración surge de las manifestaciones realizadas por el personal de los Servicios Técnicos tanto de la Agencia Canaria de Protección del Medio Urbano y Natural (APMUN) y de Gestión de Planeamientos de Canarias SA (GESPLAN), así como de los Servicios Técnicos del Área Planificación Territorial y de Sistemas de Información Geográfica y Análisis del Cabildo Insular de Tenerife.

## V.6. Análisis pormenorizado de los casos más relevantes en la Vertiente Norte

A modo de síntesis y siguiendo la secuencia cronológica de los hechos, en este epígrafe se analizan los procesos de urbanización espontánea producidos en las distintas comarcas de la Vertiente Norte insular con el objeto de establecer su caracterización tipológica a partir de los casos más relevantes.

### V.6.1 Comarca del Valle de La Orotava o conurbación del Norte, área de vinculación turística del norte: municipios de La Orotava, Los Realejos y Puerto de La Cruz

La conurbación del norte<sup>143</sup> delimita al sureste con el municipio de Santa Úrsula, comarca de Acentejo, al suroeste con el municipio de San Juan de La Rambla, comarca de Icod-Isla Baja y al sur con la comarca del Macizo Central, según la tipología del PIOT. Está constituida espacialmente por los municipios de La Orotava, Los Realejos y Puerto de La Cruz, aunque la zona alta de los dos primeros está adscrita a la comarca del Macizo Central, contando con una superficie total aproximada de 72,16 km<sup>2</sup>.

#### V.6.1.1. Periodo de 1960-1978

A partir de los años sesenta tanto La Orotava como Los Realejos comenzaron a evidenciar una profunda vinculación socioeconómica con el Puerto de La Cruz. Los procesos de urbanización espontánea en la conurbación del Valle de La Orotava tienen mucho que ver con esa relación de interdependencia<sup>144</sup> (APMUN, D11/97, La Orotava, 1998), derivada directa del dinamismo que genera la primera gran expansión turística y urbanística de la isla de Tenerife de finales de los sesenta y comienzos de los años setenta. El Puerto de La Cruz, ciudad que cuenta con una tradición turística muy arraigada que se remonta al siglo XIX, se ve catapultada durante esas décadas como el primer polo de actividad turística de la Isla (Rodríguez González, 2002, pp. 301-303), a expensas del modelo desarrollista implantado en la época, especialmente a partir del Plan de Desarrollo Económico de Santa Cruz de Tenerife de 1963<sup>145</sup>.

Hasta principios de los setenta no empiezan a ser relevantes los procesos de urbanización espontánea en la comarca del Valle de La Orotava, y la nueva

<sup>143</sup> La sección 7ª del Capítulo 2 del Título II del PIOT establece el modelo de ordenación de la comarca del Valle de La Orotava. Recuperado de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo2\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo2_Feb2011.pdf)

<sup>144</sup> De la totalidad de los casos inscritos en el Censo 11/97 de La Orotava en al menos el 30% de las ocasiones los titulares están estrechamente vinculados al sector servicios, de ellos aproximadamente el 80% se han generado con anterioridad a 1980 y al menos un tercio de estos últimos desarrollan actividades terciarias de interdependencia con el Puerto de la Cruz, principalmente en el subsector de la hostelería o del transporte.

<sup>145</sup> En el anexo al capítulo VI relativo a la interacción de los procesos de urbanización espontánea con el cuerpo legislativo y normativo producido por la administración estatal e insular durante el periodo 1960-1978, se hace referencia a dicho Plan, en este caso como una variante con especial afección socioeconómica. El Plan fue propuesto por la Diputación Provincial de Santa Cruz de Tenerife y aprobado posteriormente por el Ministerio de Información y Turismo, en esos momentos de reciente creación. A posteriori, esta iniciativa resulta determinante en el avance y desarrollo de los procesos de urbanización irregular en Tenerife, en especial en la vertiente norte insular.

situación socioeconómica ha tenido mucho que ver con ello<sup>146</sup> (PGOU La Orotava, 1991; APMUN, D11/97, La Orotava, 1998).

La Orotava y Los Realejos, municipios tradicionalmente emisores de mano de obra, comenzaron a cubrir las necesidades generadas por los polos de actividad económica más cercanos, principalmente Puerto de La Cruz pero también el Área Metropolitana (PGOU La Orotava, 1991) y en otras ocasiones, como sucedería en la década de los cincuenta y sesenta, se dirigirán a países iberoamericanos, mayoritariamente a Venezuela o de manera excepcional a países centroeuropeos (Hernández González, 2007).

A principios de los años setenta, la potencialidad del sector servicios de Puerto de La Cruz aunada al del subsector de la construcción, contribuyeron colateralmente a la producción de la primera gran expansión de los asentamientos informales en las periferias rurales de los núcleos poblacionales de Las Medianías de La Orotava, Los Realejos e incluso Santa Úrsula (PGOU La Orotava, 1991; NNSSMM Los Realejos, 1999; APMUN, D11/97, La Orotava, 1998). A mediados de los setenta, la autovía Tenerife-Norte, TF-5, alcanzó definitivamente Puerto de La Cruz y al mismo tiempo el aeropuerto Tenerife-Norte o de Los Rodeos será potenciado, adquiriendo carácter internacional<sup>147</sup>. El impulso dado al sector turístico en el norte de Tenerife va paralelo al desarrollo por expansión de los primeros asentamientos informales de relevancia, procurados por una mano de obra que comienza a pasar del sector primario al subsector de la construcción y al sector servicios (PGOU La Orotava, 1991; NNSSMM Los Realejos, 1999; APMUN, D11/97, La Orotava, 1998). Esta expansión se apoya en la traza viaria preexistente, buscando las periferias de los cascos urbanos y los asentamientos rurales tradicionales. Las parcelaciones que permitieron la autopromoción espontánea son en la mayoría de las ocasiones de carácter filiofamiliar, resultado, en la mayoría de las ocasiones, de compra-ventas, donaciones o cesiones del suelo y herencias (APMUN, D11/97, La Orotava, 1998), fórmula que permite la fragmentación del suelo de manera espontánea y asequible para el promotor informal. Las nuevas conexiones de las viales tradicionales con las de comunicación rápida, en este caso la TF-5, son determinantes para el avance y progreso de los procesos de urbanización espontánea.

A finales de los setenta terminan incorporándose activamente algunos municipios aledaños de la comarca de Acentejo, especialmente Santa Úrsula por su cercanía, ahora perfectamente vertebrados por la TF-5 (NNSSMM Santa Úrsula, 1989). La red viaria que comunica los municipios de la comarca Icod-Isla Baja con las conurbaciones principales de la Isla no favorece, de momento, el progreso de estos procesos, no obstante los municipios más cercanos como San Juan de la Rambla,

<sup>146</sup> De la totalidad de los casos inscritos en el Censo 11/97 en La Orotava apenas el 8% se habían producido con anterioridad a 1970

<sup>147</sup> En el año 1946 se inauguran las nuevas instalaciones del Aeropuerto de los Rodeos o Tenerife Norte, posteriormente en 1956 entra en servicio el primer tramo de la autovía TF-5, tramo Santa Cruz-Aeropuerto de los Rodeos y finalmente en 1974 entra en servicio definitivamente el segundo tramo de la autovía TF-5, tramo Aeropuerto de los Rodeos-Puerto de la Cruz. Entre tanto en 1971 se reforzará la pista del aeropuerto para poder atender las necesidades de los nuevos aviones *Boeing 747* y se instala el sistema de aterrizaje por instrumentos ILS, actuaciones que le permitieron su potenciación internacional. La vertebración del polo de atracción turística del norte tanto con el Área Metropolitana como fundamentalmente con el aeropuerto se tradujo en un impulso socioeconómico sin precedentes para las comarcas de la vertiente norte insular, especialmente de Acentejo y Valle de La Orotava.



La Guancha e incluso Icod de los Vinos se fueron incorporando a medida que las circunstancias permitieron la mejora de las infraestructuras.

El Puerto de la Cruz, desde el primer momento, queda fuera de estas expansiones, ya que es un municipio que cuenta con una superficie muy limitada, apenas 8,73 km<sup>2</sup>, el más pequeño de Canarias, que se destina mayoritariamente a la explotación de la actividad turística, al amparo de esa tradición centenaria y de iniciativas muy tempranas como la declaración de la ciudad como de interés turístico en el 1955 (González Rodríguez, 2012, pp. 17-19).

El Censo de edificaciones no amparadas por licencia en el municipio de La Orotava ha permitido fundamentar todos estos aspectos. A raíz de su análisis se detecta que en al menos el 27% de los casos la fragmentación del suelo se produce antes 1980, lo que demuestra que durante esta época la actividad informal comienza a resultar relevante. La promoción informal utiliza las particiones de herencia, segregaciones y/o compraventas de carácter filioparental, en documento público o privado, para adquirir los solares donde posteriormente procederá a la autoconstrucción, en la mayoría de los casos declarando valores irrisorios. En esta primera etapa, comenzarán a expandirse tímidamente algunos asentamientos rurales dispuestos a lo largo del trazado de la antigua Carretera General a Las Cañadas del Teide, actual TF-21 de la Cuesta de La Villa a Granadilla, partiendo desde el municipio de Santa Úrsula, recorriendo La Dehesa y alcanzando inicialmente La Florida. Vertebrados por la antigua Carretera General del Norte C-820, tramo de La Orotava a Icod, se expandirá tímidamente el núcleo de Cruz de Los Martillos, el Barrio de La Luz y La Vera (APMUN, D11/97, La Orotava, 1998). Las viales comarcales de La Orotava a Los Realejos, actual TF-324, y de La Luz, TF-322, conjuntamente con la red caminos vecinales transversales preexistentes determinaron el desarrollo informal de La Perdoma, que en la década de los setenta comienza una importante expansión a partir de su traza tradicional<sup>148</sup>. Los procesos de asentamiento informal en Las Medianías altas serán, de momento, bastante limitados, comenzando a despuntar activamente a partir de la mitad de los setenta, mientras que en el municipio de Los Realejos la leve expansión se centra fundamentalmente en los espacios rurales colindantes al municipio de Puerto de La Cruz, desde Las Montañetas hasta la Cruz Santa (NNSMM Los Realejos, 1999; APMUN, D11/97, La Orotava, 1998).

#### V.6.1.2. Periodo de 1979-1999

Durante las décadas de los ochenta y noventa los procesos de urbanización espontánea en la comarca del Valle de La Orotava, continúan retroalimentándose de los avances socioeconómicos experimentados durante todo este periodo (APMUN, D11/97, La Orotava, 1998; PGO La Orotava, 2004; PGO Los Realejos, 2004). A la primera gran expansión urbanística experimentada por la isla de Tenerife le sigue otra que se centró fundamentalmente entre finales de los ochenta y principios de los noventa. El desarrollo y avance de estos procesos produce a expensas de estas

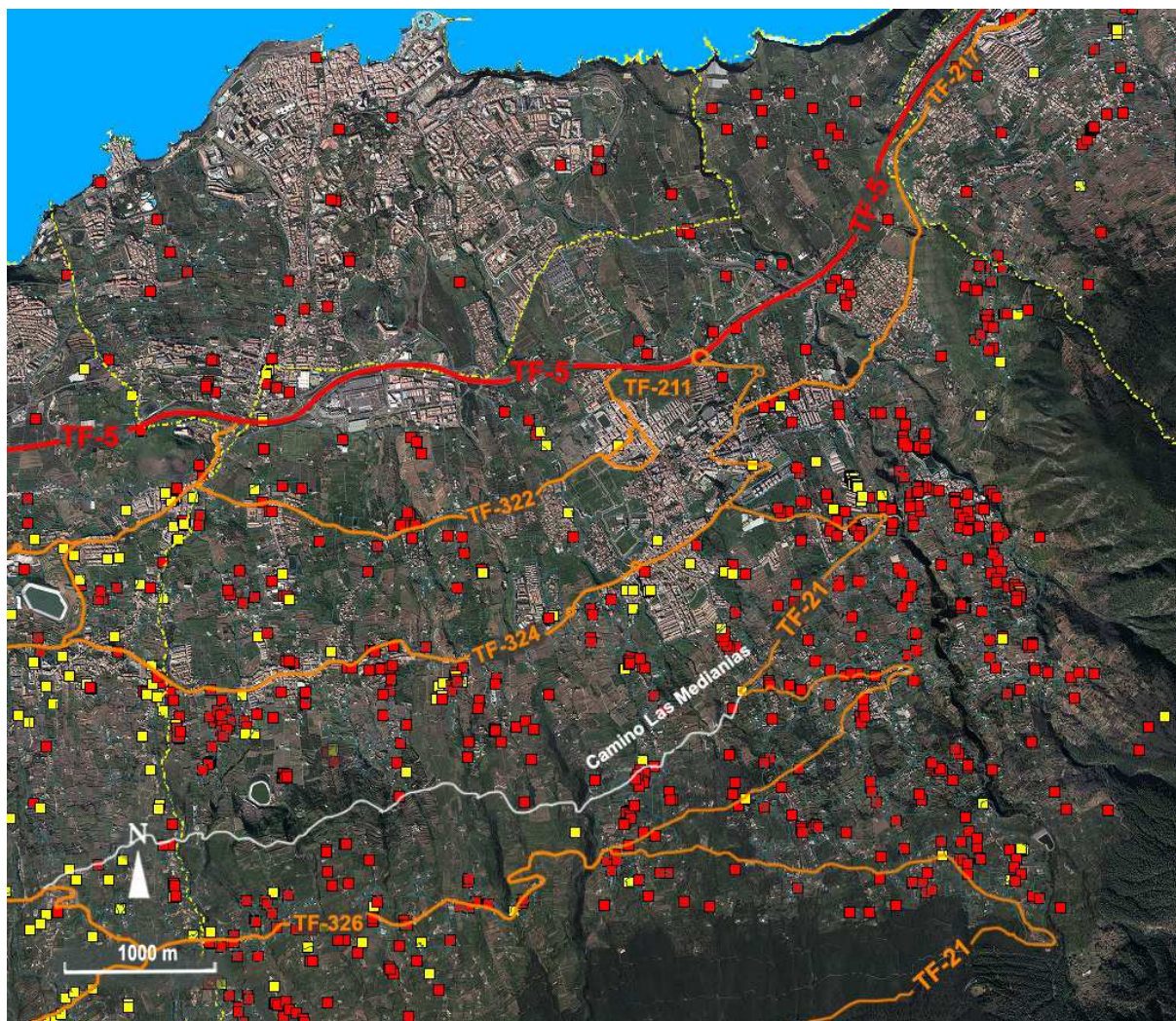
<sup>148</sup> Analizando los fotogramas 002-TF-02-0005-38549, vuelo analógico de 15/03/1964 y 118-TF-0002-35379, vuelo analógico de 01/07/1973 y sucesivos se puede apreciar la importante evolución urbanística de los núcleos tradicionales de La Perdoma y Barrio de La Luz en La Orotava, en especial desde finales de los sesenta y toda la década de los setenta, detectándose importantes desarrollos que se extienden por todas sus periferias siguiendo la red viaria tradicional. IDECanarias. Sistema de Información Territorial. Gobierno de Canarias. Recuperado de [http://vsor.grafcan.es/Vsorfototeca/fototeca\\_navegador2.php](http://vsor.grafcan.es/Vsorfototeca/fototeca_navegador2.php)

circunstancias y paralelamente de las implementaciones y ampliaciones de las vías de comunicación rápida insulares, tanto en dirección norte, como a partir de esas décadas, en dirección sur. Durante este periodo se produce, además, la ampliación y potenciación internacional del Aeropuerto Tenerife-Norte o de los Rodeos y la inauguración del aeropuerto del sur o Reina Sofía. El accidente aéreo de Los Rodeos de 1977 es uno de los motivos que condicionaron este nuevo desarrollo aeroportuario, que colateralmente ha marcado un antes y un después en la pérdida de importancia de Puerto de la Cruz como destino turístico.

Durante este periodo, derivado de estas circunstancias, tiene lugar la segunda gran expansión turístico-urbanística de Tenerife, centrada ahora en la Vertiente Sur insular. En esta etapa ocurre la consolidación y estancamiento de Puerto de La Cruz como destino turístico preferente (Rodríguez González, 2002.). El desarrollo espectacular del turismo de sol y playa centrado, ahora, en el sur de Tenerife origina una importante demanda de mano de obra que se desplaza del norte al sur sin que ello implique, en la mayoría de las ocasiones, un cambio de residencia (PIOT, 2011b). La TF-5 y la TF-1 facilitan un rápido y continuado flujo migratorio de carácter interno. Estas circunstancias han retroalimentado vivamente los procesos de urbanización espontánea en Las Medianías del norte de la isla (APMUN, D11/97, 1998) y han tenido mucho que ver con una expansión sin precedentes del fenómeno en la mayor parte de los municipios de las comarcas vertebradas por estas importantes infraestructuras (PIOT, 2011a).

En la conurbación de Valle de La Orotava, son especialmente los municipios de La Orotava y Los Realejos los que experimentaron una mayor actividad informal. Los municipios colindantes de la vecina comarca de Acentejo, Santa Úrsula, La Victoria o incluso la Matanza se fueron incorporando progresivamente con bastante dinamismo al proceso (APMUN, D11/97, 1998). Los de la comarca de Icod-Isla Baja, desde, San Juan de La Rambla y La Guancha hasta Icod de los Vinos e incluso en menor medida Garachico, El Tanque, Los Silos y Buenavista del Norte, lo hicieron a partir de las sucesivas e importantes mejoras de la red viaria. El Puerto de La Cruz, en cambio, no se vio especialmente afectado por estos procesos, puesto que prácticamente toda la actividad turística del norte ocupará su limitada superficie municipal. En cambio, La Orotava y Los Realejos, perfectamente vertebrados con este núcleo turístico, acaparan por cercanía la mayor parte de las construcciones informales. En estos dos municipios los procesos alcanzaron una importancia demoledora desde el punto de vista de la desordenación territorial (PGO La Orotava, 2004; PGO Los Realejos, 2004), contribuyendo con especial peso al fenómeno de la dispersión urbana o *urban sprawl*, ocupando de manera totalmente desestructurada Las Medianías de toda la comarca (figura nº V-34). Los asentamientos espontáneos se alejan del litoral costero, zonas escarpadas de difícil topografía y acceso, en algunas ocasiones espacios protegidos o reservados para la actividad turística. En ese primer frente y espacios anexos el impacto resultó bastante limitado en relación con la importancia que adquiere el fenómeno con otros espacios del interior la franja de costa y especialmente de Las Medianías (APMUN, D11/97, 1998)<sup>149</sup>

<sup>149</sup> Del total de las solicitudes analizadas correspondientes al Censo 11/97, en el municipio de La Orotava, tan solo el 16 %, una de cada seis edificaciones, se asientan en el primer frente litoral. En cambio, en Las Medianías o espacios del interior de la franja de costas se asentarán el 80,8% de las solicitudes.



Georeferenciación del Censo 11/97    ■ Preciso    ■ Impreciso

*Figura nº V-35.* Ortofotografía georeferenciada de la edificación informal en el espacio rural de la comarca del Valle de La Orotava con señalización de la estructuración vial. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Los anteriores hechos se evidencian con claridad tras el estudio pormenorizado del Censo 11/97 de La Orotava. En este municipio el 80,8% de las solicitudes de inscripción hacen referencia a autopromociones informales que se asientan buscando los espacios de Las Medianías. De ellas el 40,6%, en (291 casos, se distribuyen en Las Medianías bajas en torno a los asentamientos rurales de Pino Alto (28), La Florida (60), Los Frontones (27), Los Pinos (24), San Antonio (8), La Perdoma (109), u otras zonas dispersas en Las Medianías (35), como los distribuidos entre la zona de Candelaria del Lomo (7), El Montijo (17), El Ratiño (3), La Sierra (2), etc. El 40,2% restante se ubica buscando Las Medianías altas, sobre la cota 600 msnm, en 288 casos, distribuyéndose entre Aguamansa (46), Camino de Chasna (51), Benijos (86), Bebedero (44), Florida Alta (13), Pinolere (33) y otras zonas de la citada franja altitudinal (15).

En cambio, tan solo el 16%, 114 casos, se distribuyen en la franja de costa, ocupando de manera dispersa este espacio y conformando asentamientos como El Rincón (13), Los Rechazos (9), Las Cuevas (7), Dehesa Alta (27), Cruz de Los Martillos (7), Las Arenas (18), La Luz (17), La Vera (12), u otras zonas del frente costero (4), tal y como puede evidenciarse con claridad en la figura nº V-35.

Así mismo el análisis de este Censo en La Orotava muestra que al menos un 67% de las edificaciones estudiadas, 477 edificios, son adosadas o en medianería, lo que evidencia que los asentamientos informales tienden a agruparse conformando áreas urbanas con un cierto grado de concentración, aunque totalmente desvertebradas entre sí y ocupando como consecuencia un amplio espacio rural.

En la mayoría de las ocasiones conformaron, y así los reconoce el planeamiento, asentamientos rurales totalmente desestructurados, desarrollados a partir de trazas espontáneas (PGOU La Orotava, 1991; NNSSMM Los Realejos, 1999), que en el momento de su gestación estaban fuera de todo tipo de ordenación municipal, ya que esta simplemente o bien no existía o bien no estaba desarrollada. Dichos asentamientos se sitúan siempre tomando como base la red viaria tradicional y sus numerosas ramificaciones vecinales, ocupando el borde del camino o sus cercanías, adaptándose a la topografía del lugar y a las necesidades de sus autopromotores. Frecuentemente generan nuevas y serpenteantes servidumbres entre el vecindario al responder a segregaciones informales de carácter filiofamiliar. Como consecuencia las particiones de herencia, donaciones o compraventas de bienes en lo rústico fueron los instrumentos que pretenden dar carácter legal al fraccionamiento espontáneo de la tierra, manifestándose en la mayoría de ellas evidentes lazos de consanguinidad.

El barrio de Los Pérez es uno de los múltiples casos detectados en La Orotava a raíz del estudio del Censo 11/97 característico e ilustrador de los procesos de transformación del espacio rústico en urbano a partir de la urbanización espontánea. Esta agrupación desordenada de viviendas, situadas en una de las innumerables ramificaciones vecinales de la calle Cuatro Cantillos, en la zona conocida como La Florida Alta o Pinolere, surge a partir de una escritura pública de partición de herencia fechada en 1978 y documentada en varias solicitudes de inscripción a dicho Censo<sup>150</sup>. En este caso se produjo una segregación formal en esos momentos que ocasiona mediante la autopromoción informal un nuevo espacio urbano de carácter clandestino. Este asentamiento conforma un pequeño barrio carente de todo tipo de infraestructuras y servicios dotacionales que se asienta anárquicamente en torno a una vial sin salida, peligrosamente sesgada al poniente por el Barranco de la Quiquira y conocida como calle de Los Pérez (figura nº V-36). El trazado del antiguo camino de acceso a la finca, de origen también informal, tiene mucho que ver con las características topográficas del terreno y los intereses de los propietarios a los cuales da servidumbre. El nombre de la calle y del nuevo asentamiento rural hace referencia al primer apellido del promotor de la segregación inicial, que repartió entre sus ocho hijos los lotes resultantes. En la década de los noventa algunos de estos lotes iniciales se volvieron a fragmentar, transmitiéndose fundamentalmente a

---

<sup>150</sup> Esta información se ha obtenido a partir del análisis de los expedientes del Censo 11/97 en el municipio de La Orotava, correspondientes a las solicitudes de inscripción: nº: 30, 244, 259, 261, 4.298, 4.413, 4.316, 4.470, 6.235, 6.238, 6.257, etc. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN.

miembros de la siguiente generación (nietos y nietas del Sr. Pérez), pero también en algún caso a terceros sin aparente vinculación familiar con el propietario fundacional. En un intento de formalizar todas estas operaciones se ha utilizado como garantía de jurídica del bien transmitido el documento de compraventa privado.

El caso de Los Pérez es un ejemplo de formación de un asentamiento con un rasgo marcadamente filiofamiliar, característica diferenciadora con respecto a otros donde las transmisiones resultan meramente especulativas. No obstante en todos los casos estos nuevos núcleos surgieron siempre de la necesidad del acceso a la primera vivienda, demanda que ha sido siempre insuficientemente atendida por parte de las administraciones públicas.



Georreferenciación del Censo 11/97 ■ Preciso ■ Impreciso

*Figura nº V-36.* Ortofotografía georeferenciada con señalización de la edificación informal y la estructuración vial del asentamiento rural conocido como Barrio de Los Pérez, situado en el camino de Los Pérez, transversal a la calle Cuatro Cantillos en Pinolere, en La Orotava. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Los gestores municipales, en este caso de La Orotava, con el objeto de encausar las potentes presiones sociales ejercidas por los autopromotores informales, optaron por favorecer el reconocimiento de estos pequeños barrios como única solución posible

al grave problema planteado. A través del planeamiento se reconduce su situación, acotándolos por lo general mediante la figura de asentamiento rural, lo que evidencia una vez más la hipótesis de esta investigación. Tras este reconocimiento queda reglada la transmisión formal de las propiedades a terceros sin vinculación familiar e incluso abierta la posibilidad de una nueva autopromoción informal por parte estos.

Este modelo de ocupación del territorio surgido inicialmente al margen de cualquier tipo de consideración legal y por lo general reconducido posteriormente por el planeamiento, ayuda a entender los mecanismos de producción informal de espacio urbano, así como el fenómeno de la dispersión urbana en el espacio rural, procesos ambos definitorios del actual paisaje urbano del Valle de La Orotava.

De los censos estudiados, derivados del Decreto 11/1997, el del municipio de La Orotava es el que presenta una mayor proporción de asentamientos con estas características, así como de edificaciones aisladas, dinámicas que han hecho de la dispersión un fenómeno de gran visibilidad. Estos datos se constituyen en magníficos referentes que han permitido evidenciar la naturaleza dispersa del fenómeno, perfectamente extrapolable no solo al municipio colindante de Los Realejos, sino también a los municipios de las áreas vecinas de Santa Úrsula, La Victoria, La Matanza, los altos de El Sauzal o de Tacoronte, en la comarca de Acentejo, e incluso en especial, a Icod de Los Vinos en la comarca de Icod-Isla Baja. Todo ello ha quedado reflejado tempranamente en las distintas memorias de ordenación de los sucesivos planeamientos y explica por sí mismo la extrema dificultad que presenta para el urbanista el diseño de un planeamiento integrador a partir de estos antecedentes (PIOT, 2011a; PGO La Orotava, 2004).

Tomando como referentes estas evidencias se puede concluir que los procesos de urbanización espontánea en los municipios de La Orotava y Los Realejos tienen mucho que ver con una rururbanización desestructurada y dispersa de sus medianías, dinámicas que pueden hacerse extensible a toda la Vertiente Norte insular. (APMUN, D11/97, 1998; PGO La Orotava, 2004, pp. 37-38; PGO Icod de Los Vnos, 2008, p. 25; PTPOY, 2010, pp. 29-34; PIOT, 2011a, pp. 21-24; 85-87).

La voracidad de estos procesos se irradió en el territorio utilizando como eje vertebrador las viales tradicionales, cruces de caminos, caminos interiores de fincas o caminos vecinales, conformando una estructura en racimo y produciendo pequeñas e innumerables concentraciones urbanas que el planeamiento, posteriormente, ha intentado reconducir y en la mayoría de las ocasiones consolidar recurriendo a su categorización como suelos rústicos de asentamiento rural. A estas islas urbanas inmersas caóticamente en el espacio rústico se ha de añadir un ingente número de viviendas aisladas, diseminadas en el paisaje agrario, desligadas urbanísticamente entre sí y totalmente desintegradas de los núcleos rurales más cercanos y de los espacios urbanos principales. De hecho, en toda la Vertiente Norte insular, especialmente en las comarcas de Acentejo y del Valle de La Orotava y también en la parte nororiental de la de Icod-Isla Baja, las viviendas informales se extienden ocupando el espacio rural conformando una malla que envuelve y encorseta progresivamente el paisaje y el uso agrícola tradicional (PIOT, 2002).

Tales circunstancias ha contribuido en gran medida a favorecer un proceso de desordenación territorial sistémico (PIOT, 2011a, pp. 85-89) que desde el punto de vista de la ordenación y planificación urbanística ha supuesto un reto de muy difícil

tratamiento y resolución. Tal situación ha contribuido irreversiblemente a un profundo cambio del paisaje agrario y urbano de estas comarcas (García y Pestana, 2010).



Georreferenciación del Censo 11/97 ■ Preciso ■ Impreciso

Figura nº V-37. Ortofotografía georeferenciada con señalización de la estructuración vial y su interacción con la edificación informal en los asentamientos rurales de Aguamansa, Cruz de Tea y Chasna localizados en las medianías altas del municipio de La Orotava. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Estos antecedentes han quedado recogidos explícitamente en la Memoria del Plan Insular de Ordenación de Tenerife de 2002, PIOT, en el capítulo de Diagnóstico de la situación actual y conclusiones, donde se catalogan como alarmantes y de implicaciones medioambientales irreversibles por su agresividad sobre un territorio tal limitado y frágil. Las distintas ortofotografías georeferenciadas aportadas en esta investigación reiteradamente reafirmarán tales hechos (figura nº V-35, figura nº V-37 y figura nº V-38).

Un espacio excepcional por su importancia, en el que se manifiestan estas dinámicas con extrema voracidad resulta ser Las Medianías de la comarca del Valle de La Orotava (figura nº V-37). En esta franja agronómica altitudinal los procesos de urbanización espontánea se desarrollan tomando siempre como base la estructura

vial preexistente, partiendo de su arteria principal, la TF-21 y buscando los bordes y entornos del conjunto de caminos tradicionales que la atraviesan transversalmente, desde Aguamansa hasta Chasna (caminos de Aguamansa, El Sauce y su bifurcación El Gallo y el camino de Chasna) y proyectándose por la TF-326, en dirección a Benijos, adentrándose en el municipio de Los Realejos por el suroeste. (APMUN, D11/97, La Orotava, 1998).

Los casos georreferenciados en las distintas ortofotografías aportadas se distribuyen siempre en torno a esa red de caminos tradicionales, determinando de esta manera la formación de pequeñas agrupaciones de viviendas totalmente desintegradas, con respecto a los núcleos principales. Pero también se destaca un hecho relevante, la importante proporción de autopromociones aisladas que se producen en el interior de fincas rústicas. El Censo 11/97, como se ha manifestado, representa tan solo una fracción de la realidad, pero lo suficientemente representativa y clarificadora para evidenciar la importancia e incidencia de los procesos de urbanización espontánea en el espacio rural de la comarca.

En las zonas medias del Valle las autopromociones espontáneas se asientan fundamentalmente ocupando el espacio rural en torno a la TF-324, la vía de La Orotava a Los Realejos desde Los Frontones, atravesando San Antonio, hasta alcanzar La Perdoma y la TF-322, de La Orotava a La Montañeta por La Luz, viales longitudinales que se distribuyen siguiendo la cota trazada por de las curvas de nivel 425-450 msnm y 300 msnm, respectivamente (figura nº V-38). A su vez, estas dos vías principales quedan intercomunicadas transversalmente mediante un conjunto de caminos vecinales, vertebrando las franjas altas con las medias, y potenciando otras como la carretera de Las Medianías a La Ladera, de trazado paralelo a las dos primeras, pero a una cota en torno a los 650-700 msnm. Esta estructura viaria tradicional ha terminado facilitando la extensión del fenómeno de la dispersión urbana por todo el espacio rural de la comarca. En el sector comprendido entre TF-324 y la autopista TF-5 se localizan las mayores concentraciones urbanas de la comarca, ubicándose al noreste el casco urbano de La Orotava y al Suroeste el núcleo de Los Realejos. La presión de los núcleos urbanos principales ha sido determinante en los procesos de ocupación espontánea, a los que habría que añadir la influencia del polígono industrial de San Jerónimo, situado entre ambas, anexo a la zona conocida como las Arenas, colindante a la TF-5.

En los sectores rurales intersticiales situados entre estas dos últimas vías y las áreas urbanas principales, la ocupación informal tiene una relevante incidencia. Reflejo de ello es el caso del Barrio de la Cruz de Los Martillos, Las Candias, El Barrio de La Luz o el Camino de La Arbeja, solo por citar algunos ejemplos donde se observa con claridad la actividad informal, a raíz del análisis del Censo 11/97.

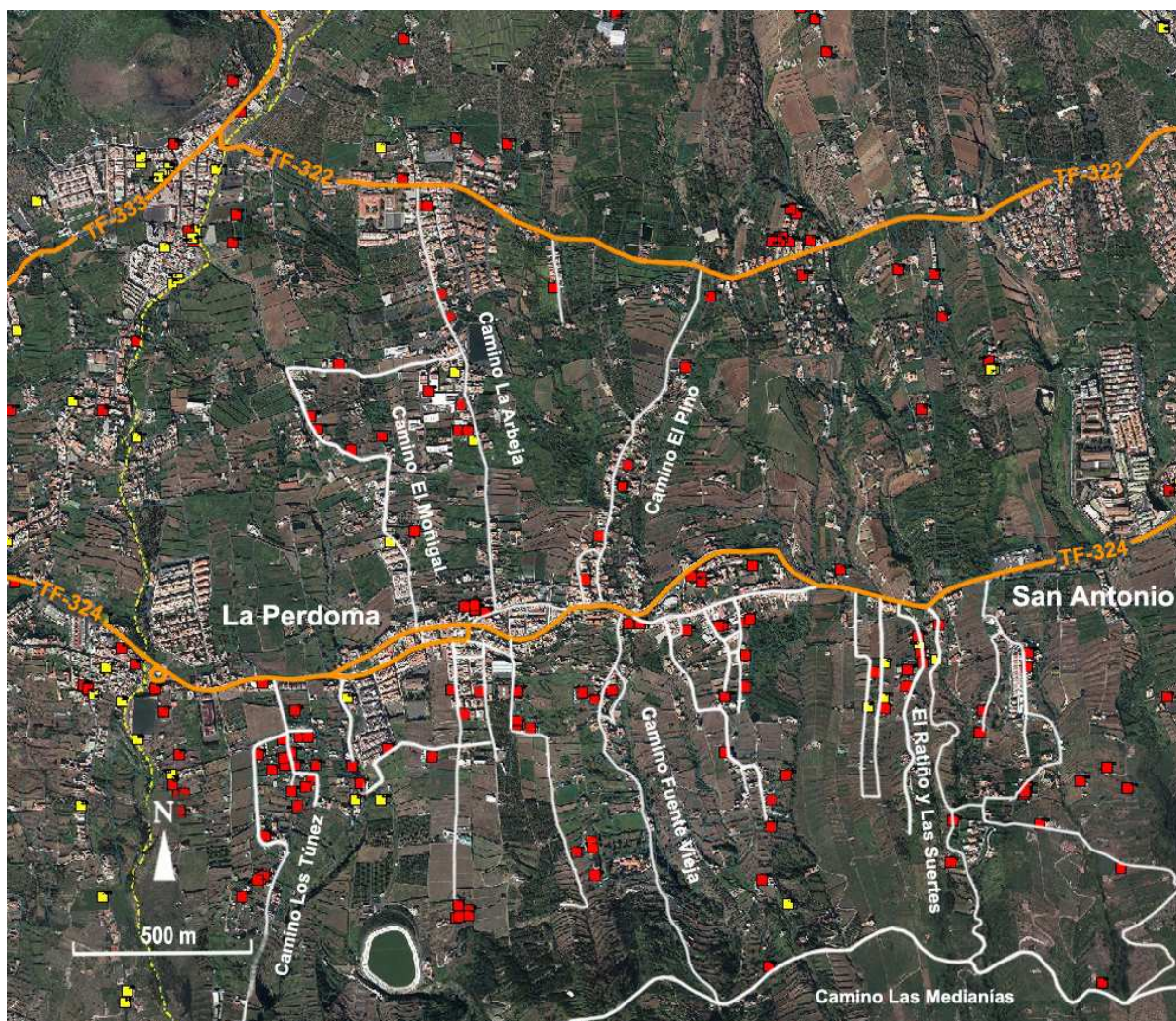
El conjunto de todas estas urbanizaciones de raíz espontánea, dispersas en el espacio rural del Valle, se ha conformado en el germen de nuevos espacios urbanos o bien han supuesto la consolidación urbana de otros preexistentes. Los distintos planes generales de ordenación urbana<sup>151</sup> se han limitado a intentar paliar el

---

<sup>151</sup> En el anexo al capítulo VI, en los apartados relativos a la interacción de los procesos de urbanización espontánea con el cuerpo normativo producido durante el periodo 1979-1999 y 2000-2015, se detalla cronológicamente el planeamiento pormenorizado de los municipios de la comarca del Valle de La Orotava.



desorden territorial existente y a dar carta legal a los hechos consumados mediante sucesivas revisiones, modificaciones o desarrollos parciales, consolidando urbanísticamente el espacio informal y adecuándolo e integrándolo en la medida de lo posible a la trama urbana central o casco del municipio (PGOU La Orotava, 1991; NNSSMM Los Realejos, 1999)



Georeferenciación del Censo 11/97 ■ Preciso ■ Impreciso

*Figura nº V-38.* Ortofotografía georeferenciada con señalización de la estructuración vial y su interacción con la edificación informal de los núcleos tradicionales de La Perdoma-San Antonio, en La Orotava. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Los antecedentes de tal situación se han de buscar inicialmente en el PGOU de La Orotava de 1963. Este primer planeamiento se limitó a estructurar el espacio correspondiente al casco urbano principal y su ensanche inmediato<sup>152</sup>, sin pretender

<sup>152</sup> El primer PGOU con que cuenta el municipio de La Orotava comienza a elaborarse a principios de los años sesenta, aprobándose definitivamente en 1963. Se trata de un plan general que, aunque se basó en la Ley del Suelo de 1956, incumple

ordenar lo que acontecía en el resto del municipio. Los redactores de este plan preveían la posibilidad de irse readaptando a la realidad del momento mediante la incorporación de un planeamiento de carácter parcial. De esta manera durante su periodo de vigencia se aprobaron 22 planes parciales (PGOU La Orotava, 1991).

Resulta de interés señalar que en la Memoria del PGOU de 1963 se indicaba que en el momento de su redacción las dos terceras partes de la población de La Villa se asentaba en el campo, formando pequeñas barriadas como La Perdoma, La Florida, Pino Alto, La Luz, Aguamansa y Benijos, o bien en viviendas construidas en las propias fincas que cultivaban sus ocupantes, pequeños propietarios o medianeros, forma de proceder al parecer muy extendida cuando estas se destinaban a cultivos ordinarios, según afirma el documento (Martín y Jerez, 2011, p. 22). En estas manifestaciones se ha de hallar *un modo de autopromoción informal tradicional* que permitía a los habitantes del campo la autoconstrucción de sus viviendas al margen de cualquier tipo de marco normativo, amparados de una parte por la tradición y por otra por la inexistencia de ordenamiento. Este *comportamiento o modo de actuación* se siguió proyectando en décadas venideras, aunque a partir de entonces quede regulado, favoreciendo extraordinariamente la autoconstrucción espontánea de la primera vivienda al entenderlo como un derecho adquirido al ostentar la propiedad del suelo donde esta se asentaría (APMUN, D11/97, La Orotava, 1998).

En el año 1976 se vuelve a reafirmar la situación de indefinición normativa puesto que aunque se aprueba el Plan Especial de Ordenación Urbana del Casco, este documento seguía sin abordar una ordenación integral del territorio municipal (PGOU La Orotava, 1991).

En 1986 se procedió a la delimitación cartográfica del nuevo Suelo Urbano del municipio, incluyéndose en este la mayor parte de las urbanizaciones informales situadas en suelo rústico e iniciándose a partir de esta documentación el Plan de Barrios del Término Municipal<sup>153</sup>.

Todas estas circunstancias han hecho que hasta épocas muy recientes la falta planeamiento con afección directa a los suelos rústicos del municipio sea uno de los factores determinantes de la expansión de los procesos de urbanización espontánea. Esta afirmación se fundamenta en lo expuesto en la Memoria de la Revisión del Plan General de La Orotava-Texto Refundido de 1991, p. 13, en el que se indica que la inobservancia de los suelos residenciales fuera de la Villa y de su forma y dinámica de crecimiento durante el periodo de vigencia del PGOU de 1963 han ocasionado que más del 60% de las edificaciones hayan carecido de marco normativo (Martín y Jerez, 2011, p. 26). De esta manera Martín y Jerez (2011) estiman que entre el año 1963 y 1991, cuando se aprueba definitivamente el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de La Orotava “más de la mitad de las edificaciones habían tenido lugar sin ningún marco urbanístico normativo” (p. 27).

El PGOU de 1991 incluyó las nuevas delimitaciones de suelo urbano señaladas en el Plan de Barrios del Término Municipal de 1986 y como consecuencia la entrada

---

dicha norma, ya que el documento aprobado no contempla toda la superficie municipal, sino únicamente el casco urbano principal y su ensanche inmediato (Martín y Jerez, 2011, p.20).

<sup>153</sup> Información obtenida a partir de la consulta realizada en la Oficina Técnica municipal del Excmo. Ayuntamiento de La Orotava.

en vigor de este plan implicó de hecho una legalización o amnistía masiva de la mayor parte de las autoconstrucciones informales o espontáneas en el municipio<sup>154</sup>.

La aprobación y posterior aplicación del PGOU de 1991, con graves carencias técnicas, deficiente análisis territorial y de previsión de futuro, aunque supuso un gran avance, siguió originando cierto grado de indefinición, situación que de alguna manera concluirá amparando los procesos de autoconstrucción informal en ciertos asentamientos rurales, algunos de los cuales tendrán que volver a reordenarse aumentando de nuevo sus perímetros mediante actuaciones o planes parciales que supondrán el comienzo de una serie de modificaciones puntuales del Plan General de 1991 (caso del núcleo de Pinolere en 1995) (Martín y Jerez, 2011, p. 31). Tal situación provocó más de una veintena de modificaciones puntuales del PGOU del 1991, hasta de su definitiva derogación. El proceso concluyó finalmente con la producción de nuevo espacio urbano, a partir del preceptivo convenio urbanístico, pero en numerosas ocasiones se aprovecharon colateralmente las ocupaciones informales aledañas para justificar o avalar tales propuestas urbanísticas, que a tenor de sus redactores buscaban la óptima integración urbana (PGO La Orotava, 2004; Martín y Jerez, 2011). Pero a partir de la implantación del PGOU de 1991 habrá que contemplar otro factor determinante en el progreso de esos procesos, la aparente inacción de la administración local<sup>155</sup>.

El PGO de la Orotava de 2004, carente aún de la suficiente previsión, dadas sus nuevas y constantes revisiones sectorizadas, intentó adaptarse a una realidad que sigue superándolo, ya que seguirá siendo el resultado de un planeamiento heredado, donde la falta de control e inacción municipal durante décadas, favoreció la producción informal de viviendas y consecuentemente una relevante y caótica ocupación del espacio rural en toda la Comarca. Lo relevante de tal situación es que los ordenamientos propuestos, alejándose de los objetivos iniciales, contribuyeron a lograr todo lo contrario de lo perseguido, a una diseminación o desintegración urbanística (PIOT, 2011a, Conclusiones, Diagnóstico). Este desorden, constatado tras largos años de permisividad, ha procurado tal extensión y dispersión del fenómeno, que no posibilitó de momento en La Orotava otro tipo de actuaciones correctoras que conformarla íntegra e irreversiblemente como la segunda gran conurbación insular, la del norte de Tenerife (PIOT, 2011a, Disposiciones territoriales).

En cuanto al municipio de Los Realejos, la situación es muy similar si no idéntica. El PGOU de 1979 muestra, además, evidentes carencias cartográficas, que han tenido como consecuencia la proliferación de la clandestinidad, especialmente en varias zonas urbanas que no fueron ordenadas por carecerse entonces de la cartografía

<sup>154</sup> Información obtenida a partir de la consulta realizada en la Oficina Técnica municipal del Excmo. Ayuntamiento de La Orotava.

<sup>155</sup> Martín y Jerez, (2011) aluden en su trabajo a un artículo publicado por una revista de un partido político local minoritario a finales de la década de los noventa en relación con el fenómeno de la construcción informal en suelo rústico (INICIATIVA POR LA OROTAVA, No 6, Noviembre, 1997, p. 2) "En La Orotava, hoy, se sigue edificando al margen de la legalidad y con el consentimiento de los que gobiernan, al no dar solución a la demanda sobre viviendas sociales (más de mil solicitudes). Los que terminan su edificación de forma ilegal lo solucionan de forma provisional mediante el Decreto 120/86, con el que se consigue la luz, el agua y el gas. Esto, junto al Decreto 11/1997, sobre censo de viviendas clandestinas para su posterior legalización, les viene al partido que gobierna el Ayuntamiento al pelo para seguir su política de -construye que ya veremos-, en la zonas periféricas y diseminadas del término municipal, sobre todo en suelo rústico, con lo cual dudamos mucho de la efectividad de la revisión del PGOU (p. 27).

necesaria para ello. En la modificación de las NNSSMM de Los Realejos de 1999<sup>156</sup> se citan algunos de estos casos, como los importantes núcleos de Icod el Alto, Palo Blanco, Las Toscas, Lomo Juan de la Guardia, Tigaiga, etc. Esas situaciones, aunadas a las descritas anteriormente para el municipio de La Orotava, alentaron la generación y avance de los procesos de urbanización informal (APMUN, D11/97, 1998). Los límites municipales resultaron irrelevantes en el progreso de los procesos y probablemente, en ciertos aspectos, más intensos cuando la permisividad de la administración local resulta algo más manifiesta que la del municipio contiguo.

Durante este periodo en la comarca del Valle de La Orotava, como en el resto del territorio insular, uno de los mayores problemas ambientales detectados es el abandono de los suelos agrícolas, motivada fundamentalmente por el cambio de modelo socioeconómico, aunado con una serie de deficiencias estructurales de la actividad primaria relacionadas con el minifundismo, ausencia de asociacionismo y de adecuados canales de comercialización e infraestructura de regadío (García Pestana, 2010, pp. 34-35). El abandono de las formas de explotación tradicionales del suelo, a favor de actividades secundarias y terciarias, centrada especialmente en la construcción y en la hostelería, contribuyeron a una evidente pérdida del suelo fértil, recurso escaso en la comarca y en la isla, pero también de un valor paisajístico extraordinario, aspecto muy importante para el desarrollo económico del valle (García Rodríguez, 2003, pp. 139-215). Tales circunstancias han contribuido a la transformación de los espacios rurales de Las Medianías en áreas fuertemente humanizadas, originando en estas últimas décadas un retroceso progresivo de la superficie cultivada y provocando la aparición del fenómeno conocido como agricultura a tiempo parcial (García y Pestana, 2010, pp. 166-167).

El promotor informal ocupa preferentemente los suelos de esas franjas de medianías responsabilizándose en primera persona de la transformación del paisaje agrario (APMUN, D11/97, 1998). Los factores relacionados con los aspectos socioeconómicos tienen mucho que ver y en cierta manera favorecen de estos procesos (APMUN, D11/97, 1998). El valor de adquisición del suelo y el ahorro de costes de urbanización, asociados directamente con la permisividad o inacción de las administraciones han condicionado esas pautas de actuación. El promotor informal cuenta que su terreno pasará a ser urbano en un momento determinado del futuro sin coste alguno por su parte. De hecho muchos de los solares surgen, como se ha indicado, a raíz de particiones de herencia, donaciones y compraventas de carácter filio parental (APMUN, D11/97, 1998). Son, por tanto, segregaciones, en muchas ocasiones informales si se realizan después de abril de 1987<sup>157</sup>, que han fraccionado hasta el límite el suelo rústico. Tales circunstancias han colaborado a que el fenómeno se extienda especialmente por todas Las Medianías de la comarca, constituyendo una malla que envuelve y encorseta progresivamente el paisaje y el uso agrícola tradicional del valle (PIOT, 2011a, pp. 23-25).

---

<sup>156</sup> Tres años antes se habían aprobado definitivamente las NNSSMM de 1995. Durante este corto periodo de tiempo el municipio sufrió un espectacular desarrollo que desbordó las previsiones del planeamiento anterior para ciertos sectores muy importantes, *"haciendo necesario su rápida intervención que, hiciera posible la superación de desajustes de ordenación de notable incidencia en la gestión del planeamiento"* (PGO Los Realejos, 2004 (1), p.12.)

<sup>157</sup> En aplicación de la Ley 5/1987, sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico en la Comunidad Autónoma de Canarias.

La mayoría de estas viviendas informales, dispersas en el territorio, carecen inicialmente de las infraestructuras básicas, especialmente saneamiento, vertiendo las aguas residuales a fosas sépticas y pozos absorbentes que aumentan de forma considerable el riesgo de contaminación del acuífero. Los residuos sólidos generados por estos nuevos asentamientos rurales, basuras o incluso en algunas ocasiones, escombros repercuten negativamente sobre el entorno natural. Las aperturas de nuevas vías o de pistas para dar acceso a estas viviendas espontáneas favorece a su vez la apropiación de nuevos espacios que son utilizados para la generación del proceso informal, lo que conlleva a que este se retroalimente a sí mismo. Estos hechos constatados especialmente en las décadas de los ochenta y noventa, originan un aumento paulatino y constante de la densidad edificatoria en el valle. El intento de las administraciones municipales en dotar de los servicios mínimos a estas nuevas viviendas informales, agua corriente, electricidad, pavimentación e iluminación vecinal, ha contribuido aún más al deterioro medioambiental general. Por la noche la iluminación de las viviendas y de las viales afecta negativamente a la calidad lumínica atmosférica, recurso esencial para el desarrollo de la actividad del observatorio astronómico del Parque Nacional del Teide (PGO de La Orotava, 2004).

En los núcleos urbanos consolidados, los impactos asociados al uso residencial del territorio (producción de residuos sólidos y aguas residuales, contaminación paisajística, lumínica y sonora, etc.), pueden ser corregidos mediante una adecuada gestión de residuos, depuración de aguas, políticas de embellecimiento y mejora. En el caso de los asentamientos informales, su carácter disperso, dificulta en extremo la puesta en marcha de estas políticas ambientales y sobre todo la eficacia de las inversiones al diluirse los fondos en multitud de actuaciones puntuales también dispersas (PGO de La Orotava, 2004)<sup>158</sup>.

El paisaje actual del valle pone de manifiesto esa proliferación masiva de asentamientos rurales de origen informal el encorsetamiento del espacio rural y el impacto brutal que ha generado. El efecto sobre el paisaje rural resulta tremendamente impactante e insostenible y de muy difícil solución (PIOT, 2011a, pp. 83-102).

En el desarrollo de todos estos procesos de ocupación informal del espacio rural de Tenerife, la característica básica que marca la diferencia entre las dos vertientes insulares se fundamenta en la intensidad del fenómeno. En el norte los municipios de La Orotava y Los Realejos, comarca del Valle de La Orotava, Tacoronte, La Matanza y la Victoria, en la comarca de Acentejo, e Icod de Los Vinos, en la comarca Icod-Isla Baja son mucho más intensos, pero sin lugar a dudas, el Valle de La Orotava se llevó la peor parte (APMUN, D11/97, 1998). En los municipios de las comarcas del sur, como Güímar, Candelaria o Arafo, comarca del Valle de Güímar; Arona, Granadilla, y San Miguel, en la comarca de Abona o muy especialmente en Fasnia y Arico, en la comarca del Suroeste, son mucho menos espectaculares. En todos los casos se puede aseverar que los procesos de urbanización espontánea

<sup>158</sup> En la Memoria Urbanística del Plan General de Ordenación de la Villa de La Orotava 2004, elaborado por la Oficina para la Revisión del Plan General de Ordenación de La Villa de La Orotava del Excmo. Ayuntamiento de la Villa, documento aprobado definitivamente según acuerdo de la COTMAC del 23 de diciembre de 2003, se manifiestan todos estos aspectos.

han sido los principales responsables de una rururbanización desestructurada y dispersa sistemática (APMUN, D11/97, 1998; PIOT, 2011a, pp. 23-8; pp. 83-102).

### V.6.1.3. Periodo de 2000-2015

Con la entrada en vigor del TRLOTENC y posteriormente la aprobación definitiva del PIOT, se procede a la revisión y la adecuación de un planeamiento cuya tramitación y aprobación definitiva ha resultado muy compleja y como consecuencia excesivamente lenta<sup>159</sup>, pero que se ha caracterizado fundamentalmente por asumir los compromisos adquiridos en cuanto al reconocimiento de los espacios de traza informal contemplado por los planeamientos precedentes. Tales acciones están motivadas por la adopción de un nuevo un modelo territorial, distinto al precedente y por la aparición de hechos sobrevenidos de carácter demográfico y económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación del espacio. La ordenación territorial canaria, en sus distintos niveles de gestión, tanto autonómico como insular y municipal, continuaron procurando la vertebración e integración urbana (PIOT, 2011c, pp. 77-80) en un intento de estructuración territorial que concluye con la reconversión o adecuación de lo informal, a costa de potentes inversiones que en muchas ocasiones quedan diluidas por el fenómeno de la dispersión. Los ordenamientos de última generación ha procurado poner freno a estos procesos, ya que ha concluido en diagnosticarlos como totalmente insostenibles y responsables últimos del cambio drástico e irreversiblemente del paisaje agrario de Tenerife, tanto en el caso particular del Valle de La Orotava como por extensión y repercusión en una gran parte de la Vertiente Norte insular (García y Pestana, 2010).

Los distintos planes generales de ordenación de cuarta generación de la comarca<sup>160</sup>, en especial el de La Orotava de 2004 y de Los Realejos de 2004, tras experimentar destacables implementaciones sectorizadas, modificaciones puntuales o incluso suspensiones parciales, son el resultado de unos procesos de tramitación muy farragosos, que finalmente concluirán reconociendo definitivamente como urbanos los suelos de traza informal recogidos previamente por los planeamientos precedentes y en cierta manera aplicando los mismos criterios de reconocimiento y legalización heredados del pasado (PGOU de La Orotava de 1991 y NNSSMM de Los Realejos de 1999), justificando tales actuaciones en el hecho de *la aparición de circunstancias sobrevenidos de carácter demográfico y económico*, que no recomiendan otra formas de proceder<sup>161</sup> (PGO La Orotava, 2004, p.7). Estos nuevos

<sup>159</sup> Los trabajos de Revisión del tercer Plan General de La Orotava comenzaron en 1996. El Documento de Avance se concluyó en noviembre de 1997. La Aprobación Inicial se produjo en el 2002 al verse afectado por el ámbito legislativo del Derecho Urbanístico, tanto a nivel nacional, con la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/98), como a nivel autonómico, con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Ley de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000), y la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias (Ley 4/99), así como el Decreto 11/1997 relativo al censo de edificaciones no amparadas por licencias. El Documento de aprobación definitiva obtuvo el acuerdo de la COTMAC el 23 de diciembre de 2003, prácticamente seis años después de haberse iniciado el procedimiento (PGO de La Orotava, 2004, pp. 4-6). El PGO de Los Realejos surge como Revisión de las NNSSMM de 1999, experimentando una similar tramitación. Se aprobó por acuerdo la COTMAC el 5 de abril del 2004, tras más de cinco años de trabajos (PGO de Los Realejos, 2004, pp. 6-15).

<sup>160</sup> En el anexo al capítulo VI, se relaciona pormenorizadamente todo el cuerpo legislativo y normativo que Interacciona con los procesos de urbanización espontánea durante el periodo 1999-2015.

<sup>161</sup> En el artículo 69 del PGOU de La Orotava de 1991, en su apartado 3 dice que: "se entiende por Revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada

ordenamientos lejos de haber controlado o resuelto definitivamente el problema, se limitan a intentar reconducirlos, no habiendo sido capaces en ningún caso de contenerlos. La evidente manifestación de estos hechos es perceptible especialmente en el valle, donde han dejado a la vista innumerables procesos de edificación dispersa en la franja de Las Medianías de muy compleja adecuación o integración (PIOT, 2011c, pp. 77-81), en especial en el espacio rural de las zonas altas, desde los Altos de Pinolere pasando por Aguamansa, Chasna, Benijos, Palo Blanco hasta Icod El Alto, en el municipio de Los Realejos

Solo la crisis económica de 2007, proyectada en las islas especialmente a partir del 2008, ha sido capaz de ralentizar el proceso, puesto que la acción reguladora autonómica no lo ha conseguido (Parreño y Díaz, 2010).

### V.6.2. Comarca de Acentejo o Área Periurbana del Norte: municipios de Tacoronte, El Sauzal, La Matanza de Acentejo, La Victoria de Acentejo y Santa Úrsula.

La comarca de Acentejo<sup>162</sup> está situada en la Vertiente Norte insular, entre la comarca del Valle de La Orotava y el Área Metropolitana. Está constituida espacialmente por los municipios de Tacoronte, El Sauzal, La Matanza, La Victoria y Santa Úrsula. La zona alta de los distintos municipios está adscrita a la comarca del Macizo Central, limitando al suroeste con la comarca del Valle de La Orotava, al noreste con el Área Metropolitana y al sureste con el Parque Natural del Paisaje Protegido de Las Lagunetas, contando con una superficie total aproximada de 71,67 km<sup>2</sup>.

#### V.6.2.1. Periodo de 1960-1978

Acentejo es una comarca, tradicionalmente, muy vinculada con el Área Metropolitana, pero también desde los años sesenta al polo de atracción económica que supuso el centro turístico del Puerto de la Cruz (PIOT 2011a, pp. 83-84; PGO La Matanza, 2003, p. 40-41, entre otros). Estas circunstancias han tenido mucho que ver con la transformación de sus suelos rústicos en soportes residenciales. La consecuencia de tal vinculación socioeconómica ocasiona especialmente en la franja de La Medianías una descontrolada rururbanización en la que han tenido cabida numerosos y relevantes procesos de urbanización espontánea (NNSSMM Santa Úrsula, 1989, pp. 19-20; NNSSMM La Victoria, 1991, pp. 13-14; PGOU Tacoronte, 1997; Memoria, pp. 11-14).

---

por la elección de un modelo territorial distinto o por aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan".

Establece también en su apartado 5.d que: "cuando otras circunstancias así lo exigieran, como la formación de núcleos de población (art.84), usos o circunstancias imprevistas".

Y este supuesto de formación de núcleo de población sí que se ha manifestado en el suelo rústico y además de forma extendida y generalizada con la proliferación de viviendas clandestinas, algunas de ellas incluidas en el actual censo de edificaciones no amparadas por licencia, muchas de ellas sin ningún proceso de adaptación a la legalidad, razón por lo que la presente revisión aborda esta problemática con nuevas condiciones en la edificabilidad en los suelos rústicos y la delimitación de nuevos asentamientos rurales (PGO de La Orotava, 2004, pp. 7-8).

<sup>162</sup> En la sección 8º del Capítulo 2 del Título II del PIOT, (PIOT 2011c, pp. 83-89), se desarrolla el modelo de ordenación de la comarca de Acentejo. Recuperado de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo2\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo2_Feb2011.pdf)

Hasta mediados de los años sesenta los municipios de la comarca de Acentejo experimentaron moderados crecimientos poblacionales<sup>163</sup>, derivados de una parte de su naturaleza agraria y de otra de los fuertes movimientos migratorios, tanto internos como externos. Fue a finales de esa década y principios de la siguiente cuando comenzó a despuntar su vocación periurbana, coincidiendo tales dinámicas con la primera gran expansión urbanística de 1968-1973 y la puesta en servicio de la TF-5. Esta nueva vía de comunicación rápida alcanza definitivamente el Puerto de la Cruz en 1975, lo que mejora la vertebración cada uno de los municipios de la comarca con el Área Metropolitana<sup>164</sup>.

Ambos factores han sido determinantes en el origen de un nuevo cambio de tendencia, caracterizado por una profunda rururbanización de Las Medianías y como consecuencia de un profundo cambio del paisaje agrícola. Los procesos de urbanización espontánea tienen mucho que ver con estas dinámicas, favoreciendo la ocupación dispersa del espacio rural, en especial de los municipios más cercanos, tanto al Área Metropolitana como de Tacoronte o El Sauzal, o bien al Puerto de La Cruz, como en el caso de La Victoria y Santa Úrsula. El importante avance y desarrollo de los mismos comenzó a ser visible a finales de los setenta, resultando irreversibles posteriormente a medida que mejoran las comunicaciones. En la década de los ochenta y noventa, los municipios de la comarca confirman su vocación residencial, produciendo nuevos espacios tipo dormitorio. Tales circunstancias favorecen la aparición de los primeros procesos de importancia de ocupación espontánea, que vertebrados fundamentalmente por el sistema viario tradicional irradian anárquicamente y de manera dispersa en el suelo rústico de Acentejo. (NNSSMM Santa Úrsula, 1989, pp. 19-20, 22-24; NNSSMM La Victoria 1991, pp. 12-13; NNSSMM El Sauzal, 1995, pp. 42-45; PGOU Tacoronte, 1997, pp. 11-14; PGO La Matanza, 2003, pp. 44-49).

#### V.6.2.2. Periodo de 1979-1999

En las memorias justificativas de ordenación de los distintos planeamientos desarrollados entre 1979 y 1999, algunos de ellos citados con anterioridad, se identifica y reconoce claramente la estructura dispersa del poblamiento y consecuentemente la existencia de una rururbanización anárquica, descontrolada y en muchas ocasiones clandestina, proponiendo soluciones correctoras con el objeto de reconducirla tanto como sea posible.

Todos los núcleos de población en los distintos municipios de la comarca de Acentejo se caracterizan por vertebrarse a partir de un viario tradicional de traza horizontal de cotas más o menos constantes (siguiendo las curvas de nivel) y de otro vertical en dirección de costa a cumbre. La red horizontal (como la Carretera

---

<sup>163</sup> Estadística de la Evolución Histórica de la Población. Municipios por islas de Canarias 1768-2014. Población. Municipios por islas de Canarias y años. Consulta Isla de Tenerife. ISTAC. Instituto Canario de Estadística. Recuperado de <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/jaxi-istac/tabla.do?uripx=urn:uuid:e723f941-8420-4e4e-88c9-5881f6a1f1f7&uripub=urn:uuid:d4651b14-773e-48a1-a041-0c64e9f8cb5f>

<sup>164</sup> Analizando los fotogramas escaneados obtenidos a partir de los vuelos analógicos de 01/05/1970 y de 01/07/1973 se puede apreciar la evolución de las obras de La TF-5 y su llegada a los distintos municipios de la comarca de Acentejo, desde Tacoronte hasta Santa Úrsula. IDECanarias. Sistema de Información Territorial. Gobierno de Canarias. Recuperado de [http://Vsor.grafcan.es/Vsorfototeca/fototeca\\_navegador2.php](http://Vsor.grafcan.es/Vsorfototeca/fototeca_navegador2.php)



General del Norte, la TF-152 de La Laguna a El Sauzal, entre otras) ha resultado siempre mucho más adecuado para los procesos de urbanización reglados, mientras que la vertical, con una topografía mucho más compleja, resulta ser el soporte más favorable para los procesos de parcelación y urbanización de origen espontáneo. Apoyado en ambas trazas, los planeamientos de los municipios de la comarca de Acentejo definen la figura de líneas o bandas edificables, estableciendo diversas categorías en función de las densidades edificatorias detectadas (PGOU de Tacoronte, 1997, pp. 13-14). Las bandas de edificación compacta y urbana, soportan los núcleos urbanos consolidados, áreas urbanas de alta y media densidad y compacidad, disponiéndose en muchas ocasiones en torno al viario horizontal. En cambio, las bandas de edificación aislada buscan preferentemente los caminos rurales o vecinales, muchos de ellos de trazado vertical, presentando una considerable dispersión. Estas últimas se identifican en Santa Úrsula como el perímetro de asentamiento de las edificaciones rurales. En la mayoría de las ocasiones estas construcciones son de reciente factura (años setenta y ochenta) (NNSSMM Santa Úrsula, 1989, p.19; 37-38), de hecho en La Matanza se estima una antigüedad de menos de 50 y más de 20 años (PGO La Matanza, 2003, pp. 46-48). Tomando como referencia el año 2015, estaríamos hablando de edificaciones construidas entre las décadas de los setenta y noventa, resultando en gran parte responsables del alto grado de dispersión. En la mayoría de las ocasiones las edificaciones de la comarca inscritas definitivamente en el Censo 11/97 dan fe de estos aspectos, coincidiendo en gran medida con las características tipológicas expuestas en los distintos planeamientos<sup>165</sup>.

En la franja de costa de la comarca de Acentejo los asentamientos son escasos, debido a las peculiares características orográficas del norte insular. Los enclaves costeros, tanto tradicionales como El Prix o Mesa del Mar, en Tacoronte, o de nueva planta como El Caletón, en La Matanza (figura nº V-39) han terminado adquiriendo funciones residenciales de segunda vivienda, generalmente destinados a los residentes del municipio (PGOU Tacoronte, 1997; PGO La Matanza, 2003).

Caso de especial tratamiento es el recuperado espacio litoral de El Puertito, en El Sauzal, del cual se ha hecho referencia en el apartado 4.4. de este capítulo. En el caso de Tacoronte, los procesos de urbanización espontánea son relativamente reconducidos al ser consolidados tempranamente por los distintos planeamientos parciales preexistentes<sup>166</sup>. El segundo caso, en cambio, presenta un importante problema de reconocimiento como enclave urbano, especialmente a partir de la Ley de 22/1988 de Costas y su última modificación la Ley 2/2013. En este último caso se

<sup>165</sup> En la Memoria de Ordenación del PGO de La Matanza de Acentejo de 2003, se reconoce en las pp. 46-48 el predominio de una tipología edificatoria descrita como "salón y vivienda", que en muchas ocasiones responden a edificaciones construidas en los años ochenta y noventa, "de menos de 20 años" (p. 48). Así mismo en la p. 49 se afirma que "una parte de la morfología urbana se desarrolla de forma incontrolada, existiendo un volumen importante del crecimiento urbano al margen del planeamiento de carácter disperso".

<sup>166</sup> El PGOU de Tacoronte de 1997 otorgará a los núcleos costeros de El Prix y Mesa del Mar características destinadas a cubrir la demanda residencial del municipio así como la turística y hotelera, plasmando lo recogido en los distintos planes parciales preexistentes.

evidencia su origen claramente espontáneo, que se remonta a la década de los sesenta del pasado siglo<sup>167</sup>.

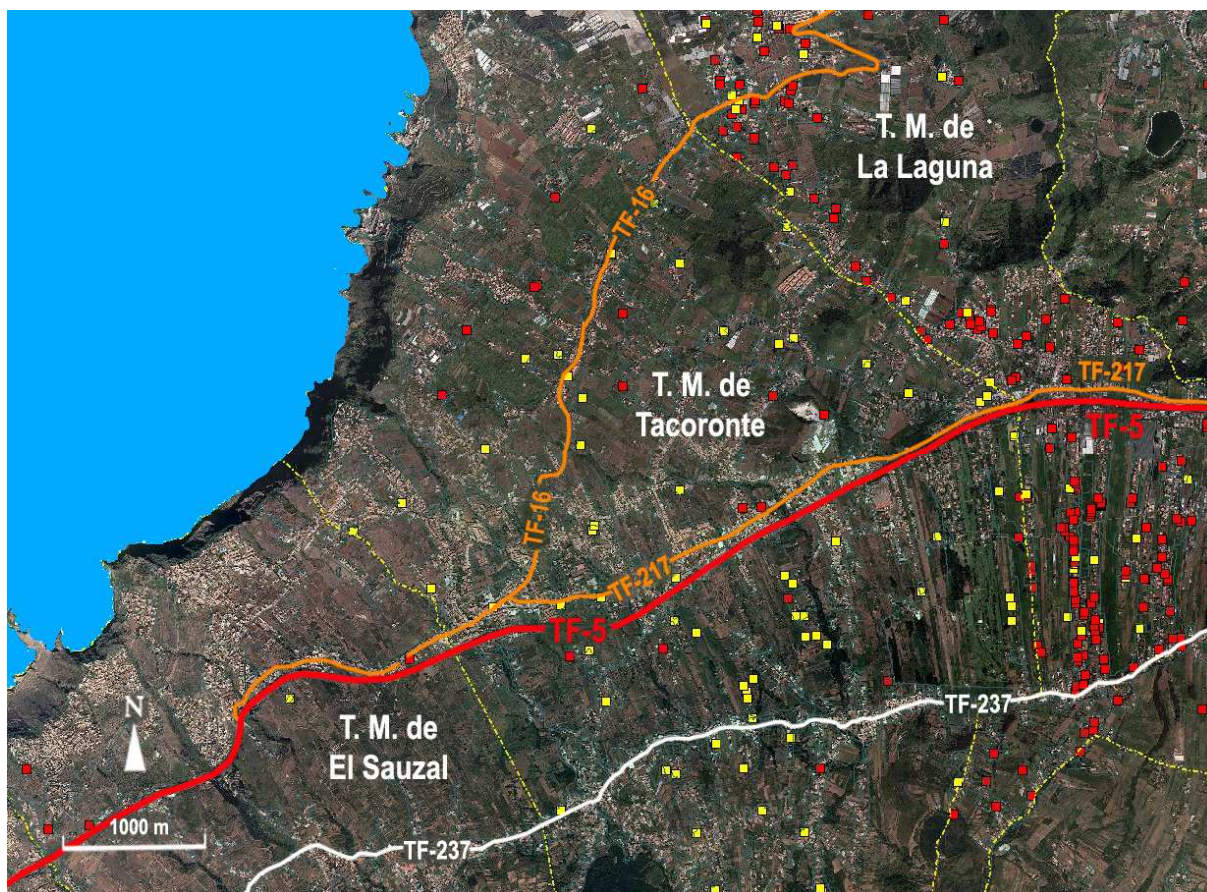


*Figura nº V-39.* El Caletón es un pequeño núcleo costero de nueva planta situado en La Matanza de Acentejo donde el impacto de la urbanización espontánea resulta evidente. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)

Pero como resulta lo habitual en la Vertiente Norte, ha sido la franja de Las Medianías la que acapara la mayor incidencia de los procesos de urbanización espontánea. Estos hechos quedan detalladamente descritos en las memorias de ordenación de los distintos planeamientos municipales, especialmente en los de segunda y tercera generación al amparo respectivamente de la Ley del Suelo de 1976 (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana) y la Ley del Suelo de 1992 (Real Decreto Legislativa 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), más tarde corroborados por los datos extraídos de los expedientes del Censo 11/97.

La autopromoción informal en Las Medianías presenta como característica habitual disponerse siempre en torno a los ejes verticales o transversales de comunicación comarcal, caminos rurales y vecinales, buscando con asiduidad las zonas periféricas dispuestas a cierta lejanía de los núcleos urbanos consolidados de la red horizontal o bien en especial a ciertos parajes de Las Medianías altas (APMUN, D11/97, 1998).

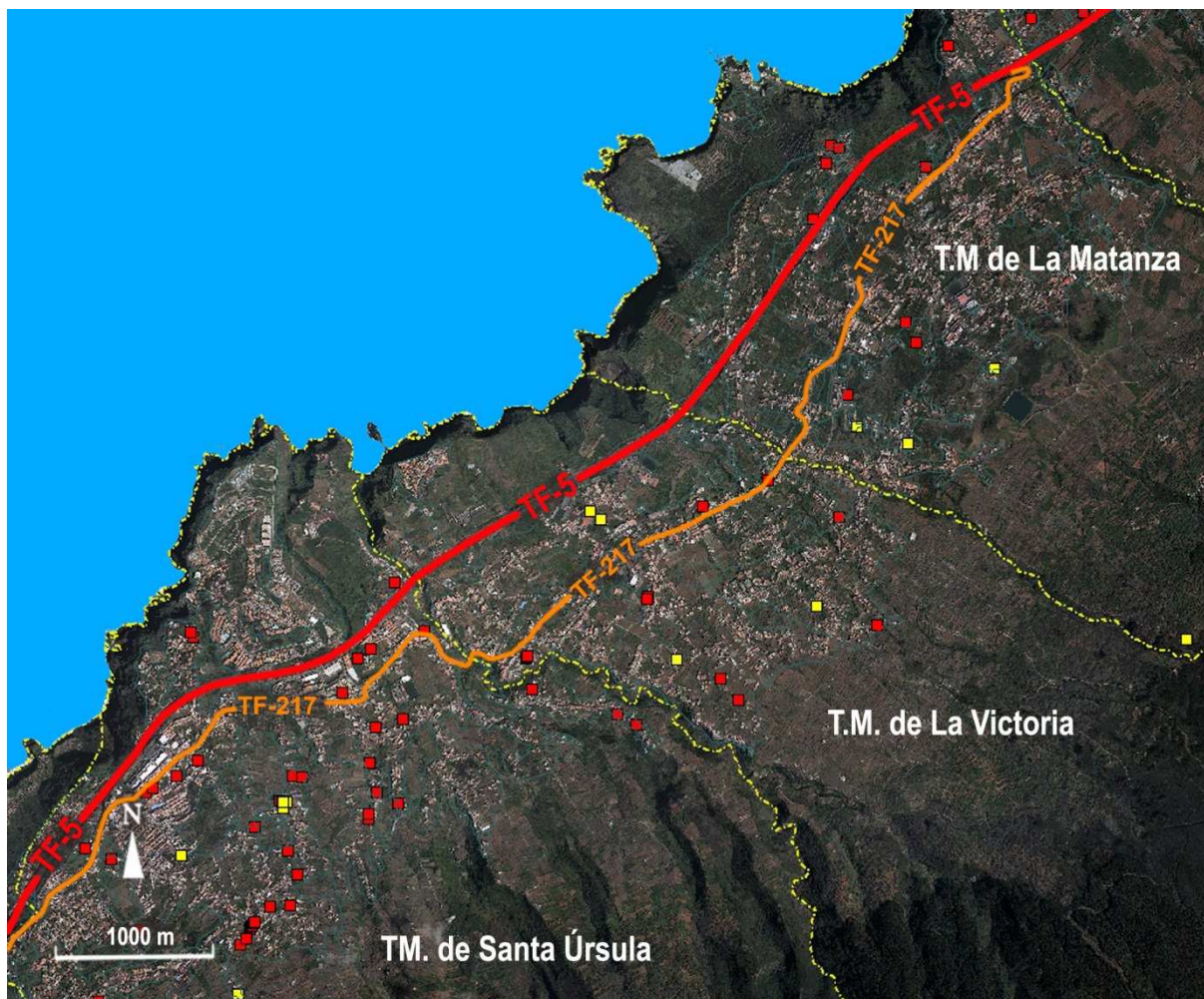
<sup>167</sup> En el Fotograma Escaneado 092-TF-01-0001-15974 correspondiente al vuelo analógico de 01-01-1962 se aprecia que en la zona existían al menos media docena de edificaciones. Diez años más tarde el Fotograma Escaneado 114-TF-03-0002-24090 correspondiente al vuelo analógico de 01-01-1972 muestra que el número de edificaciones se había multiplicado prácticamente por dos. Recuperado el 18 de diciembre de 2014 de [http://vsor.grafcan.es/vsorfototeca/fototeca\\_navegador2.php](http://vsor.grafcan.es/vsorfototeca/fototeca_navegador2.php)



Georreferenciación del Censo 11/97    ■ Preciso    ■ Impreciso

Figura nº V-40. Ortofotografía georeferenciada con señalización la estructuración vial principal y su interacción con la edificación informal en Tacoronte. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

En Tacoronte, vertebrados por la TF-16, se detectan algunos procesos de autoconstrucción de origen espontáneo en Guayonge y San Jerónimo, bastante al interior de la franja de costa, poco relevantes en intensidad al ser espacios a cotas bajas muy vinculados con el uso agrícola; así como en Las Medianías en las inmediaciones de La Caridad, Lomo Colorado, Adelantado e incluso en El Cantillo, o bien ya en las zonas mucho más altas, concretamente en Barranco de Las Lajas y el amplio paraje de Aguagarcía, en este caso vertebrados por la TF-237, camino Real de La Orotava (figura nº V-40). En El Sauzal se detectan numerosos casos en los caminos que irradian el paraje de El Ravelo en dirección cumbre-costa. En La Matanza en las transversales a la calle San Cristóbal, Real de La Orotava, desde El Reventón, Tabares y La Vica hasta San Antonio, alcanzando la calle de Los Codezales y camino Nuevo, por citar tan solo algunos casos. En La Victoria de Acentejo se disponen en el paraje de La Resbala, Los Altos Arroyos y La Vera, adentrándose en el entramado urbano en la Calle Horno de Teja, Calle los Bajos, etc., y en Santa Úrsula en las innumerables transversales dispersos entre los enclaves de Tosca de Barro, El Farrobillo y Lomo del Hilo (figura nº V-41).



Georreferenciación del Censo 11/97 ■ Preciso ■ Impreciso

*Figura nº V-41.* Ortografía georeferenciada con señalización de la estructuración vial y su interacción con la edificación informal en los municipios de La Matanza, La Victoria y Santa Úrsula. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

En todas estos pequeños núcleos de Las Medianías, los procesos de urbanización informal resultan generalizados, quedando solo reflejados simbólicamente por el Censo 11/97 al no tener este demasiada aceptación en El Sauzal, La Matanza y La Victoria. Aunque en estos municipios el número de las solicitudes de incorporación fueron escasas, la tendencia es extrapolable a lo acontecido en otros municipios, y en todo caso revelan las áreas o los barrios en los que han tenido lugar tales asentamientos (figura nº V-41).



*Figura nº V-42. Rururbanización desestructurada y dispersa de Las Medianías de La Victoria de Acentejo y sus perversos efectos sobre el Paisaje agrario. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)*

#### V.6.2.3. Periodo de 2000-2015)

Con el comienzo del nuevo siglo y la aplicación de los nuevos planeamientos, como en el resto del territorio insular, se potencia la adecuación y reconocimiento de los hechos consumados informalmente, consolidando esas líneas o bandas de edificación y los distintos asentamientos de carácter rural, reconocidas por los planeamientos precedentes. Todo ello concluirá consolidando definitivamente la reconversión de un suelo originariamente rústico en urbano y distorsionando irreversiblemente el paisaje agrario de Las Medianías (García y Pestana, 2010). El resultado de tales ocupaciones es patente en la figura nº V-42, donde se puede observar con claridad los efectos de una intensa rururbanización que se estructura siguiendo el trazado viario de manera dispersa, caótica y desestructurada de muy complejo tratamiento y reconducción por el planeamiento oficial.

#### V.6.3. Comarca de Ycoden–Daute-Isla Baja: municipios de San Juan de La Rambla, La Guancha, Icod de Los Vinos, Garachico, El Tanque, Los Silos y Buenavista del Norte

La comarca de Ycoden–Daute-Isla Baja<sup>168</sup> está situada en el noroeste de Tenerife, entre las comarcas de Teno, el Valle de La Orotava y el llamado Macizo Central, delimitando con los espacios naturales de Teno al oeste y de la Corona Forestal al

<sup>168</sup> En la sección 8º del Capítulo 2 del Título II del PIOT se establece el modelo de ordenación de la comarca de Icod-Daute-Isla Baja. Recuperado de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo2\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo2_Feb2011.pdf)

sur. Los municipios que la integran son los de San Juan de La Rambla, La Guancha, Icod de Los Vnos, Garachico, El Tanque, Los Silos y Buenavista del Norte, contando con una superficie total aproximada de 115,39 km<sup>2</sup>. Aunque la denominación comarcal propuesta por el PIOT resulta desde el punto de vista geográfico poco acorde o rigurosa en relación a la propuesta realizada por el profesor Álvarez Alonso en 1976, en el libro que lleva por título *La organización del espacio cultivado en la comarca de Daute (NW de Tenerife)*, se ha tomado como referente válido para sistematizar el análisis de estos procesos.

El pujante asentamiento poblacional de la comarca ha tenido mucho que ver con la riqueza agrícola de sus Medianías y de su franja de costa. Tal circunstancia ha dado origen a un conjunto de núcleos poblacionales concentrados y con una estructura urbana bastante definida, como es el caso de Icod de Los Vinos y Garachico, simultaneada con una ocupación dispersa regida por la estructura agrícola y parcelaria preexistente. La evolución reciente del poblamiento se ha caracterizado por una tendencia a la dispersión en toda la amplia franja de Las Medianías por debajo de la cota 500 metros. En la vertiente oriental de Las Medianías de la comarca, entre los núcleos de Icod y La Guancha, existe una compleja red de asentamientos lineales a borde de camino intercalados entre terrenos de cultivo. En ellos se detectan importantes procesos de urbanización espontánea que originan graves carencias de estructuración urbana. En la vertiente occidental la ocupación urbana resulta bastante menos importante, situándose en torno a los ejes principales de comunicación, por una parte la Carretera General del Norte, que comunica Genovés, San Juan del Reparo y El Tanque y en menor medida al eje de Medianías altas de La Vega, La Montañeta y San José de Los Llanos (PIOT, 2011a, Título II, Cap. 2 pp. 66-72).

#### V.6.3.1. Periodo de 1960-1978

Tradicionalmente el núcleo urbano de Icod de Los Vinos se ha considerado como la capital de la comarca, asumiendo el control administrativo y económico de la vertiente oriental de la isla (Álvarez Alonso, 1976) y como consecuencia de ello es el que experimenta una mayor transformación urbana, en la que han tenido cabida tanto los procesos edificatorios reglados como los irregulares.

Durante la década de los sesenta no se produjeron mejoras sustanciales en la deficiente red de carreteras y la comunicación con las áreas de mayor actividad económica de la isla seguirá siendo compleja. En estos años el espacio rural de la comarca mantendrá un paisaje agroforestal prácticamente continuo en el cual se intercalan con naturalidad los múltiples núcleos urbanos y asentamientos rurales tradicionales (NNSSMM Icod de Los Vinos, 1988). El estancamiento social y económico experimentado durante este periodo favorece los movimientos migratorios, tanto internos como externos, jugando un papel muy importante en la estructura económica de toda la comarca (García y Zapata, 1992).

A medida que avanzan los setenta la situación va cambiando progresiva y drásticamente, comenzando a producirse una ocupación dispersa e indiscriminada del territorio y una nueva reconfiguración del paisaje agrario. Es el inicio sintomático de los primeros procesos de urbanización espontánea que décadas después se confirma como intensivo y totalmente desestructurado (PIOT, 2011a, p. 83-87).

Estos procesos, como resulta obvio, están intrínsecamente relacionados con la evolución socioeconómica experimentada por la comarca, en esos momentos producto de una economía basada fundamentalmente el sector agrícola dual, de exportación y de abastecimiento interior (Álvarez Alonso, 1976, pp. 133-138), que transita lentamente en dirección terciaria. Por ello durante en los años setenta la comarca de Ycoden-Daute-Isla Baja se caracteriza por un crecimiento bastante irregular (Álvarez Alonso, 1976, pp. 139-141). Así los núcleos urbanos principales y barrios periféricos que presentan deficientes comunicaciones sufren procesos de estancamiento e incluso despoblación, mientras que los centros principales, en especial el casco urbano de Icod de Los Vnos o núcleos mejor vertebrados como los barrios de Las Manchas y Santa Bárbara, en el mismo municipio (figura nº V-44), experimentan un aumento de población y de concentración (NNSSMM Icod de Los Vnos, 1988, p. 11).

Desde esos momentos iniciales, los procesos de urbanización espontánea comienzan a desarrollarse como prolongación periférica natural de los núcleos centrales y linealmente a partir del trazado vial preexistente. En esa etapa, los distintos municipios de la comarca no contaban con planeamiento, únicamente con unas directrices generales con afección al desarrollo urbano de sus cascos. Solo el municipio de Icod de Los Vinos, el más importante, como se ha indicado, aborda tempranamente su planeamiento mediante el PGOU de 1957 y el Plan Parcial para la ordenación de su zona costera de 1964, el primero regula solo su casco urbano central y el segundo el asentamiento costero de San Marcos, que experimenta un cierto impulso turístico (figura nº V-44).

Aun así este encorsetado ordenamiento queda sobrepasado por los acontecimientos en muy poco tiempo, al no contemplar posibles ensanches, ni la ordenación del espacio rural circundante. Por lo tanto todo el espacio rural comarcal se mantiene sin ordenación durante las décadas de los sesenta y setenta, hecho que favorece la producción de los primeros procesos edificatorios espontáneos, inicialmente poco relevantes, al resultar de carácter poco expansivos, pero con un alto grado de dispersión. Pero en pocos años estos núcleos embrionarios dieron lugar a procesos de producción urbana muy intensos que provocan graves problemas estructurales y darán a importantes asentamientos irregulares, que como resulta habitual se emplazan buscando las viales o cruces de caminos preexistentes, ocupando las rasantes de los caminos vecinales o de las fincas cercanas a las áreas de producción, intensificando la rururbanización mediante bandas o líneas que se configuran en el germen de futuras expansiones de los años ochenta y noventa.

#### V.6.3.2. Periodo de 1979-1999

La inexistencia de ordenación en la comarca noroccidental de la isla se prolonga prácticamente hasta finales de los ochenta, y en algunos municipios hasta principios de los noventa, potenciando este hecho la producción irregular de suelo urbano que sigue incrementando de manera desorbitante las carencias dotacionales en los servicios esenciales, tanto de suministro de agua como de electricidad, a los que hay que añadir los infraestructurales, relativos a equipamientos varios y comunitarios<sup>169</sup>

<sup>169</sup> Históricamente los municipios de la Comarca de Ycoden-Daute-Isla Baja han carecido de planeamiento hasta finales de los años ochenta y principios de los noventa. En 1988 se aprueban las NNSSMM de Icod de los Vnos y en 1991 entran en

(NNSSMM Icod de Los Vnos, 1988, pp. 25-26; NNSSMM La Guancha, 1991, Revisión, p.5).

Durante estas décadas la dinámica de ocupación y transformación del territorio en la comarca de Ycoden-Daute-Isla Baja se caracteriza, como en el resto de las comarcas de la Vertiente Norte, por el desarrollo continuado de un proceso de rururbanización *desordenada o desequilibrada* (PGO Icod de Los Vnos, 2008, p. 34; NNSSMM de La Guancha, 1991, Revisión, p.5;). Este periodo comienza con una importante y progresiva mejora de las infraestructuras viarias preexistentes, en base al trazado de la Carretera General del Norte, la TF-820, solapada en la mayoría de sus tramos con la actual TF-5. El objetivo básico de la misma ha sido mejorar la comunicación de los municipios de la comarca con los centros de actividad económica de la isla.

En la comarca se va produciendo un progresivo abandono de la agricultura de Medianías y una decreciente rentabilidad de los cultivos de plátanos de costa, lo que en su conjunto obliga a un relevante sector de población a trabajar en los servicios o la construcción, fuera de sus municipios e incluso de su comarca, al no existir otras alternativas posibles (Álvarez Alonso, 1976, pp. 133-139; NNSSMM, San Juan de La Rambla, pp. 6-7; NNSSMM La Guancha, 1991, Revisión, p.5; y NNSSMM La Guancha, 1985). Esto produjo una dinamización económica imprevisible y sin precedentes que contribuyó a una profunda terciarización de su economía. La ordenación abordó la situación urbanística de manera tardía y marcada por estos hechos sobrevenidos<sup>170</sup>, buscando fórmulas para reconducir la deriva de estos procesos basados fundamentalmente en la autoconstrucción irregular y marcados por una profunda dispersión edificatoria.

La pauta seguida en la ocupación de suelo urbano consolidado en los distintos municipios de la comarca noroccidental, tanto en los centros históricos, los núcleos urbanos tradicionales y sus ensanches como en los barrios periféricos, solo favoreció un cierto relleno o compactación de las manzanas preexistentes, ahora bajo las pautas del ordenamiento municipal. En los asentamientos situados en el espacio rural, alejados de estos núcleos urbanos homogéneos se siguió produciendo una ocupación de carácter tradicional que consistió en la característica adición casa a casa en línea o en bandas, siguiendo las trazas de la red viaria tradicional que recorre el territorio, adaptándose a su complicada topografía, derivándose o bien a los borde de los caminos vecinales o de fincas prexistentes o bien a otros de nueva

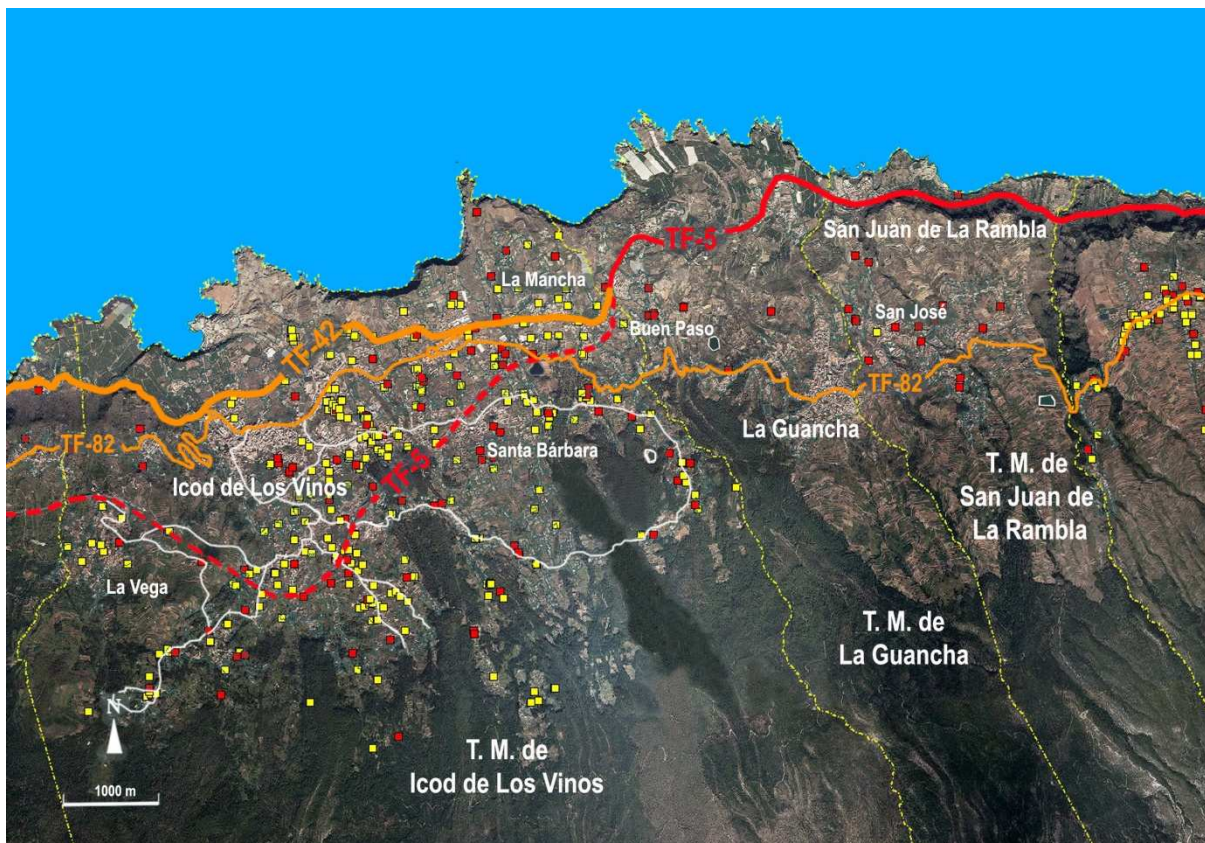
---

vigor la NNSSMM de La Guancha, de San Juan de La Rambla y de Garachico, tras dilatados procesos administrativos. Consulta realizada en la Plataforma Territorio Canario en el árbol de Archivos de Planeamiento de los municipios de la Comarca Icod-Daute-Isla Baja, concretamente en los municipios de: La Guancha, San Juan de La Rambla, Icod de los Vnos, Garachico, El Tanque e Los Silos. Recuperado respectivamente de [http://www.territoriocanario.org/modules.php?mod=interior&file=ver\\_ieci&submenu=5](http://www.territoriocanario.org/modules.php?mod=interior&file=ver_ieci&submenu=5) <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=4945> <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=4315> <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=18259> <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=14871>

<sup>170</sup> Desde la aprobación de las NNSSMM de Icod de los Vnos de 1988 hasta su derogación en el año 2006 se modifican sectorizadamente en siete ocasiones diferentes, esto indica el dinamismo socioeconómico del municipio y la rápida obsolescencia de la norma por la dificultad de previsión de estos acontecimientos. Estos ámbitos son: el Centro Histórico, 1996; Zona del Buen Paso, 1998; Zona de La Centinela, 1998; Sector 10 de Suelo Urbanizable, 2001; Sector 7 de Suelo Urbanizable, 2002; en el SAPU-8, 2001; y en el ámbito de la calle Asomada Esquina calle Mencey Belicar en el año 2000. Recuperado de [http://www.territoriocanario.org/modules.php?mod=interior&file=ver\\_ieci&submenu=5](http://www.territoriocanario.org/modules.php?mod=interior&file=ver_ieci&submenu=5)



traza como puede apreciarse en la figura nº V-43 (APMUN, D11/97, Icod de Los Vnos, 1998). La expansión de estos procesos edificatorios en el espacio rural (figura nº V-43) produjo irreversiblemente una ocupación desequilibrada del territorio, favoreciendo el fenómeno de la dispersión urbana en toda la comarca (PGO San Juan de La Rambla, 2004, pp. 136-138).



Georreferenciación del Censo 11/97 ■ Preciso ■ Impreciso

*Figura nº V-43.* Ortofotografía georeferenciada con señalización de la estructuración vial y su interacción con la edificación informal en el sector oriental de la comarca de Ycoden-Daute Isla Baja. Elaboración propia a partir de base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Tras la aplicación de la Ley 5/1987, de 7 abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, se intenta ordenar el espacio rústico insular, consolidando de alguna manera la urbanización irregular preexistente. No obstante, las Normas Subsidiarias Municipales de Icod de Los Vinos de 1988, que como se ha indicado es el municipio de mayor entidad de la comarca, permitía la autoconstrucción en parcelas de pequeña superficie, menor de 600 m<sup>2</sup> situadas a borde de camino, acción normativa que concluyó favoreciendo la indisciplina urbanística sistemática.

Durante este periodo, los núcleos tradicionales preexistentes, situados siempre por debajo de la cota de 1.000 m e intercalados dentro de ese paisaje agroforestal característico de toda la comarca, siguiendo el modelo tradicional de ocupación del territorio, comenzarían a diluirlo de manera lenta pero progresiva, ocupándolo

definitivamente de manera dispersa y extensiva (PGO Icod de Los Vnos, 2008, p. 33-35).

Como en el resto de los casos estudiados, la ocupación residencial del medio rural en Ycoden-Daute-Isla Baja se produjo a partir de reagrupamientos en racimo con altos grados de dispersión, dinámica característica de todos los asentamientos rurales en Tenerife y en especial en la Vertiente Norte insular (PGO Icod de Los Vnos, 2008, p. 33-35). Como reiteradamente se ha manifestado, tal situación degenera en un déficit de infraestructuras de toda índole, tanto viarias como dotacionales (suministro de agua o electricidad, servicios de saneamiento, equipamientos comunitarios, etc.), que la administración pública, mediante sucesivas actuaciones, intentó subsanar o reconducir empleando una ingente cantidad de recursos públicos, que difícilmente alcanzaron los objetivos deseados, la plena integración territorial de la Comarca.

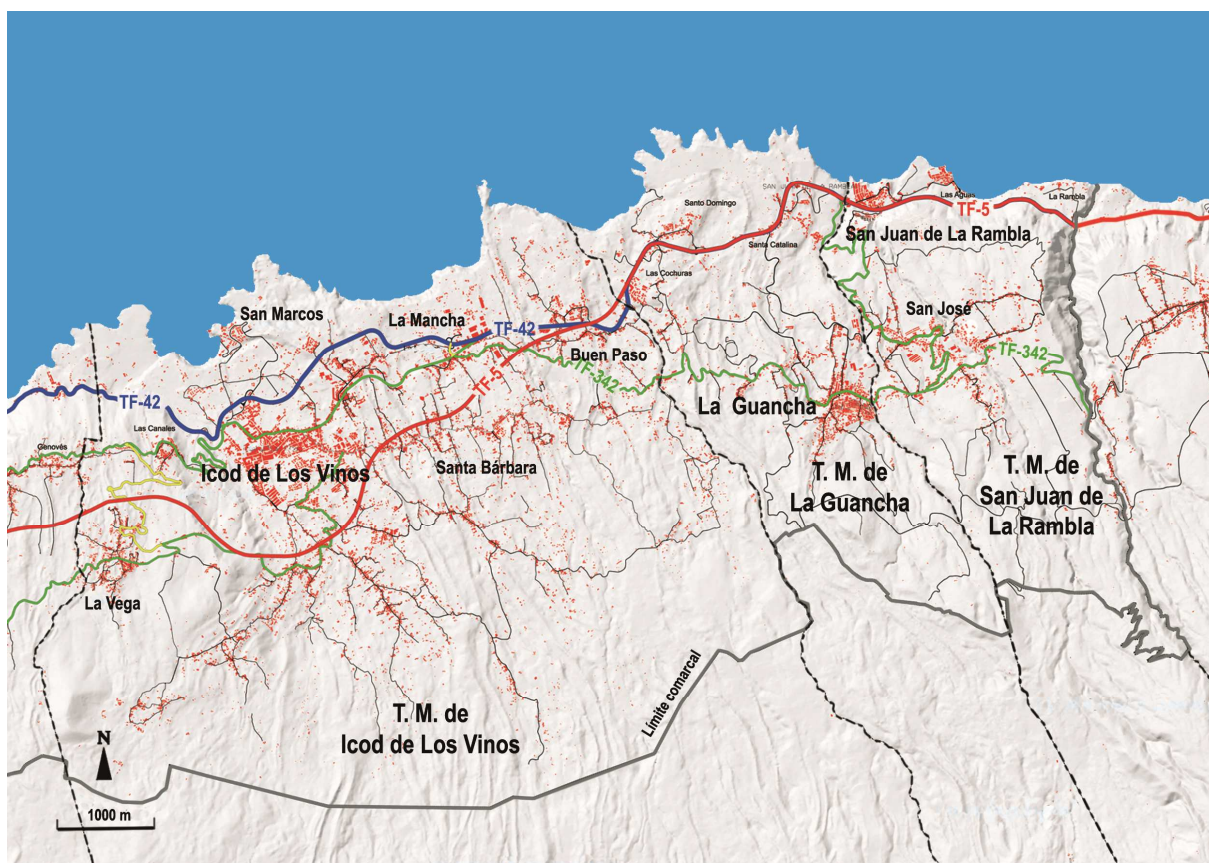


Figura nº V-44. Sistema de infraestructuras viarias y estructura urbana en Las Medianías del sector oriental de la comarca Ycoden-Daute-Isla baja de Icod de Los Vinos. Elaboración propia a partir de base cartográfica del Plan Territorial Parcial de Ordenación de Ycoden-Daute-Isla Baja (PTPOY, 2008). Cabildo Insular de Tenerife.

El Censo 11/97 se ha limitado a constatar fehacientemente una ocupación claramente rururbana con carácter intensivo y disperso, especialmente centrada en la franja de Las Medianías del municipio de Icod de los Vinos, entre las cotas 300 hasta los 750 msnm, donde el fenómeno de la dispersión resulta muy relevante (figura nº V-43). Como puede observarse en esta imagen las edificaciones

informales se disponen invadiendo el espacio rural en torno a la estructura de caminos tradicionales de Las Medianías (Carretera Santa Bárbara, su prolongación hacia el camino Hoya Nadia, etc., o desde la Cueva del Viento en torno a la red de caminos, tanto en dirección al este como oeste)

A modo de conclusión se puede afirmar que durante el periodo de 1979 a 1999 las ordenanzas municipales de la comarca noroccidental de la isla no han sabido reconocer las formas de crecimiento tradicional y sus distintas tipologías, siendo incapaces de resolver los problemas derivados de una complicada orografía, grandes desniveles o pendientes extremas y una notable insuficiencia del sistema viario. Si a esta situación se añade la permisividad o inacción de la propia administración municipal por las limitaciones propias de una gestión urbanística, que resulta en numerosas ocasiones inviable, el panorama resultante concluirá fomentando la indisciplina urbanística e incumplimiento sistemático de las normas. Todas estas circunstancias han reforzado el desarrollo de los procesos de edificación o autoconstrucción irregular y han hecho de la ocupación del espacio rural de Ycoden-Daute-Isla Baja una rururbanización de componente espontánea, de carácter intensivo, disperso y desestructurada, fenómeno que se reproduce con mayor o menor intensidad en todas las comarcas de la Vertiente Norte insular (figura nº V-43 y figura nº V-44).

#### V.6.3.3. Periodo de 2000-2015

Durante el periodo del 2000 hasta el 2015 se ha producido una importante mejora en las infraestructuras viarias, tanto del eje costero desde el Valle de La Orotava hasta Buenavista, como del eje de Medianías y transversales (PTPOY, 2010, pp. 90-94) que acercan definitivamente a los municipios de la comarca noroccidental a los principales centros de actividad económica de la isla.

Durante este periodo la mayoría de los desplazamientos por motivos laborales se continúan realizando hacia el sur, a los núcleos de Adeje, Arona y Granadilla, utilizando la carretera comarcal que recorre el oeste de la isla y partiendo generalmente de los municipios situados más al oeste de Icod, reafirmando definitivamente una tendencia que comenzó a finales de los ochenta con la segunda gran expansión turística y urbanística del sur. En cambio, los municipios situados hacia el este, seguirán desplazándose por cercanía a La Orotava, al Puerto de La Cruz y Santa Cruz. La dispersión de la población y las dificultades de comunicación entre los núcleos existentes siguen provocando un profundo desequilibrio, a pesar de que durante este periodo la mayoría de ellos comienzan a dotarse de ciertos equipamientos (PTPOY, 2010, (10), pp. 106-111 y (12) pp. 123-126).

Al comienzo del milenio el PIOT propondrá claramente la reconducción edificatoria de toda esta amplia zona, centrándose especialmente en su vertiente oriental, donde los procesos de rururbanización resultan más dispersos y desestructurados, con el objeto de hacerla compatible con la productividad agrícola, las características eminentemente rurales, los usos tradicionales y el mantenimiento del paisaje<sup>171</sup>.

<sup>171</sup> La sección 8º del Capítulo 2 del Título II del PIOT se describe el modelo de ordenación propuesto por este plan para la Comarca de Icod-Daute-Isla baja pp. 66-73. Recuperado de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo2\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo2_Feb2011.pdf)

El PIOT identifica y consolida definitivamente la mayor parte de los núcleos de población situados en el espacio rural oriental, entre Icod y La Guancha, caracterizados como se ha apuntado, por conformar una compleja red de asentamientos de carácter lineal a borde de camino con una clara componente espontánea con el objeto de proponer su reconducción y compatibilidad con el paisaje y productividad agraria (figura nº V-44).

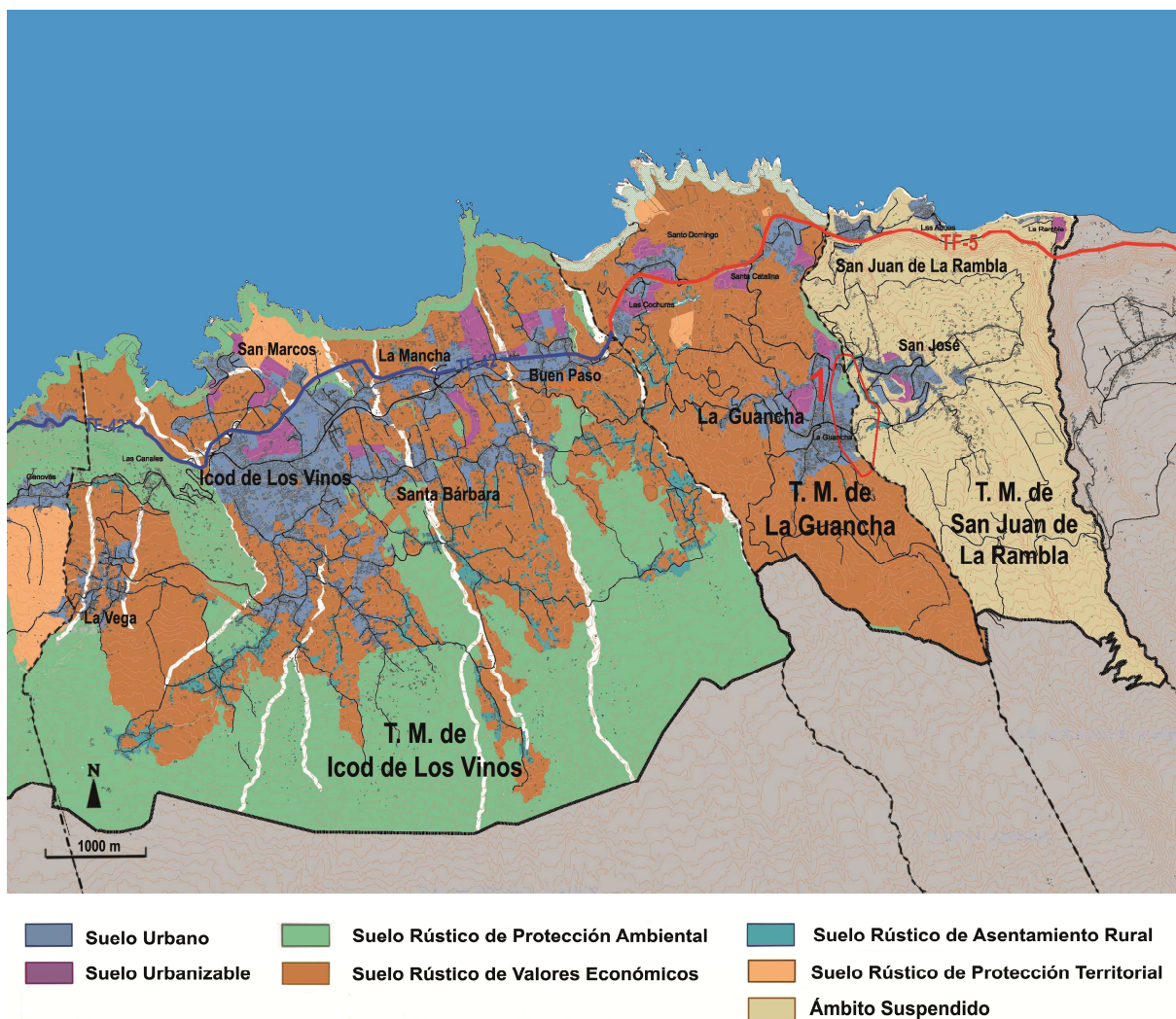


Figura nº V-45. Síntesis del planeamiento municipal del sector oriental de la comarca Ycoden-Daute-Isla Baja. Elaboración propia a partir de base cartográfica del Plan Territorial Parcial de Ordenación de Ycoden-Daute-Isla Baja (PTPOY, 2008). Cabildo Insular de Tenerife.

En Las Medianías occidentales en torno al eje de la Carretera General del Norte (Genovés, San Juan del Reparó y El Tanque) y en menor medida al eje de Medianías altas (La Vega, La Montañeta, San José de Los Llanos) los ordena estableciendo unos perímetros que limitan su expansión dispersa. En cuanto a los asentamientos rurales, que no se consideran parte del sistema urbano, la ordenación insular los identifica proponiendo el mantenimiento de sus dimensiones y usos tradicionales, compatibilizándolos con las actuaciones de rehabilitación

patrimonial y el turismo rural (suelos rústicos de asentamiento en aplicación del Decreto Legislativo 1/2000, TRLONTENC). El establecimiento de esta configuración basada en la identificación clara del sistema de núcleos urbanos de la comarca *supone de manera implícita el reconocimiento definitivo de los procesos edificatorios espontáneos producidos hasta el momento y previamente reconocidos por los planeamientos municipales de segunda y tercera generación.*

En la mayoría de las ocasiones la inacción de la propia administración a la hora de ejercer sus potestades de disciplina urbanística, una vez transcurridos los plazos estipulados, hace que muchas edificaciones no amparadas por licencia, especialmente las situadas en suelo rústico queden dentro del régimen de fuera de ordenación. Los distintos planeamientos municipales de última generación desarrollados al amparo del PIOT pretenden identificar mediante un catálogo todos estos casos, cuya reconducción resulta inviable, procurando, como consecuencia, reducirlos al máximo. Todos ellos quedan en una especie de régimen transitorio, lo que permitirá su subsistencia, al menos mientras tengan vida útil.

La tardía aprobación de la última generación planeamientos municipales (PGO San Juan de Rambla, 2004; PGO Garachico, 2012; PGO Los Silos 2004 y PGO Buenavista, 2006 e PGO Icod de Los Vinos, 2008) no contribuirá positivamente al control de los procesos. Los distintos núcleos de población reconocidos y sus extensiones rururbanas, aunque experimentan importantes mejoras, seguirán caracterizándose por un notable déficit de infraestructuras de todo tipo. (PGO Icod de Los Vinos, 2008, pp. 25-65).

En la reconversión de caminos y carreteras no se podrá garantizar la necesaria capacidad para acoger el tránsito de rodadura que soportan o han de soportar y el resultado es un sistema viario comarcal que sigue resultando ineficaz, que no permite la movilidad adecuada, ni, lo que es más grave, la actuación de los servicios públicos como los de transporte de viajeros, recogidas de basuras, bomberos, protección civil, etc. (PGO Icod de Los Vinos, 2008, pp. 25-65).

En el caso de los asentamientos rurales, la mayor parte de ellos reconocidos definitivamente, puesto que se entiende que constituyen una unidad funcional, se intentará simplemente reconducir los procesos impidiendo que ocupen más superficie (figura nº V-45). El resto del suelo rústico seguirá caracterizándose por la presencia de pequeños grupos de viviendas o estructuras de auto-organización (PGO Icod de Los Vinos, 2008). No obstante, todos los planeamientos con afección en la comarca de Ycoden-Daute-Isla Baja se caracterizan por tender a limitar al máximo las situaciones de fuera de ordenación, compatibilizándolas con la protección de los valores naturales y culturales y la corrección de los impactos medioambientales. Pero el incumplimiento tan prolongado de las normas urbanísticas, la ralentizada y tardía tramitación y entrada en vigor de nuevos planeamientos hacen que sus objetivos *no puedan cumplirse en su totalidad* (PGO Icod de Los Vinos, 2008, pp. 33-35; PGO San Juan de La Rambla, 2004, pp. 45-46).

Como consecuencia de lo expuesto con anterioridad, durante este último periodo se reafirma definitivamente el fenómeno de la dispersión urbana en toda la comarca noroccidental, con mayor o menor impacto según el municipio, limitándose los planes de última generación a intentar reconducir y gestionar los hechos acaecidos irregularmente (figura nº V-45).



*Figura nº V-46. Rururbanización desestructurada y dispersa de Las Medianías de la comarca de Ycoden-Daute-Isla Baja y sus perversos efectos sobre el paisaje agrario. Municipio de Icod de Los Vinos Recuperado de [www.fotosaereasdec Canarias.com/](http://www.fotosaereasdec Canarias.com/)*

En relación con el Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca Ycoden-Daute-Isla Baja, cuya aprobación inicial se produjo en el 2010 (PTPOY, 2008)<sup>172</sup> y atendiendo a lo expuesto en la *Memoria de Información*, en especial en el capítulo de conclusiones y análisis global de la información, como en la *Memoria de Ordenación*, entre otros capítulos los relativos a la definición del Sistema de Núcleos Urbanos y Asentamientos, se tiende a reconocer definitivamente el modelo de ocupación del territorio de la comarca, caracterizado, según se indica *por un elevado grado de dispersión urbana y un alto consumo de suelo, en especial en la franja de Medianías de Icod-La Guancha que ha producido en épocas muy recientes unos núcleos urbanos altamente desestructurados*. En estos desarrollos urbanos las ocupaciones informales han desempeñado un relevante papel, no obstante el PTPOY en su aprobación inicial se ha limitado a reconocer los hechos acaecidos tal y como han hecho los planeamientos precedentes, limitándose a describir su situación urbanística y a proponer alternativas de ordenación basadas en la reestructuración e integración, procurando dar respuesta a un problema de muy compleja solución (PTPOY, 2010, (5) pp. 40-61).

<sup>172</sup> En el BOC nº 139 del 16 de julio de 2010 se reflejará la aprobación inicial del Plan Territorial Parcial de Ordenación de la comarca Ycoden-Daute-Isla Baja, así como la toma en conocimiento de su Informe de Sostenibilidad Ambiental. Recuperado de <http://www.gobcan.es/boc/2010/139/022.html>

## V. 7. Análisis pormenorizado de los casos más relevantes en la Vertiente Sur

Como se ha indicado en el Capítulo III de esta investigación atendiendo a la distribución comarcal propuesta por el PIOT, la Vertiente Sur insular la conforman espacialmente los municipios que integran las comarcas del Valle de Güímar, el Sureste, Abona y Suroeste. En este epígrafe a modo de síntesis y siguiendo el orden cronológico preestablecido, se procederá al análisis de los procesos de urbanización espontánea más relevantes en cada una de estas comarcas con el objeto de determinar sus rasgos tipológicos caracterizadores de las mismas.

### V.7.1 Comarca del Valle de Güímar o Área de Periurbana del Sur: municipios de Güímar, Arafo y Candelaria

El Valle de Güímar<sup>176</sup> está situado entre la comarca del Sureste y el Área Metropolitana de Tenerife, estando constituido espacialmente por los municipios de Güímar, Arafo y Candelaria. Queda delimitado al noreste por Barranco Hondo, al noreste con el Parque Natural de la Corona Forestal y el Paisaje Protegido de Las Lagunetas y al sur con la Ladera de Güímar contando con una superficie total aproximada de 79,23 km<sup>2</sup>.

La zona o comarca de Agache, espacio situado entre el borde superior de la mencionada Ladera de Güímar y el barranco de Herques, límite municipal entre Güímar y Fasnia, aunque considerado por el modelo de ordenación territorial del PIOT como parte integrante de la comarca Sureste, será abordado en este epígrafe al depender administrativamente a Güímar y consecuentemente todo lo relativo a su ordenación.

#### V.7.1.1. (1960-1978)

Durante los años sesenta y setenta, los procesos de urbanización espontánea en Las Medianías de la comarca del Valle de Güímar siguieron dinámicas muy similares si no idénticas a las descritas para el norte insular, aunque no ocurrió lo mismo en la franja de costa. El cambio de modelo económico experimentado en esas décadas propició inicialmente la aparición de pequeños focos o gérmenes de ocupación informal, en especial en esa franja costera, que como resulta habitual han utilizado la red viaria preexistente para su desarrollo y expansión. Como ocurre en la Vertiente Norte, la autoconstrucción informal en Las Medianías se asentó linealmente en los bordes de los caminos, implementando algunos asentamientos rurales o bien aumentando los perímetros de las áreas urbanas centrales, siempre de manera muy dispersa, pero mostrando siempre en relación con este una menor intensidad (APMUN, D11/97, 1998). Las Medianías de Agache en el municipio de Güímar experimentó durante estas décadas un importante despoblamiento, lo que justifica que inicialmente no se hayan visto afectadas por estos procesos (PDRSAA, 2010, pp. 4-11). En la franja de costa de la comarca, favorecida en este caso por su

<sup>176</sup> En la sección 2ª del Capítulo 2 del Título II del PIOT queda explicitado el modelo de ordenación de la comarca del Valle de Güímar. Recuperado de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo2\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo2_Feb2011.pdf)

topografía y ausencia de cultivos intensivos, al contrario que en el litoral norte, aparecieron las primeras ocupaciones de lo que han sido posteriormente importantes urbanizaciones espontáneas costeras. (NNSSMM Güímar, 1984, pp. 25-26; NNSSMM Candelaria, 1988, pp. 44-46; NNSSMM Arafo, 1990, pp. 9-10).

Como en la Vertiente Norte, todos estos procesos de raíz espontánea surgieron al amparo de la puesta en servicio de las vías de comunicación rápida, en este caso las primeras fases de la entonces Autovía del Sur<sup>177</sup>, la posterior TF-1, estructuración viaria que terminó consagrando definitivamente la comarca del Valle de Güímar como el *Área Periurbana de Transición del Sur* (PIOT 2011a; PGO Candelaria, 2006; PGO Güímar, 2005).

Las trazas de los primeros asentamientos informales comenzaron a ubicarse buscando preferentemente el litoral de la Franja de Costa suroeste menos demandados por otros usos tanto agrícolas como fundamentalmente turísticos, en especial el situado entre la costa de La Medida y de Agache (NNSSMM Güímar, 1984, p.26), quedando su desarrollo muy vinculado a los devenires socioeconómicos del Área Metropolitana por su proximidad a la misma (APMUN, D11/97, 1998). Durante este periodo, las actuaciones de carácter informal desarrolladas tanto en la franja de costa como en Las Medianías fueron bastante limitadas, puesto que la actividad económica de la comarca continuó basándose principalmente en el sector primario, concretamente en la agricultura de exportación (Afonso Pérez, 1984, Tomo I).

El impulso de la primera gran expansión urbanística de Tenerife (1968-1973) ha sido determinante en el desarrollo inicial y posterior avance de los frentes de urbanización espontáneos. No obstante, en esos momentos, la intensidad del proceso era muy limitada en Las Medianías y bastante desigual en la franja de costa centrándose casi exclusivamente en los litorales costeros de los tres municipios de la comarca (NNSSMM Güímar, 1984, pp. 25-26; NNSSMM Candelaria, 1988, pp. 44-46; NNSSMM Arafo, 1994, pp. 9-10).

Como se ha descrito en los epígrafes precedentes, a partir de la década de los setenta se intensificó el proceso de reconversión de los espacios rurales circundantes al Área Metropolitana. Estos espacios fueron adquiriendo progresivamente un carácter marcadamente residencial, dando lugar a un proceso de rururbanización sin precedentes. Tal circunstancia ha sido uno de los factores desencadenantes que han favorecido la promoción informal de la vivienda vacacional o segunda vivienda en todos los municipios del Valle de Güímar y origina en muy pocos años una lenta pero constante rururbanización que se extiende desde el litoral al interior de la franja de costa y Las Medianías (PGO Güímar, 2005, pp. 71-72; APMUN, D11/97, Güímar, 1998).

La paulatina pérdida de importancia del sector primario en todos los municipios del Valle de Güímar hizo que estos se convirtieran en emisores de mano de obra residente con destino fundamentalmente el Área Metropolitana. El municipio de Candelaria ha sido el que mostró muy tempranamente una mayor vocación

---

<sup>177</sup> El segundo tramo de la TF-1, Santa Cruz-Candelaria, entra en servicio en 1971, y en 1976 el tercer tramo alcanza el núcleo de Los Cristianos. No obstante, años antes de concluir el tercer tramo, esta vía ya se utilizaba para vertebrar los asentamientos informales del litoral suroeste de Güímar.



periurbana, derivada fundamentalmente de su cercanía a la capital e inicialmente de importantes expectativas turísticas (NNSSMM Candelaria, 1988, pp. 41-44). Tales circunstancias favorecieron que en el año 1967, al amparo de la Ley del Suelo de 1956, se aprobara su primer plan general de ordenación urbana. Este planeamiento, como resultaba habitual en esos tiempos, se limitó a ordenar el frente litoral, desde el casco urbano tradicional hasta Las Caletillas, posibilitando y favoreciendo la actividad turística, aunque olvidándose por completo del resto del territorio municipal. De hecho, a expensas de la ejecución de distintos planes parciales desarrollados al amparo del propio PGOU se desarrollaron iniciativas turísticas como la de Las Caletillas (NNSSMM Candelaria, 1988, pp. 44-48). Durante todo este periodo, los asentamientos espontáneos en el municipio son escasos, tanto en Las Medianías como en la franja de costa, rigida esta última parcialmente por el planeamiento.

En los años sesenta y setenta, los procesos de carácter informal en Arafo fueron también poco relevantes, surgiendo de la misma manera que en los suelos rústicos de Candelaria como leves prolongaciones de los núcleos principales o asentamientos rurales tradicionales, ocupando tímidamente los espacios de Las Medianías y el interior de la franja de costa a partir del viario rural o bien muy puntualmente ubicándose en el litoral, como fue el caso del asentamiento tradicional de Playa de La Viuda (NNSSMM Arafo, 1990). Las razones de ello se encuentran en la limitada extensión del litoral de Arafo y en las complicadas características orográficas de parte del frente costero de Candelaria, y además de la temprana ordenación del resto del territorio (NNSSMM Candelaria, 1988).

En el municipio de Güímar, se reprodujeron idénticas dinámicas, tanto en Las Medianías como en el interior de la franja de costa, así como en su litoral sureste, en este caso referido al caserío tradicional de El Socorro, colindante con Playa de La Viuda, pero simultáneamente en el litoral suroeste se produjo una variante totalmente diferenciada de lo detectado en Candelaria y Arafo, como fue la construcción masiva de asentamientos de nueva traza al margen de la legalidad que tan solo una década más tarde se transformaron en potentes urbanizaciones espontáneas (NNSSMM Güímar, 1984, pp. 15-16).

Estos hechos se pueden evidenciar con claridad en el Censo de edificaciones no amparadas por licencia, especialmente en el caso del municipio de Güímar, donde además se detecta que el desarrollo de urbanizaciones espontáneas en el litoral suroeste comenzó a producirse desde épocas muy tempranas<sup>178</sup>, incluso antes de la puesta en servicio de la tercera fase de la TF-1, que comunica el municipio de Candelaria con el núcleo litoral de Los Cristianos, en el municipio de Arona. La traza embrionaria de estos asentamientos comenzó a gestarse entre la segunda mitad de la década de los sesenta y primera de los setenta, mediante numerosas parcelaciones clandestinas de fincas improductivas, aumentando exponencialmente a partir de la segunda mitad de esta última década, ocupando amplias zonas del

---

<sup>178</sup> A partir de la documentación aportada en las solicitudes de inscripción al Censo 11/97 en el municipio de Güímar puede constatarse que al menos el 14% de las edificaciones no amparadas por licencia dispuestas en el litoral se construyeron antes de 1976.

litoral de La Medida y El Escobonal<sup>179</sup>, configurándose entre otras las urbanizaciones de La Caleta, Punta Prieta, La Puente y El Tablado.

#### V.7.1.2. (1978-1999)

En la década de los ochenta y noventa los procesos de urbanización espontánea en la Comarca se caracterizarán por mostrar una expansión sin precedentes ocupando de manera dispersa Las Medianías e interior de la franja de costa y con un alto grado de concentración determinadas áreas del frente costero (figura nº V-47 y figura nº V-50).



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-47. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la estructuración vial principal y la edificación informal en los municipios de Güímar, Arafo y Candelaria en la comarca del Valle de Güímar. Elaboración a partir de la base cartográfica georreferenciada del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Infraestructura de Datos espaciales de Canarias. Gobierno de Canarias.*

<sup>179</sup> Analizando comparativamente los fotogramas escaneados: 002-TF-02-0014-38822, correspondiente al vuelo analógico del 15/03/1964; 112-TF-0008-15334, del vuelo analógico del 01/05/1970 y 027-TF-01 0016-02-50224 del vuelo analógico del 01/02/1977, se puede detectar la importante evolución de la urbanización espontánea en el litoral de La Medida, El Escobonal y de Agache en el municipio de Güímar. IDECanarias. Sistema de Información Territorial. Gobierno de Canarias. Recuperado el 13 mayo de 2013 de [http://visor.grafcan.es/visorfototeca/fototeca\\_navegador2.php](http://visor.grafcan.es/visorfototeca/fototeca_navegador2.php)

En Güímar las trazas iniciales de las urbanizaciones asentadas en el litoral suroeste seguirán desarrollándose mostrando una gran actividad<sup>180</sup> mientras que en Candelaria y Arafo por sus peculiares características, serán cuantitativamente de menor intensidad (APMUN, D11/97, Güímar, Arafo y Candelaria, 1998).

La autopista del sur, la TF-1 y sus sucesivas implementaciones favorecieron los procesos de ocupación informal en toda la comarca, puesto que los acercaron aún más al Área Metropolitana. Con la llegada en 1976 de la TF-1 a Los Cristianos y la inauguración en 1978 del aeropuerto Tenerife-Sur o Reina Sofía<sup>181</sup>, comenzó a articularse la potenciación turística del sur de Tenerife. Ambas infraestructuras terminaron resultado determinantes en la segunda gran expansión urbanística de Tenerife de 1986-1989 y como deriva originaron un avance sin precedentes de las urbanizaciones espontáneas en la Vertiente Sur insular<sup>182</sup>.

Los municipios de la comarca del Valle de Güímar, en especial Candelaria, durante este periodo confirman definitivamente su vocación periurbana como áreas residenciales dormitorio, quedando a expensas del dinamismo económico del Área Metropolitana, pero también aunque en menor medida, de la actividad turística generada en el sur de la isla. De hecho, una parte muy importante de los residentes en las urbanizaciones espontáneas, tanto del litoral como del interior de en la franja de costa y de Las Medianías proceden de estas zonas de expansión metropolitana (Distrito Suroeste del Santa Cruz de Tenerife y Distritos 2 y 3 de San Cristóbal de La Laguna), estando muchos de ellos vinculados laboralmente al sector servicios de la capital e incluso en otros casos con la actividad turística del sur de la isla<sup>183</sup> (NNSSMM Candelaria, 1988, p. 44; APMUN, D11/97, Güímar, Arafo y Candelaria, 1998).

Motivada por la fuerte incidencia de los procesos de carácter informal en los suelos rústicos del interior de la franja de costa y Las Medianías, derivados de la importante proliferación descontrolada de construcciones al borde de los caminos rurales, los distintos planeamientos municipales aprobados en los años ochenta y principios de los noventa se vieron obligados a plantear su consolidación urbana como única solución viable para hacer frente al problema. Así, las NNSSMM de Candelaria de 1988 plantean como solución heterodoxa “consolidar los caminos rurales existentes como calles urbanas, dado su alto grado de consolidación municipal y nivel de edificación (en su mayor parte cuentan con acceso asfaltado, agua y luz), entendiendo por otro lado los interiores de estas grandes manzanas, como suelo

<sup>180</sup> De total de las solicitudes analizadas correspondientes al Censo 11/97, en Güímar, al menos un 66 %, dos de cada tres edificaciones, se asientan en el litoral. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>181</sup> En el año 1970 se inaugura el primer tramo de la autovía, posteriormente autopista TF-1; tramo Santa Cruz-Santa María del Mar. Las obras habían comenzado en el año 1967 y la entrada en servicio se produjo en 1970. Un año más tarde, en 1971, se inaugura su segundo tramo; Santa María del Mar-Valle de Güímar, hasta el núcleo de Candelaria. La entrada en servicio se produjo ese mismo año y en 1976 se inaugura el tercer tramo de la autovía, Candelaria-Los Cristianos. Las obras habían comenzado en el año 1971. Desde entonces, la C-822 o Carretera General del Sur pasó a ser una vía secundaria, pues la mayoría del tráfico rodado que hasta entonces transitaba por dicha carretera, pasaría a hacerlo por la nueva autopista. En 1978, se inaugura el aeropuerto Tenerife Sur o Reina Sofía. Esta secuencia de hechos resultó determinante para el avance y desarrollo en los frentes de urbanización espontánea en la Vertiente Sur insular.

<sup>182</sup> En los epígrafes 7.3., 7.4. y 7.5. de este capítulo se detallan estos procesos

<sup>183</sup> Esta afirmación se basa de una parte en las Memorias de información y/o justificativas de los distintos planeamientos municipales y en la explotación y análisis de las solicitudes de incorporación al Censo de Edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/97 en los municipios de Arafo, Candelaria y especialmente de Güímar.

rústico a preservar de los fenómenos urbanísticos” (Memoria, 1988, p. 46). Esta situación concluyó de una parte reafirmando la dispersión urbana en el Valle de Güímar y de otra fomentando ulteriores procesos de autoconstrucción espontánea (PGO Candelaria, 2006; PGO Güímar, 2005).

Otro rasgo invariante y característico del fenómeno consistió en la aparición de ocupaciones de origen informal en las periferias de los núcleos tradicionales, espacios donde de manera habitual e *históricamente* se han asentado los sectores de población más humildes<sup>184</sup>. Estos barrios que por su naturaleza pudieran considerarse *marginales* resultan claros ejemplos de cómo tuvo lugar la producción de espacio urbano en el espacio rural en tiempos pasados, asentamientos espontáneos tradicionales, que más tarde dieron lugar a nuevos barrios, ordenados por la reciente planificación municipal. En la actualidad, todos estos núcleos se encuentran integrados a la estructura urbana principal, pero en ellos se evidencia claramente el origen informal, a pesar de la intervención de un planeamiento fundamentalmente conciliador (PIOT, 2011a; PGO Candelaria, 2006; PGO Güímar, 2005).

El Censo de edificaciones no amparadas por licencia en los municipios de referencia, especialmente en el de Güímar por su importante casuística, ratifica todas estas dinámicas, determinando que tanto en el interior de la franja de costa como en Las Medianías los procesos de carácter informal se fundamentan de una parte en la ocupación del espacio rural periférico en los núcleos urbanos principales y en los asentamientos rurales tradicionales y de otra en la ocupación dispersa e indiscriminada del espacio rural intersticial. Los primeros experimentaron importantes expansiones y ulteriores colmataciones a raíz de su consolidación y los segundos conformaron un paisaje *paraurbano*<sup>185</sup> vertebrado por la estructura viaria existente y sus implementaciones (figura nº V-47).

En las periferias de los núcleos urbanos principales de Güímar, Arafo y Candelaria, los asentamientos informales se expandieron a partir de la traza de los barrios tradicionales. En Güímar, lo experimentaron barrios como el de Guaza, Lomo Grillo; Lomo Grande o incluso el primigenio y fundacional Barrio de San Juan; y en Arafo, el Barrio del Volcán o del Carmen. En otros casos, han sido los asentamientos rurales de toda la comarca los que experimenten tal dinámica, como Pájara, La Medida, El Escobonal o el propio núcleo de Agache, en Güímar; y Malpaís, Las Cuevecitas, Araya, Igueste o Barranco Hondo, en Candelaria. Surgen otros de nueva traza como es el Barrio de Chacona y el Barrio de San Francisco Javier, en Güímar, caso este último muy peculiar y de especial interés al que haremos referencia a continuación; en Arafo, los barrios de La Hidalga y El Carretón, entre otros, y en Candelaria, en las periferias de los asentamientos rurales de Las Cuevecitas, Araya, Igueste y

---

<sup>184</sup> Los núcleos tradicionales de Güímar y Arafo se sitúan en Las Medianías del Valle homónimo y en sus periferias han tenido lugar asentamientos informales que se han ido incorporando al trazado urbano central. Uno de los casos más recientes es el Barrio de San Francisco Javier en Güímar. En Candelaria, en cambio, el núcleo tradicional se ha desarrollado linealmente en su frente costero de suroeste.

<sup>185</sup> El espacio paraurbano incluye el espacio periurbano, la periferia urbana; el espacio rururbano, áreas rurales urbanizadas e incluso el espacio vorurbano, áreas caracterizadas por la marginalidad y exclusión social.

Barranco Hondo, siempre soportados por la mejora e implementación de las redes viarias comarcales<sup>186</sup>.

El Barrio de San Francisco Javier, en Güímar, es un asentamiento de nueva planta, de raíz claramente espontánea, que surgió con ímpetu a partir de los años sesenta del siglo pasado. Este caso quedó caracterizado por la ocupación informal de un espacio rural de dominio público municipal, situado a caballo entre los municipios de Güímar y Arafo, que ha quedado vertebrado con el casco urbano de Güímar por la TF-28, antigua General del Sur (figura nº V-48 y figura nº V-49).

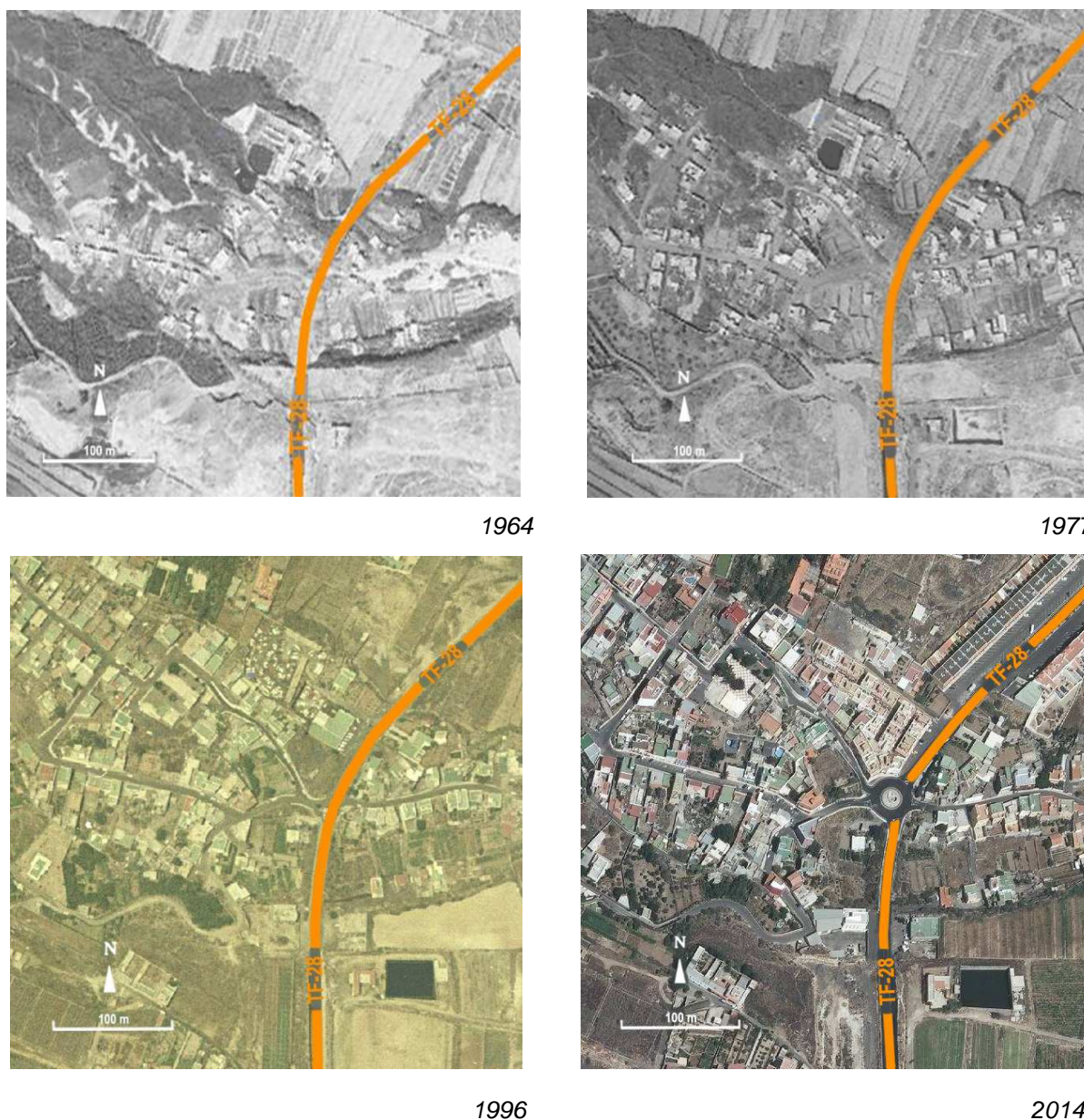
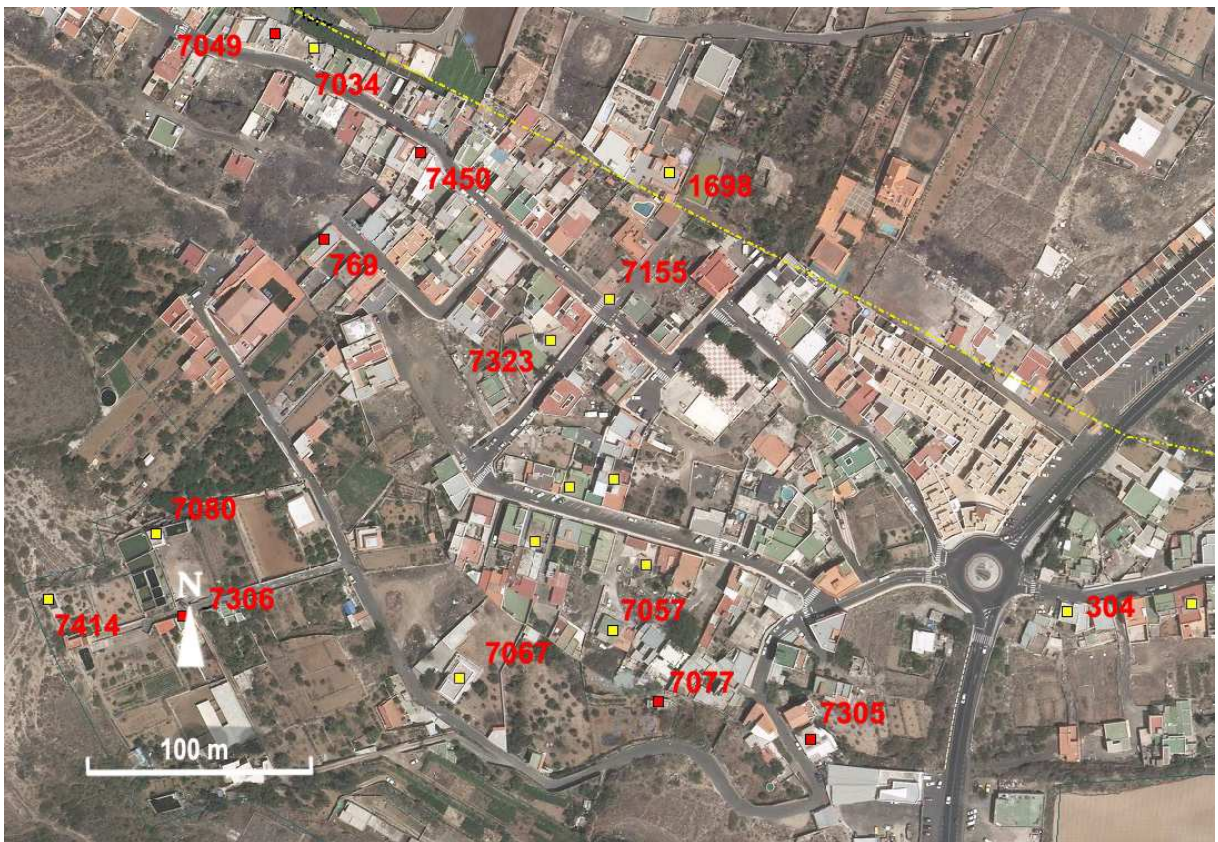


Figura nº V-48. Ortofotografías secuenciales del asentamiento espontáneo del Barrio de San Francisco Javier, en el límite municipal entre Güímar y Arafo. Crono-Ortofografías comparativas de los años 1964, 1977, 1996 y 2014. Base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

<sup>186</sup> En los núcleos citados se detecta una importante incidencia en cuanto al número de solicitudes de incorporación al Censo 11/97. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

A tenor del Censo 11/97 se constata que en la zona muchos de los solares, después de ser ocupados informalmente, fueron cedidos o donados por el Ayuntamiento de Güímar a los usurpadores de la propiedad pública. Detrás de la operación yacían evidentes razones de integración social, puesto que la mayoría de las familias no contaban con una vivienda digna<sup>187</sup>. Los nuevos propietarios o bien promovieron informalmente, puesto que no disponen de los recursos necesarios para hacerlo de otra manera, o bien, incluso en algún caso los venden a terceros mediante contratos de compraventa privados, que a su vez lo harán, también irregularmente, hecho constatable en el número de solicitud 7323 (APMUM, D 11/97, Güímar, 1998).

En la actualidad, estos núcleos están perfectamente vertebrados con la estructura urbana principal, pero en ellos se evidencia claramente su traza informal (figura nº V-48 y figura nº V-49).



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-49.* Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal en el barrio de San Francisco Javier en el municipio de Güímar. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia, D11/97, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>187</sup> En el caso del barrio de San Francisco Javier, situado en el límite noroeste del municipio de Güímar con Arafo a la cota de la TF-28, se detecta una importante incidencia en cuanto al número de solicitudes de incorporación al Censo 11/97. En los expedientes analizados números 769, 7034, 7049, 7155, 7305, 7306, 7323, 7414, 7450, entre otros, se evidencia tal origen. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural APMUN. Gobierno de Canarias.

Pero, como se ha indicado, los procesos de ocupación informal en el municipio de Güímar se caracterizaron por una componente diferenciadora, la apertura y expansión de nuevos frentes en todo el litoral suroeste. Esto queda refrendado en el Censo 11/97, donde al menos un 66 %, del total de solicitudes analizadas, *dos de cada tres edificaciones*, se asientan en el litoral. Este fenómeno no se reproduce con la misma intensidad, en el resto de los municipios de la comarca, donde se asientan fundamentalmente en el interior de la franja de costa y en Las Medianías (figura nº V-47 y figura nº V-50).



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-50.* Ortofotografía georreferenciada con señalización de la estructuración vial y la edificación informal en Las Medianías y franja de costa del municipio de Güímar. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Con el discurrir de los acontecimientos socioeconómicos, consolidado el despunte turístico del sur de Tenerife, los municipios de la comarca, especialmente Candelaria, después de haber promovido importantes iniciativas muy tempranamente, a raíz de su primer ordenamiento, se caracterizan por quedar fuera

del área de consolidación turística de la isla, pasando a ocupar un papel residencial muy vinculado a los devenires y necesidades del Área Metropolitana<sup>188</sup>.

La ordenación viaria ejecutada<sup>189</sup> ha sido en primer término la responsable de haber convertido toda la Comarca del Valle de Güímar en el Área Periurbana de Transición del Sur (PIOT, 2011b)

En el municipio de Güímar se han de diferenciar con claridad dos espacios, el primero, el Valle, donde se ubica el núcleo y casco urbano principal y el segundo el situado entre el Lomo de Pájara-La Medida y Agache, conocida como el macizo o comarca de Agache (NNSSMM Güímar, 1984). En el Censo 11/97 correspondiente a este municipio casi dos tercios de la muestra responden a solicitudes de inscripción situadas en el litoral costero del municipio y el tercio restante, una de cada tres, a los espacios interiores de la franja de costa y Las Medianías, donde quedan incluidas las ubicadas en las zonas periféricas del núcleo urbano principal. Este Censo tuvo bastante aceptación, especialmente entre los promotores de las urbanizaciones espontáneas del litoral, ya que se daría a entender por parte de la administración municipal que era una herramienta que pretendía el reconocimiento y consolidación de las actuaciones informales (Información contrastada con los Servicios Técnicos municipales del Ayto. de Güímar).

Como resulta habitual en estos procesos, las autopromociones informales en el municipio ocupan el suelo rústico a partir del trazado de las viales preexistentes, en este caso la vertebración está dispuesta en torno al eje principal, la Carretera General del Sur, TF-28, suplementada en ocasiones por otras más antiguas como el Camino Real del Sur, especialmente en su tránsito por La Medida y de costa a cumbre, entre otras por la TF-61, de Güímar a El Puertito de Güímar y la TF-617 de El Tablado a El Escobonal. Estas viales principales se ramifican transversalmente en innumerables caminos que irrigan el territorio, favoreciendo la expansión de la edificación informal (figura nº V-50).

El trazado de las mismas como en la Vertiente Norte responde a cuestiones orográficas o bien atiende a los intereses de los grandes propietarios de las fincas rústicas a las que sirven. Las autopromociones informales se sitúan linealmente en torno al borde del camino principal, secundario o rural que en muchas ocasiones vuelve a ramificarse en pistas de acceso a fincas menores, práctica habitual en todos los procesos de ocupación espontánea del espacio rural de Tenerife y que, como resulta obvio, contribuyó a incrementar el fenómeno de la dispersión, dificultando en extremo o haciendo prácticamente inviable su posterior integración urbana.

---

<sup>188</sup> En la Memoria de Ordenación de la Revisión del Plan General de Ordenación de Candelaria de 2006 quedan explicitadas tales afirmaciones, argumentaciones que se habían descrito en los textos justificativos de las NNSSMM de Candelaria de 1988. Recuperado en [http://www.candelaria.es/index.php?option=com\\_remository&Itemid=286&func=select&id=43](http://www.candelaria.es/index.php?option=com_remository&Itemid=286&func=select&id=43)

<sup>189</sup> En 1970 se inaugura del primer tramo de la autovía TF-1; tramo Santa Cruz - Santa María del Mar. Las obras habían comenzado en el año 1967 y la entrada en servicio se produjo en 1970. En 1971 se inaugura del segundo tramo de la autovía TF-1; Tramo Santa María del Mar - Valle de Güímar (Candelaria). La entrada en servicio se produjo en el año 1971. En 1976. se inaugura del tercer tramo de la autovía TF-1; Tramo Candelaria - Los Cristianos. Las obras habían comenzado en el año 1971. Desde entonces, la C-822 pasó a ser una vía secundaria, pues la mayoría del tráfico rodado que hasta entonces transitaba por la carretera, pasaría a hacerlo por la nueva autovía. En 1978. Se inaugura el aeropuerto Tenerife Sur o Reina Sofía.



Los asentamientos informales de Las Medianías de la comarca de Agache, los situados desde el Lomo de Pájara-La Medida hasta Agache-El Escobonal (figura nº V-51), se han dispuesto vertebralmente siguiendo el trazado de la TF-28 y el antiguo trazado del Camino Real y sus innumerables transversales, como el Lomo de Pájara, Calle La Rabona, Lomo del Viento de Abajo, Arrastradero de Abajo etc.; en La Medida, Camino de la Resbala de Arriba o Lomo de los Buenos; en el Lomo de Mena, el Camino El Lomo de El Calvario, Camino Montaña de Arriba y Camino Montaña de Abajo, Lomo del Montijo, Calle El Barranco, etc.; en el Escobonal y Agache, Avd. Axaentemir -TF-28-, Calle La Hoya, Calle Tambora de Abajo, Camino Vera de Arriba y Camino Vera de Abajo, Avenida de Bayón, Lomo del Fuego, Camino Arrastradero, etc. (APMUN, D 11/97, Güímar, 1998).



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-51.* Ortofotografía georreferenciada con señalización de la estructuración vial y la edificación informal en Las Medianías y el frente litoral de Agache en Güímar. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Una parte muy importante de estas edificaciones constituyen la vivienda habitual del promotor informal que reside en el municipio, mientras que los foráneos la utilizan de segunda vivienda o vivienda vacacional, puesto que una parte muy importante de

ellos suelen proceder del Área Metropolitana o en menor medida de los municipios de la comarca o alrededores.

Estos promotores adquieren o compran legalmente pequeñas fincas para proceder posteriormente a la autoconstrucción de sus viviendas, optando por Las Medianías y descartando el litoral costero, mucho más masificado. En algunas ocasiones, estos promotores foráneos son descendientes en primera o segunda generación de naturales de la zona, emigrados a la capital, en décadas anteriores (APMUN, D 11/97, Güímar, 1998). En todos los casos, las parcelas ocupan suelos agrícolas abandonados, algunas de considerable superficie, hasta de 5.000 m<sup>2</sup>, resultando por tal circunstancia bastante asequibles, aunque siempre suponen inversiones de cierta entidad para el promotor informal en potencia. Es de destacar que muchos de estos promotores foráneos ostentan ocupaciones laborales vinculadas al sector servicios en el Área Metropolitana, como funcionarios de la administración pública de toda índole, comerciantes, incluso empleados de banca, etc. (APMUN, D 11/97, Güímar, 1998). Los asentamientos aquí producidos después de 1987 encontraron en la Ley Territorial 5/1987, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias un recurso legal, que tras su transgresión, les permitirá ocupar los suelos rurales de Las Medianías e interior de la franja de costas de la comarca y con ello seguir acentuando el fenómeno de la dispersión urbana. Este fenómeno presente en toda la comarca resulta siempre de menor intensidad, en relación a los municipios de las comarcas de la Vertiente Norte de Tenerife (APMUN, D 11/97, 1998; Mejías Vera, 2013). En Güímar, tan solo el 16% de las edificaciones de la muestra son aisladas, hecho que contrasta porcentualmente con lo detectado en La Orotava, donde se eleva al 33%, o en Arona que alcanzará un 30%<sup>190</sup>.

Prácticamente, el 62% las edificaciones aisladas que ocupan dispersamente Las Medianías e interior de la franja costera del municipio suelen asentarse en solares de más de 500 m<sup>2</sup> y en casi la mitad de las ocasiones, tienen mucho que ver con la promoción informal de foráneos que invierten en terrenos y autopromueven su segunda residencia. La autopromoción implica que los actores cuentan con recursos económicos suficientes, que le permiten esta considerable inversión: No obstante, utilizan estos procedimientos ilícitos para esquivar los engorrosos procedimientos administrativos, actitud que le permite un ahorro de tiempo y dinero. En ciertas zonas de Las Medianías, especialmente en las situadas entre el Lomo de Pájara y Agache, pasando por los parajes de La Medida, Lomo de Mena y el Escobonal se podía adquirir en su momento suelo rústico a costes muy moderados o reducidos, lo que ha supuesto un estímulo añadido tanto para el inversor residente como para el foráneo.

Durante las últimas décadas del siglo XX tuvo lugar una importante mejora e implementación de la red viaria territorial, comarcal y local de Tenerife. Tales circunstancias aunadas a la mejora sustancial del nivel de vida del potencial promotor informal y sus deseos de emular a las clases sociales más favorecidas (García y Delgado, 1990) contribuyeron extraordinariamente al desarrollo de estos

---

<sup>190</sup> Estos resultados se han obtenido a partir de la explotación y análisis del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/97 en los municipios de Güímar, La Orotava y Arona. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural APMUN. Gobierno de Canarias.

procesos. Durante este periodo expansionista de la economía de Tenerife los autoconstructores espontáneos aumentarán su capacidad de ahorro y consecuentemente pudieron disponer de mayores recursos para la autoconstrucción informal de la segunda vivienda, inversión que consideraban siempre de una alta rentabilidad (García Herrera, 1988b; APMUN, D 11/97, 1998).

En el municipio de Güímar, el 10%, de las promociones, una de cada diez, se ubican en fincas rústicas de más de 1.000 m<sup>2</sup>, porcentaje muy similar al detectado en el municipio de Arona, donde representa el 11%. En cambio, en La Orotava, este porcentaje se eleva espectacularmente a un 26%, una de cada cuatro autopromociones. Este otro indicador sigue apuntando en la línea de corroborar que aunque el grado de dispersión urbana en la el municipio de Güímar resulta notable, sin embargo, no alcanza los niveles de los municipios de la Vertiente Norte de Tenerife, en especial el de La Orotava. (APMUN, D 11/97, 1998).

En el interior de la franja de costa y en Las Medianías de Güímar<sup>191</sup>, como en el resto de los municipios rurales de la isla, la ocupación informal del espacio rural tiene mucho que ver con esa fórmula empleada para la fragmentación de la tierra basada en la transmisión patrimonial de la propiedad a partir de herencias y sucesiones. Consecuentemente, las transacciones tienen, en estos casos, un carácter filioparental. A tenor de lo constatado en el Censo 11/97, en Güímar, el cambio de titularidad del suelo se deriva de particiones y aceptaciones de herencia, hijuelas, donaciones, cesiones de bienes o incluso segregaciones y compraventas de carácter familiar, optándose en numerosas ocasiones por pretender darles carácter legal mediante el documento notarial, especialmente si se producen segregaciones antes de la entrada en vigor de la Ley Territorial 5/1987. No obstante, también resulta habitual que la propiedad se transmita mediante compraventas a terceros, en las que existe ningún grado de parentesco, prevaleciendo en estas ocasiones el documento público sobre el privado. En estos casos se aprecia que los adquirientes, proceden del propio municipio, de otro municipio de la Comarca o del Área Metropolitana, como se ha señalado con anterioridad.

Como sucede en otros municipios de la Isla, tanto en la Vertiente Sur como la Norte, las circunstancias anteriormente descritas favorecen la fragmentación indiscriminada del suelo y el crecimiento por expansión de los asentamientos rurales tradicionales o los de nueva planta. La adición casa a casa a partir del trazado de las viales ha sido la práctica habitual, conformando de manera dispersa y desordenada el actual paisaje paraurbano<sup>192</sup> de Tenerife (Folch, 2003).

<sup>191</sup> El número de solicitudes localizadas en el interior de la franja de costa y Las Medianías en Güímar asciende a un total de 239. En la zona de Agache se detectan 96, aproximadamente un 40%, quedando distribuidas entre los núcleos de Agache-El Escobonal (31), Lomo de Mena (27), La Medida (20), Lomo de Pájara, (18) Consecuentemente, una parte importante de las solicitudes de inscripción se ubican en Las Medianías de la vertiente suroeste del municipio, desde el Lomo de Pájara-La Medida hasta Agache, siguiendo el trazado de la TF-28, parte del antiguo Camino Real y las innumerables transversales a ambas vías en dirección cumbre-costa. En el valle excluyendo las ubicadas en el núcleo urbano principal y periferias más cercanas, se cuantifican un total de 84, aproximadamente un 35%, repartidas entre la zona de Chogo-El Melozar (21), Barrio de San Francisco Javier (9), y otras zonas del interior de la franja de costa (54); distribuidas estas entre el camino de El Socorro, Cataño, Chinguaro, Salamanca, Tonazo, en troncos de la TF-61, Carretera del Puertito y Las Medianías del Valle. Datos extraídos de la explotación del Censo 11/97 en Güímar. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>192</sup> El espacio paraurbano incluye el espacio periurbano, la periferia urbana; el espacio rururbano, áreas rurales urbanizadas e incluso el espacio vorurbano, áreas caracterizadas por la marginalidad y exclusión social.

En Las Medianías de Güímar no se detectan parcelaciones clandestinas de grandes fincas como resulta habitual en otros municipios de la isla, como en Arona o La Orotava. Estas parcelaciones ilícitas se limitan a pequeñas propiedades en suelo rústico, especialmente a partir de 1987, que no cumplen con los preceptos de la Ley 5/1987, sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de Canarias. Sin embargo, en este municipio el hecho característico y diferenciador a destacar consiste en la ocupación de suelos de dominio público y titularidad municipal. En estos casos, finalmente la corporación municipal termina reconociendo y regulando las parcelaciones, procediendo incluso a la cesión de los terrenos<sup>193</sup>. Tales acciones se justifican aludiendo a razones de precariedad socioeconómica.

Las fincas improductivas o abandonadas situadas en la franja de costa de Güímar, vertebradas por las viales que comunican los núcleos poblacionales de Las Medianías con el litoral han sido los entornos óptimos para la edificación informal, y la apertura de nuevas vías de comunicación en ellas desencadenó irremediamente una paulatina rururbanización espontánea del espacio rural y como consecuencia la acentuación del fenómeno de dispersión urbana (PIOT, 2002), características que se han convertido en habituales en toda Vertiente Sur insular. Su intensidad es mucho más moderada, en relación a lo acontecido en el litoral, aunque presentar cierta relevancia. Este hecho puede constatarse profusamente en el Valle de Güímar, pero también en Agache. En este último caso la vial de conexión entre El Escobonal y La Caleta asevera tal afirmación, puesto que en sus inmediaciones y transversales se detectan múltiples casos de raíz informal (APMUN, D 11/97, Güímar, 1998).

Como resulta obvio, también en la comarca del Valle de Güímar el subsector de la construcción ha tenido un peso decisivo en los procesos de urbanización espontánea, tanto en Las Medianías e interior de la franja de costa, como especialmente en el litoral costero. Tras un análisis pormenorizado del Censo 11/97 en el municipio de Güímar se observa que muchos de los promotores informales trabajan en este subsector, al menos un 25%, o lo que es lo mismo uno de cada cuatro. No obstante se constata obviamente que el sector terciario, sector servicios, acapara el porcentaje más significativo, alcanzando al menos un 43% de la muestra analizada, prácticamente dos de cada cuatro de los promotores informales del municipio está ocupado en este sector. Tal comportamiento apunta a la cercanía del Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna como elemento determinante para la empleabilidad de una parte importante de los promotores informales. En cambio, solo uno de cada cuatro promotores informales del municipio ostenta ocupaciones vinculadas con el sector primario, representando aproximadamente un 27% del total de la muestra.

A tenor del anterior análisis se puede concluir que el proceso de ocupación informal del espacio rural en el municipio de Güímar se rige por idénticas pautas a lo observado en Las Medianías de los municipios en la Vertiente Norte, presentando en todos los casos menor intensidad. La característica diferenciadora la marca fundamentalmente la ocupación sistemática de su litoral costero.

---

<sup>193</sup> Es el caso de parte del caserío tradicional de El Socorro y el barrio de nueva traza de San Francisco Javier en Güímar. (APMUN, D 11/97, Güímar, 1998).

Lo manifestado en la Memoria de Ordenación de la Modificación de las NNSSMM de Güímar de 1997 apunta en la misma dirección que lo evidenciado por el Censo 11/97, reafirmando entre otras cuestiones que durante las décadas de los ochenta y principios de los noventa los centros de producción de viviendas clandestinas ocupan especialmente el litoral suroeste, quedando estas vinculadas a la autopromoción informal de viviendas de segunda residencia (p. 10). La permisividad administrativa, la política urbanística de hechos consumados, la presión social y su posterior ordenación los transformará en núcleos urbanos consolidados, convirtiéndose en estas últimas décadas en áreas de primera residencia, con poblaciones bastante estables (PGO Güímar, 2005). La dinamización económica y la evidente carencia de ordenamiento urbano hasta épocas muy recientes, favorecen el desarrollo de los asentamientos informales desplazándolos a este litoral<sup>194</sup>.

Todas estas urbanizaciones espontáneas litorales se caracterizan por utilizar como eje para su expansión los antiguos caminos tradicionales que dan acceso a sus playas y calas, potenciando incluso asentamientos tradicionales, como el caserío de El Socorro, en Güímar, o Playa de La Viuda, en Arafo, o bien originando otros de nueva planta, fundamentalmente en el litoral suroeste de Güímar, como La Caleta, Punta Prieta, Los Barrancos, La Puente y El Tablado, entre otros, desarrollados fundamentalmente a partir de los años setenta (figura nº V-51).

A tenor del estudio del Censo 11/97 y las consultas georreferenciadas realizadas<sup>195</sup> y grafiadas en las figuras nº V-52 y nº V-53 se detecta con claridad que las autopromociones informales localizadas en el frente costero suroeste de Güímar se ubican habitualmente invadiendo la servidumbre marítimo-terrestre a partir de las pistas y senderos tradicionales u otros de nueva traza, ocupando las zonas de topografía menos accesible y desfavorable. Resulta interesante destacar que en prácticamente la mitad de las ocasiones, una de cada dos casos en el litoral costero, el promotor informal de estos nuevos barrios no es vecino del municipio de Güímar, procediendo mayoritariamente del Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna, en especial de otros barrios también populares, originariamente de traza informal, como Finca España, La Cuesta, Vistabella, Ofra, Taco, El Cardonal, Sobradillo, Barranco Grande, etc. (APMUN, D11/97, 1998).

La oleada de asentamientos espontáneos en el litoral suroeste comenzó en la década de los setenta, incrementándose de manera exponencial a partir de los ochenta y principios de los noventa, cuando la ocupación informal del espacio periférico suroeste del Área Metropolitana está en fase de ordenación y consecuentemente de consolidación. El promotor informal que ocupa este litoral con residencia en los barrios del Distrito 2 y 3 de San Cristóbal de La Laguna o del Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife ha conseguido el reconocimiento urbanístico-administrativo, formalizando sus autopromociones a través de la

<sup>194</sup> PGO de Güímar de 2005. Memoria de Ordenación del Plan General de Ordenación urbana de Güímar. Unidades de actuación: UD-13 El Socorro; UD-15 La Puente-Chimaje; UD-16 El Tablado. Recuperado de: <http://www.guimar.es/images/stories/PGO/1.Fichero%20de%20ambitos%20urbanisticos%20y%20de%20gestion.pdf>

<sup>195</sup> La normativa básica de aplicación ha sido la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Base cartográfica de Aplicaciones Territoriales Mapa. IDECAN. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Consejería de Política Territorial Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.

ordenación. Ahora busca otros solares, alejados de la ciudad, pero bien comunicados con esta, de bajo coste, donde probablemente pueda promover una segunda residencia aplicando idénticos procedimientos ilícitos. La experiencia directa o indirecta, acumulada en actuaciones anteriores, aunada con los periodos de bonanza económica de esas décadas ha facilitado *los asentamientos espontáneos de segunda generación en ocasiones filio-parentales*<sup>196</sup> (APMUN, D11/97, Güímar, 1998).

La vivienda vacacional espontánea se asentará en suelos descartados para toda actividad agrícola y/o ganadera buscando los litorales menos accesibles y complicados, pero en contraprestación muy asequibles para el promotor informal, aprovechando tanto la falta inicial de planeamiento como la permisividad o falta de control de la administración, especialmente la local (Modificación NNSSMM Güímar, 1997; APMUN, D11/97, 1998).

Como reiteradamente se ha manifestado la apertura de la segunda fase de la TF-1, de Candelaria a Los Cristianos a mediados de los años setenta ha resultado un hecho trascendental para la urbanización sin control del litoral suroeste de Güímar, especialmente en La Medida y Agache-El Escobonal, puesto que a partir de ese momento se producirá una auténtica avalancha de parcelaciones clandestinas de fincas rústicas improductivas que originaran entre otros los núcleos, como se ha indicado de La Caleta, Punta Prieta-Los Barrancos (figura nº V-52), La Puente-Playa Chimaje (figura nº V-53) y el Tablado. La actividad informal será muy intensa hasta finales de los ochenta, coincidiendo en el tiempo con la entrada en vigor de *la Ley de Costas de 22/1988*. Las segregaciones que se producen ocuparán "terrenos en su mayoría de riscos y de escasos rincones aprovechables dedicados originariamente a zonas de pastoreo" (Modificación NNSSMM de Güímar, Litoral de Agache, 1997, p.10), que son puestos a la venta sin control administrativo alguno.

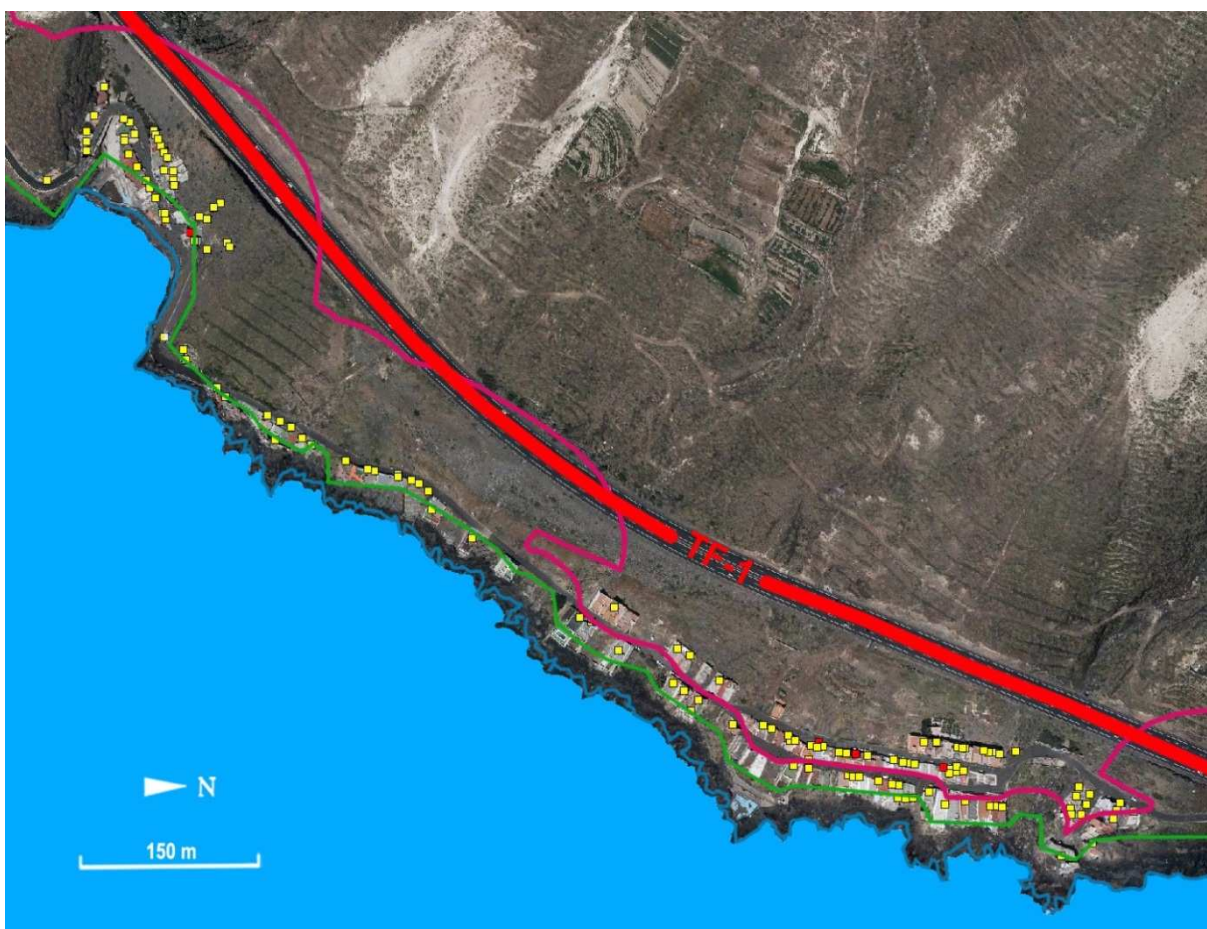
A raíz de la documentación analizada correspondiente al Censo 11/97 de Güímar se constata que tales hechos tienen lugar fundamentalmente con anterioridad al año 1987, antes de aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de Canarias, ya que en las transacciones mercantiles de dichos lotes, los diferentes títulos de segregación y compraventa, son recogidas en documentos públicos fechados algunos de ellos a comienzos de los años setenta, incluso antes de la puesta en servicio del tramo de la autovía Candelaria-Los Cristianos. Es el caso del núcleo de El Tablado o El Cano, fechadas en 1972, recogidas en los expedientes correspondiente a las solicitudes de inscripción nº: 668, 721, 726, 1506, 1971, 7325, 7388, 7397, 7402, 7410, etc., entre otras muchas, o El Tagorito en Playa Chimaje al suroeste de La Puente, escrituradas a mediados de los años ochenta, según consta en las solicitudes números, 315, 1.857, 2.372, 7.088, 7.263, 7.365, 7.391, 7.404, 7.438, etc.

En el asentamiento espontáneo de La Puente (figura nº V-52) se detecta la actividad de una sociedad mercantil registrada como Finca La Puente S.L., con domicilio fiscal

---

<sup>196</sup> En el Censo 11/97 de Güímar se detectan múltiples casos de autopromotores residentes en barrios de traza informal, como son los casos correspondientes a las solicitudes de inscripción números 766, 772, 1.810, 1.966, 1.967, 4.723, 7.030, 7.056, 7.071, 7.133, 7.146, entre otras muchas. En ocasiones adquieren estos solares en el litoral suroeste en régimen de comunidad filio-parental, es decir, de padres e hijos, padres e hijos políticos (yernos) o familiares con el objeto de posteriormente autoconstruir comunitariamente sus viviendas. Este es el caso de las solicitudes de inscripción números 766 y 1.810, etc. (APMUN, D 11/97, Güímar, 1998).

en San Cristóbal de La Laguna, responsable de realizar una de las múltiples parcelaciones clandestinas de terrenos de la zona. Esta sociedad pone a la venta en el mercado negro inmobiliario los distintos lotes parcelarios, siendo recogidas las distintas transacciones mediante contratos de compraventa privados, adjuntados a los expedientes del Censo 11/97. Esta parcelación clandestina tiene lugar a finales de los años ochenta y evidentemente no cuenta con la preceptiva licencia municipal<sup>197</sup>. Tales hechos son constatables en los expedientes correspondientes a las solicitudes nº: 312, 740, 756, entre otras. Coincide en espacio y tiempo con otras múltiples segregaciones de fincas en la misma zona, como las detectadas en las solicitudes números: 7.162, 7.278, 7.280, etc.



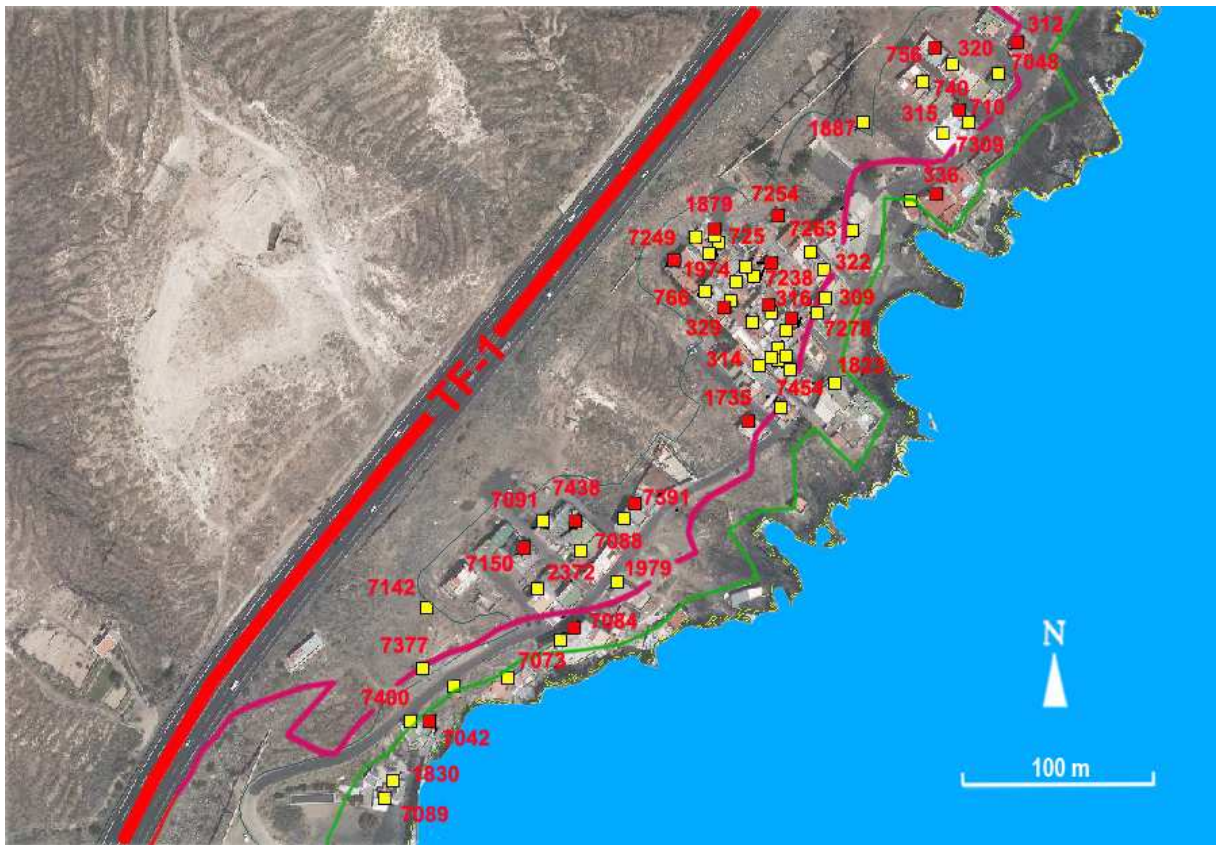
Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-52.* Ortofotografía georreferenciada con señalización de la línea de deslinde marítimo-terrestre en color verde, línea de servidumbre de protección en color magenta y la edificación informal en los barrios de Punta Prieta y Los Barrancos en el litoral de El Escobonal en Güímar. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

En el núcleo de La Caleta, en la costa de La Medida (figura nº V-54), se detectan también múltiples casos similares, según así puede determinarse en las solicitudes

<sup>197</sup> Ley 5/1987, 7 de abril, de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico en la Comunidad Autónoma de Canarias.

números 727 y 1.804, entre otras. Todo ello evidencia que la segregación sin control administrativo fue la práctica habitual en el origen de los procesos de ocupación informal en todo el litoral, con la peculiaridad añadida que en muchos de estos casos las parcelas invaden impunemente el espacio de servidumbre marítimo-terrestre o simplemente quedan delimitadas por la línea de mareas, por el mar (figura nº V-52 y figura nº V-53). De hecho, en la documentación gráfica aportada en los múltiples expedientes consultados en ocasiones se grafía la delimitación del deslinde marítimo-terrestre, aprobado por la O.M de 28 de abril de 1969, Ley 28/1969, de 26 de abril sobre costas, donde se establece un límite de servidumbre de paso de 6 m y límite de servidumbre de protección de 100 m. (solicitud número 7.343, etc.). Si se aplicara este deslinde a los núcleos costeros de La Caleta, Punta Prieta, Los Barrancos, La Puente, Playa Chimaje o El Tablado todos quedarían afectados por la servidumbre de protección marítimo-terrestre.



Georeferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-53.* Ortofotografía georreferenciada con señalización de la línea de deslinde marítimo-terrestre en color verde, línea de servidumbre de protección en color magenta y la edificación informal en los barrios de La Puente y Playa Chimaje en el litoral de Agache en Güímar. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Los solares resultantes de las diversas parcelaciones en la mayoría de las ocasiones son de mínima superficie en torno a los 50 y 70 m<sup>2</sup>, hecho que se evidencia especialmente en el núcleo de La Puente (figura nº V-53). En el caso de La Caleta,



muchas de las parcelaciones se distribuyen en solares en torno a 63 m<sup>2</sup>, generalmente de 7 m de frente por 9 de profundidad, no resultando habitual que los solares superen los 100 m<sup>2</sup> de superficie. En otras tantas ocasiones, las superficies de las parcelas son prácticamente residuales, menores de 50 m<sup>2</sup>; no obstante, en ellos se promueven viviendas entremedianeras o adosadas de una o dos plantas, frecuentemente con niveles bajo rasante, con el objeto optimizar la topografía del solar y ganar superficie útil en la construcción (APMUN, D 11/97, Güímar, 1998).

Como se ha indicado, en un porcentaje muy importante, las promociones informales detectadas en el frente costero hacen referencia a promotores foráneos, pero también autopromueven los vecinos de la comarca, especialmente los de Las Medianías más cercanas. Inicialmente, de manera generalizada, las utilizan también como segunda vivienda, vivienda vacacional o de fin de semana (NNSSMM Güímar, 1984, Cap. II, p.26; Modificación NNSSMM de Güímar, Litoral de Agache, 1997, p.10). Esta circunstancia explica la escasa superficie de las parcelas y de la edificación. Posteriormente al irse consolidando todos estos núcleos urbanos costeros, bien por la inacción administrativa o por la acción de planeamiento, las viviendas se han convertido en todos los casos en residencias permanentes (PGO de Güímar, 2005)<sup>198</sup>.

En otras múltiples ocasiones, se detecta que es práctica frecuente la compra de la parcela en comunidad de bienes, con el objeto de abaratar los costes iniciales de la inversión y la posterior promoción. Esta adquisición puede ser de carácter familiar, entre padres e hijos, hermanos, tíos y sobrinos, cuñados, etc., o incluso entre personas sin ningún grado de consanguinidad, como socios comerciales o de negocios, compañeros de trabajo, amigos con relaciones de vecindad, etc. Estos hechos se pueden acreditar en múltiples expedientes, como en la solicitud de inscripción número 740, situada en La Puente, en la número 753, en Punta Prieta, o en las números 758, 1.295, 2.162, en el paraje conocido como Finca La Balandra o Punta del Cuervo, en Punta Prieta (APMUN, D 11/97, Güímar, 1998). En este último caso, se presenta una escritura pública de compraventa en régimen de comunidad de bienes, constituida verbalmente, no documentalmente, según así manifiesta el acta notarial, donde el administrador actúa como comprador. La finca rústica objeto de la compraventa resulta de la unión de varias porciones de terreno de un mismo propietario, que previamente agrupa en una sola propiedad. En el mismo acto documental se procede, de manera secuencial, a la compraventa de una fracción del terreno agrupado, por parte de la constituida comunidad de bienes. El solar objeto de la transacción queda perfectamente identificado a partir de la documentación gráfica parcelaria adjunta a la escritura. Una vez ejecutada la autopromoción informal, a raíz de la aplicación de la nueva ordenación o por la resolución favorable de la solicitud de prescripción urbanística, la edificación termina por formalizarse. En tales circunstancias, algunos de los copropietarios, proceden a la declaración de obra nueva, mediante la preceptiva división horizontal, seguida de la posterior disolución de la comunidad de bienes. El acto se evidencia en la documentación

<sup>198</sup> En la Memoria de Ordenación del Plan General de Ordenación de Güímar de 2005, en el epígrafe correspondiente a la descripción las distintas Unidades de Actuación se recogen tales manifestaciones, quedando definidas entre otras las UA 13 El Socorro, UA 15, La Puente y UA 16, El Tablado y su restructuración urbanística, lo que implica de hecho su definitivo reconocimiento y consolidación. Recuperado de <http://www.guimar.es/images/stories/PGO/1.Fichero%20de%20ambitos%20urbanisticos%20y%20de%20gestion.pdf>

aportada en la solicitud número 7.231, en Punta Prieta a comienzos de 1988. Este procedimiento resultará bastante habitual y permite la legalización de la actuación informal y posteriormente incluso la venta, ahora lícita de la propiedad. Las NNSSMM de Güímar de 1984 y posteriormente las relativas a su Modificación de 1997, con afección a la Zona del Litoral de Agache, tienen mucho que ver en estas dinámicas.

La solicitud de prescripción urbanística es otra de las fórmulas que el ordenamiento pone a disposición del autopromotor informal para legalizar su actuación<sup>199</sup>. En el caso de estar constituida la comunidad de bienes, los propietarios podrían proceder incluso a la declaración de obra nueva mediante la preceptiva división horizontal, seguida de la posterior disolución de la comunidad de bienes. Este procedimiento resulta habitual y permitía la formalización o legalización de la actuación informal y posteriormente la venta lícita de sus propiedades (APMUN, D11/97, Güímar, 1998).



*Figura nº V-54.* Asentamiento espontáneo de Playa Chimaje en el litoral suroeste de Güímar. Se observa como parte de las edificaciones ocupan claramente el espacio de servidumbre marítimo-terrestre. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)

Todas estas parcelaciones, como resulta obvio, generan una estructura urbana muy deficiente, caótica en mucho de los casos, puesto que no existe previamente una regulación de la urbanización ni de la edificación. Consecuentemente no existen previsiones dotacionales comunitarias ni un mínimo de servicios urbanísticos. El

<sup>199</sup> En el Capítulo VI, se analizará la figura de Solicitud de Prescripción Urbanística como fórmula para el reconocimiento y regularización de los procesos de construcción espontánea.

promotor informal confía, acertadamente, que la administración local en su momento les dotará de los servicios mínimos, como así sucedería.

Evidentemente son núcleos con viales excesivamente estrechas, sin orden, dependientes de la orografía, de los lindes parcelarias de la fincas matrices y los intereses especulativos de los propietarios, constante habitual en todos los procesos de urbanización espontánea de la isla (figura nº V-54, figura nº V-55 y figura nº V-56).

Es frecuente en muchas ocasiones que las edificaciones ocupen incluso las oquedades o cuevas del litoral acantilado, por lo que detectaremos muchas viviendas parcialmente trogloditas en Las Bajas en el Puertito de Güímar, en La Caleta (figura nº V-55) o en Los Barrancos, también conocido como el Barrio de Santa Lucía. En otros casos como en todo el trazado de la calle de las Toninas en Punta Prieta de manera recurrente aprovechan el desnivel de su vertiente litoral para aumentar la superficie construida bajo rasante, generando plantas de semisótanos abiertos al mar produciendo alineaciones de viviendas entremedianeras o adosadas que dan cierta estructura urbana al núcleo.



*Figura nº V-55. Asentamiento espontáneo de La Caleta en el frente litoral suroeste de Güímar. Se observa como parte de las edificaciones ocupan claramente el espacio de servidumbre marítimo-terrestre, algunas de ellas, aprovechan las características topográficas convirtiéndose en parcialmente trogloditas. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)*

A modo de conclusión, la constante de todas estas urbanizaciones espontáneas de nueva planta del litoral suroeste es su manifiesta desestructuración urbana, consecuencia de la parcelación clandestina y especulativa de numerosas fincas improductivas, así como la usurpación indiscriminada del espacio de servidumbre marítimo-terrestre, centrada en los frentes acantilados más desfavorables desde la perspectiva urbana (figura nº V-54, figura nº V-55 y figura V 56).

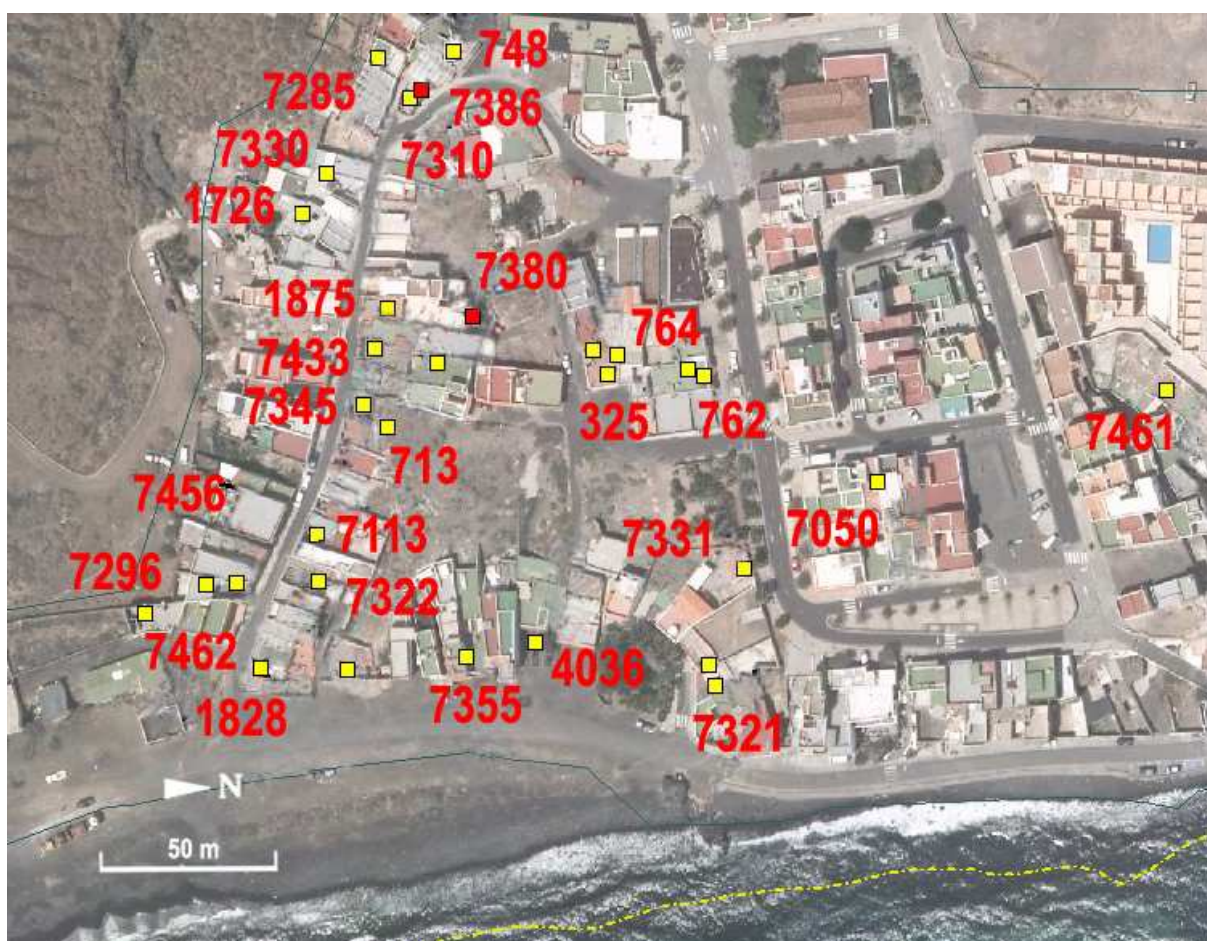
La Modificación de NNSSMM de Güímar de 1997, que como hemos señalado afecta únicamente a la franja del litoral de Agache, supuso el primer reconocimiento tácito de todos esos asentamientos. Este planeamiento parcial intenta aplicar medidas correctoras a raíz de los hechos sobrevenidos, en un intento de ordenar, en lo posible, la urbanización espontánea de todo este litoral, actuación que concluirá facilitando a posteriori su definitiva consolidación (PGO de Güímar, 2005)<sup>200</sup>. La presión social ejercida por las distintas asociaciones vecinales desempeñó un papel trascendental en todo el proceso.



*Figura nº V-56. Asentamiento espontáneo de La Puente en el frente litoral suroeste de Güímar. Se observa como estas urbanizaciones ocupan el litoral indiscriminadamente, generando una estructura urbana muy deficiente e invadiendo impunemente el espacio de servidumbre marítimo-terrestre. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)*

<sup>200</sup> En la Memoria de Ordenación del Plan General de Ordenación de Güímar de 2005, en el epígrafe correspondiente a la descripción las distintas Unidades de Actuación se recogen entre otras las UA 15, La Puente y UA 16, El Tablado y su reestructuración urbanística, lo que implicó de hecho su definitivo reconocimiento y consolidación. Recuperado de <http://www.guimar.es/images/stories/PGO/1.Fichero%20de%20ambitos%20urbanisticos%20y%20de%20gestion.pdf>

Otros casos interesantes a describir son los asentamientos espontáneos de traza tradicional del litoral, especialmente el Caserío de El Socorro, en Güímar, pero también el de Playa de La Viuda, en Arafo, de génesis prácticamente idéntica. El origen de estos asentamientos es muy anterior a los años setenta. En el caso de El Socorro se remonta prácticamente a más de dos siglos de historia (Rodríguez Delgado, 1993), pero ambas urbanizaciones se caracterizaron por experimentar espectaculares crecimientos urbanos a partir de la acción informal, pasando inicialmente de pequeños núcleos costeros de segunda residencia a relevantes entidades de población residente a partir de los años noventa.



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-57.* Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal en el caserío de El Socorro en Güímar. Elaborado a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

El caso del núcleo de El Socorro es sin duda el más peculiar por su acentuado carácter troglodita, puesto que en él proliferan las viviendas que total o parcialmente son excavadas en los estratos fácilmente trabajables de tobas puzolánicas de la zona. Tales características podrían otorgarle ciertas reminiscencias aborígenes de humanización del territorio. La actividad informal en este asentamiento resultó

intensa especialmente a partir de los década de los setenta y ochenta (PGO de Güímar, 2005). Una peculiaridad diferenciadora de las múltiples autopromociones informales del caserío es que algunas de ellas, especialmente las enclavadas en la popular Calle Piedra Estila, se asentarán sobre suelos de dominio público usurpados al Ayuntamiento. Estos terrenos fueron cedidos a la municipalidad por la Junta de Compensación del Polígono Industrial de Güímar (García y Delgado, 1990). Los propietarios, evidentemente no contarán con ningún documento que acredite su titularidad, cuestión que agravó aún más la situación de irregularidad. Estos hechos se puede evidenciar entre otros en los expedientes de las solicitudes de inscripción números 748, 1.726, 7.113, 7.285, 7.296, 7.330, 7.369, 7.380, 7.386, 7.456, 7.462, etc. (figura nº V-56, figura nº V-57 y figura nº V-58).



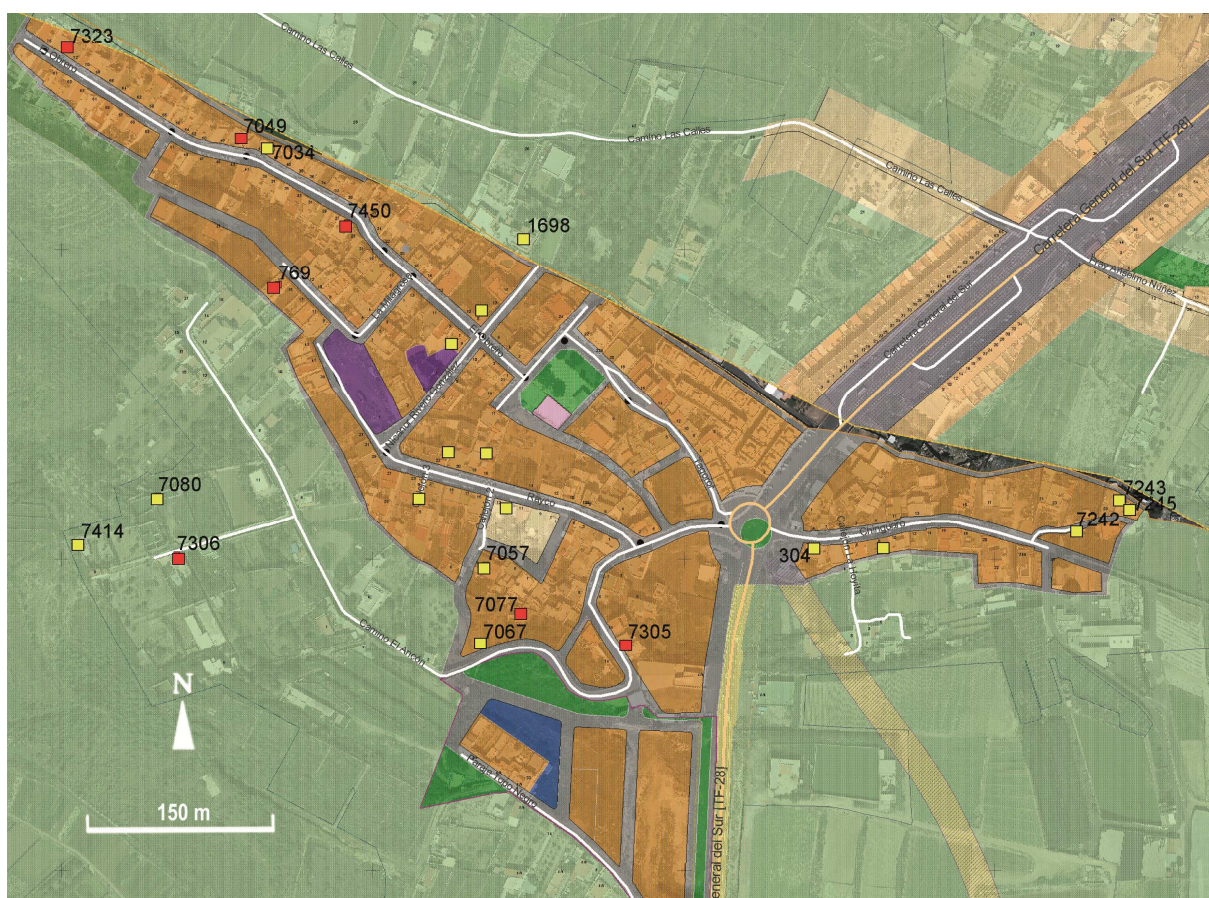
*Figura nº V-58. Caserío de El Socorro, de traza tradicional. Se observa a la derecha de la imagen el trazado caótico de la calle Piedra Estila. El PGO de Güímar de 2005 ha procurado integrar urbanísticamente el conjunto, aunque en esa zona resultará de extrema complejidad. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)*

La administración local tardíamente intentó controlar estos procesos mediante los correspondientes expedientes de infracción urbanística y las posteriores órdenes de demolición, pero estas raramente se ejecutaron debido fundamentalmente a su impopularidad y al inasumible coste político, ya que afectaban a estratos sociales muy humildes. No obstante, estas drásticas acciones terminarían mostrando escasa efectividad, puesto que en muchas ocasiones se pretendían ejecutar cuando la construcción estaba concluida o bien quedaba paralizada si la sanción administrativa se imponía antes (García y Delgado, 1990). Estas han sido algunas de las razones

de la importante aceptación del Censo 11/97 en el Caserío, que años más tarde fue utilizado como la herramienta que permitió la validación de todos los casos a partir de su inclusión en los nuevos espacios urbanos acotados por el PGO de Güímar de 2005. El número de solicitudes presentadas solo en este núcleo ascendió a 59, el 8,5 % del total en el municipio (figura nº V-57 y figura V 58).

#### V.7.1.3. (2000-2015)

Como en el resto de las comarcas insulares durante el periodo del 2000 al 2015 el fenómeno lejos de haber sido controlado o resuelto definitivamente, se ha ido implementado y fundamentalmente consolidando a raíz de la aprobación de los distintos planes generales de ordenación de última generación.



Suelo urbano consolidado ■ Suelo urbano estructurante ■ Suelo rústico de protección ■

*Figura nº V-59.* Ortofotografía georeferenciada de la edificación informal en el barrio de San Francisco Javier y su interacción con el PGO de Güímar de 2005. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportel Aplicaciones Territoriales MAPA de IDECanarias. Gobierno de Canarias.

Con el comienzo del segundo milenio el planeamiento municipal de la comarca, en especial el PGO de Güímar de 2005, pero también el de Arafo del 2005 y el de

Candelaria del 2006, incorporando como urbanos los espacios informales reconocidos por los planeamientos precedentes propiciaron la consolidación definitiva de los procesos, tanto en Las Medianías como singularmente en sus frentes costeros, reduciendo al máximo los casos de fuera de ordenación y los expedientes de demolición. Como reiteradamente se ha expuesto, solo a partir del importante declive derivado de la crisis económica del 2008, que afectó por igual a todos los municipios del Valle de Güímar, el fenómeno se ralentizó, o prácticamente se hizo irrelevante (Parreño y Díaz, 2010). Pero la afección del fenómeno ya ha dejado su indeleble huella en el territorio y en su contención muy poco ha tenido que ver la acción reguladora local, territorial y autonómica, aunque a partir de esos momentos los niveles de control son mucho más exhaustivos.

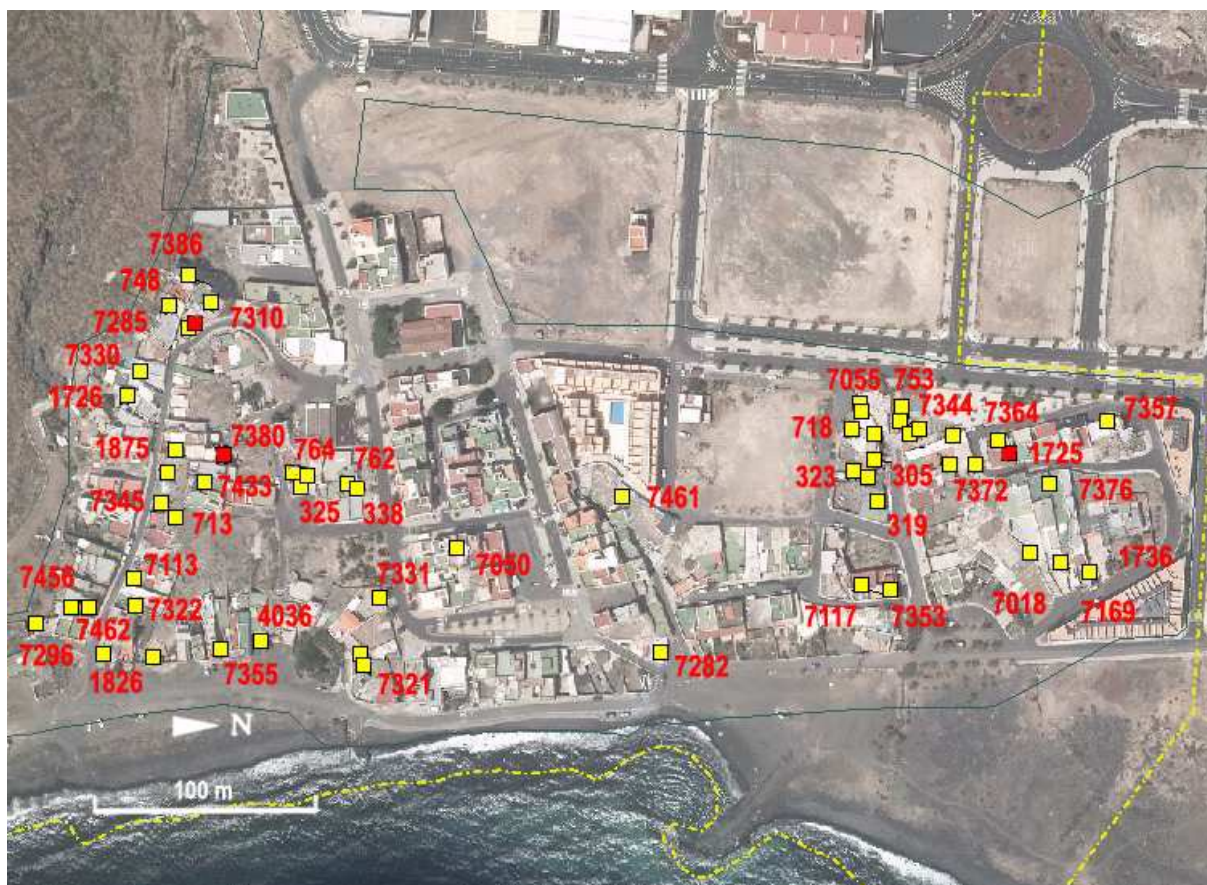
Durante este periodo, tanto en Las Medianías como en la franja de costa de la comarca las distintas unidades de actuación contempladas en los planeamientos municipales favorecieron *la vertebración, colmatación e integración urbana de los distintos núcleos*, de manera especial los asociados con procesos de generación informal (figura nº V-59, figura nº V-60 y figura 61), con la clara intención de evitar el avance del fenómeno de la dispersión urbana.



Figura nº V-60. Ortofotografía georreferenciada de la edificación informal en el barrio de La Puente y Playa Chimaje en el litoral de Agache y su interacción con el PGO de Güímar de 2005. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal Aplicaciones Territoriales MAPA de IDECanarias. Gobierno de Canarias.



A los núcleos urbanos centrales de Güímar, Arafo y Candelaria se anexaron definitivamente, como prolongación urbana natural, los barrios periféricos tradicionales. En el caso de Güímar, el casco principal quedó unificado con los barrios de Guaza, Lomo Grillo, La Hoya, San Juan y Fátima; en Arafo, con los barrios del Carmen, El Tanque, o La Cruz, entre otros y en Candelaria formarán un todo urbano delimitado por la traza de la TF-1, formando un continuo urbano desde el barrio de Santa Ana hasta el sector de Las Caletillas.



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-61.* Ortofotografía georreferenciada de la edificación informal del caserío tradicional de El Socorro y su interacción con el planeamiento derivado del Plan Parcial del Polígono Industrial de Güímar y PGO de Güímar de 2005. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Tanto los asentamientos rurales tradicionales como los espacios de origen informal de nueva traza experimentaron importantes reconversiones urbanas que favorecieron su definitiva consolidación. En el primer caso, se consolidaron los barrios de Pájara, La Medida, El Escobonal y Agache en Güímar o El Malpaís, Las Cuevecitas, Araya, Igeste y Barranco Hondo, en Candelaria; y en el segundo, los

barrios de Chacona<sup>201</sup> y San Francisco Javier en Güímar (figura nº V-59), ciertos sectores de la Hidalga y El Carretón en Arafo o varias zonas de Aroba en Candelaria, todo ello favorecido por las mejoras de la red viaria comarcal. Pero ya era demasiado tarde para erradicar el fenómeno de la dispersión, irremediablemente presente en toda la comarca.

Las urbanizaciones espontáneas más relevantes del litoral, en especial las situadas en el frente suroeste, cuya actividad informal se encuentra prácticamente contenida desde principios de la primera década de este siglo, recibieron el reconocimiento definitivo mediante las resoluciones de la Audiencia Nacional y posteriormente el Tribunal Supremo de Canarias que emitirán sentencias favorables, en estos casos para la corporación municipal de Güímar, en relación a los recursos de casación presentados por Dirección General de Costas. Estas resoluciones consolidaron definitivamente como urbanos los núcleos costeros más relevantes como La Caleta, Punta Prieta, La Puente y El Tablado. La corporación güímarera consiguió demostrar, a raíz de la documentación aportada, que estos barrios estaban consolidados como urbanos antes de la entrada en vigor de la *Ley de Costas de 22/1988, Real Decreto 1471/1989 de 1 de Diciembre de 1989*, respetando así lo establecido en el Plan General de Ordenación del municipio de 2005, que contaba, antes de su aprobación definitiva, con el informe favorable de la propia Dirección General de Costas.

En todos los casos la presión social ejercida por la población, ahora residente en estos barrios de traza espontánea, logró que la administración local tomase la iniciativa y realizase todo tipo de acciones que concluyeron a la definitiva formalización de sus viviendas, lo que proporcionó un notable rédito electoral a los gestores municipales.

El PGO de Güímar de 2005, incorporando lo aprobado en Plan Parcial del Polígono Industrial del Valle de Güímar de afección en los tres municipios de la comarca, consolida urbanísticamente el caserío de El Socorro, reconduciendo el suelo urbano en la zona en dirección a los terrenos cedidos por el Polígono Industrial de Güímar e incluso regularizando mediante una serie de condiciones particulares la edificación cerrada, teniendo en cuenta las tipologías edificatorias existentes, el tamaño reducido de los solares e incluso, y según expresa el Plan, atendiendo a una tipología de edificación que “agrega, en ocasiones, estancias subterráneas excavadas en el terreno natural”<sup>202</sup>.

En la figura nº V-61 y figura nº V-62 se observa como el sector dispuesto entre el caserío y el polígono industrial se le dota de morfología urbana a partir de una red viaria que organiza el espacio en manzanas que quedan a su vez integradas en el sector industrial. Este es otro de los innumerables ejemplos donde la urbanización espontánea, en este caso asentada a partir de una traza tradicional, evidencia la hipótesis de esta investigación, es decir acabará produciendo nuevo suelo urbano a partir de la ocupación informal de suelo rústico mediante la interacción del planeamiento.

---

<sup>201</sup> Plan Parcial de Chacona. Desarrollo de las NNSSMM, según la Modificación de 29 de julio de 1997. Recuperado de: <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=1007754>

<sup>202</sup> Plan General de Ordenación de Güímar de 2005. Ámbito Urbanístico y de Gestión. Unidades de actuación: UA13.1; UA13.2; UA13.3; UA13.4; UA13. El Socorro; Recuperado de: <http://www.guimar.es/images/stories/PGO/1.Fichero%20de%20ambitos%20urbanisticos%20y%20de%20gestion.pdf>



pequeños núcleos costeros aún sin formalizar, aunque su situación administrativa es totalmente diferenciada.

Desde el punto de vista medioambiental este fenómeno ha redundado irremediablemente en la degradación general del litoral suroeste de la comarca, donde el desarrollo urbanístico ordenado solo ha favorecido la ordenación parcial del litoral comprendido entre Las Caletillas y el casco urbano de Candelaria, y parcialmente el litoral del Puertito de Güímar, mediante el Plan Parcial Urbanización Las Palmeras, destinados fundamentalmente a servir como espacio residencial del Área Metropolitana.

### V.7.2. Comarca del Sureste: municipios de Fasnia y Arico

La comarca del Sureste<sup>203</sup> está situada en la vertiente de sotavento de la isla, entre las comarcas de Abona y Valle de Güímar, estando constituida espacialmente por los municipios de Fasnia, Arico y el sector de Agache, la parte del término municipal de Güímar no incluida en el valle. El límite noreste queda delimitado espacialmente por el borde superior de la ladera de Güímar, el sur por el Barranco del Río, división municipal entre Arico y Granadilla de Abona, y al noroeste por con el Parque Natural de la Corona Forestal y el Macizo Central, contando con una superficie total aproximada de 172,57 km<sup>2</sup>.

En el desarrollo de este epígrafe analizaremos cronológicamente los procesos más relevantes de urbanización espontánea detectados en los términos municipales de Fasnia y Arico, así como el paralelismo existente con los procesos de la comarca de Agache, administrativamente dependiente del municipio de Güímar, y ya analizados en el apartado anterior.

#### V.7.2.1. (1960-1978)

Fasnia y Arico, al igual que la mayor parte de los municipios del sur de Tenerife hasta mediados del siglo XX, han estado profundamente aislados y marginados como consecuencia de la práctica ausencia de vías de comunicación. La antigua Carretera General del Sur C-822, actual TF-28, de Santa Cruz de Tenerife a Guía de Isora por Güímar y Adeje se comenzó a construir en el año 1858, alcanzando la comarca a finales del siglo XIX con el inicio de las obras del séptimo tramo en 1882. En la década de los veinte y treinta del siglo pasado alcanzó Granadilla de Abona, adentrándose posteriormente en el municipio de Arona. A finales de los cuarenta llegó al municipio de Adeje y al Puerto de Los Cristianos para culminar con su actual configuración a finales de los años cincuenta. Por tanto, fue en las primeras décadas del siglo XX cuando los municipios de la comarca del Sureste quedaron aceptablemente vertebrados con la capital insular, al noroeste, y los municipios de la comarca vecina de Abona, al suroeste<sup>204</sup>. La principal actividad económica de la

---

<sup>203</sup> En la sección 3º del Capítulo 2 del Título II del PIOT queda explicitado el modelo de ordenación de la comarca del Sureste. Recuperado de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo2\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo2_Feb2011.pdf)

<sup>204</sup> Proyecto Cauce Sur. Proyecto de dinamización de la Carretera General del sur de Tenerife. *Historia de la Carretera General del sur de Tenerife*. Recuperado de <http://www.caucesur.com/historia.cfm>; Memoria Descriptiva y Descripción detallada del Proyecto trozo 7º "Desde el Barranquillo de los Caballeros, Pago del Escobonal, hasta el Camino de Ycor, pasado el pueblo

comarca ha sido siempre la agrícola y hasta épocas muy recientes de su historia prácticamente la de subsistencia. Solo a partir de los años sesenta comenzó a diversificarse su economía con la expansión de la agricultura de exportación y posteriormente con el desarrollo del sector turístico.

En cuanto a la población, no se puede hablar claramente de una comarca despoblada, pero sí de una concentración de la población en determinadas áreas y de un leve crecimiento demográfico, por lo que en términos generales y en relación con otros municipios de la isla estos lugares de sotavento han experimentado un menor crecimiento poblacional debido a la escasez de recursos (PDRSAA, 2010, pp. 9-11). Históricamente, la densidad de población de la comarca ha sido muy inferior a la media insular. Todavía en el año 2014, la densidad demográfica del conjunto continúa siendo reducida, de apenas 55 habitantes por km<sup>2</sup>, en Fasnia 63.69 habitantes por km<sup>2</sup> y en Arico 42,91 habitantes por km<sup>2</sup>, muy por debajo de la media insular, que superaba entonces los 425 habitantes por km<sup>2</sup>. En dicha fecha, Fasnia contaba con 2.814 habitantes, situándose en el puesto número 29 a nivel insular, y Arico con unos 7.670 habitantes, alcanza el puesto número 22. A estos factores hay que añadir que un alto porcentaje de los habitantes son mayores de 65 años, prácticamente un cuarto de la población<sup>205</sup>.

Un cúmulo de circunstancias históricas ha originado fuertes diferencias socioeconómicas entre esta comarca meridional y las áreas mejor dotadas de la isla, motivando importantes movimientos migratorios, especialmente entre las décadas de los cincuenta y los ochenta, muy superiores a los experimentados por los municipios del norte de Tenerife. En este sentido, la pirámide de población de 1996 de los distintos municipios de la comarca, obtenida a partir de la Encuesta de Población de Canarias, refleja un notable déficit de efectivos en las edades intermedias, entre 30 y 60 años, lo que apunta a procesos de carácter migratorios experimentados especialmente en esas décadas, que han implicado un importante desplazamiento de la población, tanto a otros municipios de la isla, en especial el Área Metropolitana o a los municipios de Abona, como al extranjero, principalmente a Venezuela (Afonso Pérez, 1984; PGO Arico, 2011, pp. 174-176; PGO Fasnia, 2011, pp. 14-24).

En su conjunto, tales circunstancias han condicionado que el desarrollo de los procesos de urbanización espontánea hayan sido irrelevantes, al menos hasta bien entrada la década de los setenta, limitándose a partir de entonces, a ocupar ciertas áreas del litoral, cuando se vieron favorecidos por el trazado de la nueva vía de comunicación, la TF-1, en su momento autovía del sur (NNSSMM Arico, 1997, pp. 2.9-2.14). Las Medianías e interior de la franja de costa de toda la comarca quedaron hasta entonces prácticamente al margen de tales dinámicas, que se proyectaron de manera muy moderada en décadas muy recientes.

---

de Fasnia" Autor del Proyecto Ingeniero José Manuel Alonso, Santa Cruz de Tenerife, julio de 1882. <http://www.caucesur.com/historia/Memoria%20tramo%2007.pdf>

<sup>205</sup> Los análisis que se realizan se sustentan en los datos aportados por el ISTAC, Instituto Canario de Estadística, a partir de la Estadística de la Evolución Histórica de la población por municipios del 2014 y el Censo de Población y Vivienda de 2001 y 2011.

#### V.7.2.2. (1978-1999)

Hasta mediados de los ochenta las circunstancias socioeconómicas siguieron sin favorecer los procesos de urbanización espontánea, especialmente en Las Medianías de la comarca del Sureste (NNSSMM Fasnia, 1984; NNSSMM Arico, 1997; APMUM, D 11/97, 1998).

Como en el litoral de Agache en Güímar, el litoral costero de la comarca Suroeste comenzó a experimentar estos procesos a finales de los setenta y principios de los ochenta. Inicialmente son de muy baja intensidad, ocupando puntualmente solo ciertas áreas favorecidas por la nueva vía de comunicación rápida, la TF-1 (APMUM, D 11/97, 1998; NNSSMM Fasnia, 1984, p. 2.9-2.14; NNSSMM Arico, 1997, pp. 8-12).

Los primeros procesos de urbanización espontánea en el litoral comarcal se produjeron a partir de las expansiones de los núcleos pesqueros tradicionales de Los Roques y de Las Eras, en Fasnia, pues este último ya existía a principios de los años sesenta<sup>206</sup>, o el Porís de Abona y San Miguel de Tajao, en Arico (figura nº V-63 y figura nº V-64), siendo inicialmente de muy baja intensidad y como prolongación de la urbanización ya existente, aunque algunos de ellos, como el sector del Porís, cuentan con planes parciales de reforma interior desde la década de los setenta<sup>207</sup>.

Fue a finales de esta década y sucesivas cuando surgieron y se desarrollaron espontáneamente con mucha mayor intensidad otros enclaves de nueva planta como fundamentalmente Las Listadas, La Jaca, Las Arenas, La Caleta o San Felipe y La Mareta (figura nº V-63), este último en la desembocadura del barranco del Río, en el municipio de Arico (NNSSMM Arico, 1997, pp. 11-12; APMUM, D 11/97, 1998). Los dos primeros están situados en el litoral al sureste del núcleo y puerto pesquero tradicional de San Miguel de Tajao (Afonso Pérez, 1984) y el resto al suroeste del mismo<sup>208</sup>.

En estos nuevos asentamientos los procesos de autopromoción espontánea han sido notorios, surgidos siempre a raíz de parcelaciones clandestinas o ilegales de fincas, algunas de varias hectáreas de superficie según se reconoce en la Memoria Justificativa de las NNSSMM Arico, 1997, en el epígrafe relativo al análisis sintetizado de la información urbanística del municipio en esos momentos (pp. 11-12).

Las parcelaciones son fundamentalmente de carácter especulativo, en áreas potencialmente atractivas de la costa o bordes de la autopista, produciendo solares

---

<sup>206</sup> Analizando los fotogramas escaneados 002-TF-02-0014-38818 y 002-TF-02-0014-38820, obtenidos a partir del vuelo analógico del 15/03/1964 se puede apreciar la existencia de algunas edificaciones, origen del actual núcleo costero de Las Eras, en el municipio de Fasnia. IDECanarias. Sistema de Información Territorial. Gobierno de Canarias. Recuperado de [http://visor.grafcan.es/visorfototeca/fototeca\\_navegador2.php](http://visor.grafcan.es/visorfototeca/fototeca_navegador2.php)

<sup>207</sup> El planeamiento con afección en el Porís de Abona tiene su origen a partir de los años setenta con la aprobación del Plan Parcial de Los Llanos del Porís el 30 de junio de 1970, más tarde a partir del desarrollo de las NNSSMM de Arico de 1997 y posteriormente con la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior del Porís de Abona el 13 de octubre de 1999.

<sup>208</sup> Analizando los fotogramas escaneados 009-TF-0009-37763 y 009-TF-0009-37764, obtenidos a partir del vuelo analógico del 20/02/1964 se observa que al sureste y suroeste del puerto natural y núcleo pesquero tradicional de San Miguel de Tajao, donde se asientan actualmente las urbanizaciones de nueva planta de Las Listadas, La Jaca, Las Arenas y Las Mareas en el barranco el Río, aún permanecen intactos. Solo en el paraje costero correspondiente a La Caleta se aprecian cuatro pequeñas construcciones. IDECanarias. Sistema de Información Territorial. Gobierno de Canarias. Recuperado de [http://visor.grafcan.es/visorfototeca/fototeca\\_navegador2.php](http://visor.grafcan.es/visorfototeca/fototeca_navegador2.php)

muy asequibles para el promotor de bajos ingresos (NNSMM Arico, 1997, p.18). Como en el litoral de Agache, en Güímar, la estructura de estos enclaves es la típica de un asentamiento informal con una ocupación irracional del suelo, donde las parcelaciones y edificaciones se distribuyen con un planteamiento anárquico, con alineaciones imprecisas y desordenadas. En el loteo parcelario realizado priman los aspectos económicos con el objeto de conseguir abaratar la autopromoción informal. Consecuentemente, la dimensión medioambiental de estos lugares es marginal, puesto que las construcciones solo intentaron favorecerse o adaptarse a la topografía existente. La red viaria en estos nuevos enclaves responde únicamente al acceso directo y fácil a las solares a partir de las vías locales, sin un planteamiento global y planificado con respecto al sistema general de infraestructuras.



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-63.* Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal en los núcleos costeros Las Listadas, La Jaca, San Miguel de Tajao, La Caleta, Las Arenas y La Mareta. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Esos nuevos núcleos informales, como es obvio, no cuentan con ningún tipo de equipamiento o dotación previa. El afán especulativo de los propietarios de las fincas impidió la existencia de espacios de uso común. Son por tanto urbanizaciones donde inicialmente no se cuenta con ningún tipo de servicios comunes, como redes de suministro de agua o de energía eléctrica y menos sistemas de depuración y vertido

(NNSSMM Fasnía, 1984, pp. 1.74-1.75; NNSSMM Arico, 1997, pp. 8-22). Inicialmente, estos núcleos corresponden a viviendas de segunda residencia que en muchas ocasiones quedan sin terminar y se van concluyendo a medida de las posibilidades económicas de cada unidad familiar. Se adaptan perfectamente al perfil del terreno aprovechando los desniveles para la ejecución de semisótanos con alturas de una o dos plantas sobre rasante siguiendo las mismas tipologías y características de lo observado en el litoral de Güímar (APMUM, D 11/97, Arico y Fasnía, 1998).



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-64.* Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal en Las Medianías y la franja de costa de Fasnía y Arico. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Como reconocerá explícitamente las NNSSMM de Arico de 1997, “la parcelación urbanística ilegal del territorio se producirá a partir de la venta o puesta en



aprovechamiento de la parte más accesible de una parcela mayor, lindante con la carretera o camino, o bien por el loteo o puesta en uso para edificar de suelos interiores o con accesos particulares, más o menos acondicionados” (p. 18). La primera será la responsable de generar urbanizaciones lineales a borde de la traza del camino y la segunda la dispersión edificatoria en suelo rústico. En la red comarcal de Las Medianías, especialmente a raíz de la segunda expansión urbanística de 1986-1989, comenzaron a producirse edificaciones aisladas de primera vivienda en muchas ocasiones de carácter filiofamiliar y cada vez menos relacionadas con la actividad del suelo agrícola donde se asientan.

En Las Medianías e interior de la franja de costa los procesos de ocupación informal se concentran fundamentalmente en ciertas áreas periféricas de los núcleos urbanos principales y en la red viaria local de los asentamientos rurales. Es el caso Arico El Viejo, los barrios de La Degollada, La Sabinita y Los Gavilanes, Villa de Arico, La Cisnera y El Río, dispuestos todos ellos en torno a la TF-28 y comunicados a partir de entonces con la TF-1 y el litoral a partir de un viario tradicional muy precario estructurado básicamente por la TF-625, la TF-627 y la TF-629 (figura nº V-64), más tarde mejorado e implementado fundamentalmente a partir de la Carretera General a El Río y el Camino de El Llano. Todo este conjunto viario vertical que discurre de Las Medianías a la costa favoreció progresivamente la ocupación del espacio rural de la comarca. La actividad informal en estas franjas, aunque bastante limitada por su deficiente comunicación y lejanía con respecto a la red principal, se dispone siempre, bien como prolongación urbana periférica de esos núcleos urbanos tradicionales, bien siguiendo las alineaciones de las carreteras y red de caminos principales y secundarios o bien de manera totalmente diseminada en el territorio a través de los caminos vecinales o de las fincas (NNSSMM Fasnia, 1984; NNSSMM Arico, 1997).

En otras ocasiones, las autopromociones corresponden a segundas residencias vacacionales de foráneos o de retornados de la inmigración, surgidas estas últimas por la iniciativa de la población migrada en décadas anteriores que regresan a su municipio de origen (NNSSMM Arico, 1997, pp. 8-22; APMUM, D 11/97, Arico, 1998). Como resulta obvio estas promociones diseminadas en el territorio inicialmente no contaron inicialmente con ningún tipo de servicios o equipamientos básicos.

Todos estos asentamientos contribuyeron al fenómeno de dispersión urbana o *urban sprawl* en la comarca del Sureste, aunque siempre resultan muy poco significativas en relación a lo acontecido en la Vertiente Norte insular.

Las urbanizaciones espontáneas de la comarca, en especial las del litoral, como en el resto de la isla, se han visto especialmente favorecidas por la legislación autonómica, mediante La Ley 6/1987, de 7 de abril de Sistemas de Actuación de Urbanización Diferida<sup>209</sup>, así como, posteriormente con la entrada en vigor de la Ley

<sup>209</sup> La Ley 6/1987, de 7 de abril de Sistemas de Actuación de Urbanización Diferida. Esta Ley pretendía la regularización de las urbanizaciones informales, los barrios de viviendas autoconstruidas, modalidad muy extendida en Canarias que se desarrolló a partir de finales de los sesenta y los años sesenta. Se justifica tal acción alegando razones de índole “socioeconómicas de los promotores” y estableciendo las pautas para la “aceptación de esos sistemas de urbanización diferida” con el objeto de regularizar su situación urbanística. Será de obligada aplicación en la redacción de los Normas Subsidiarias Municipales (NNSSMM) y en los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU) a partir de su entrada en vigor. Esta disposición legislativa se convertiría en la primera amnistía administrativa de la etapa democrática.

22/1988, de 28 de julio de Costas, ya que algunos de estos enclaves espontáneos mostraban configuraciones urbanas con cierto grado de consolidación antes de la entrada en vigor de ésta última disposición legal (figura nº V-65). El planeamiento de segunda y tercera generación, desarrollado a partir de los años ochenta y noventa, (NNSSMM Fasnia, 1984, NNSSMM Arico, 1997; NNSSMM Güímar, 1984 y 1997) como en el resto del territorio insular, ha procurado el reconocimiento de estos sectores de urbanización espontánea, incorporándolos al suelo urbano municipal y estructurándolos en la medida de lo posible buscando su integración urbana. Este ha sido el caso de las urbanizaciones espontáneas situadas en el litoral suroeste de Arico, como Las Arenas, La Caleta, El Caletón y Las Maretas, fundamentalmente (figura nº V-65).



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

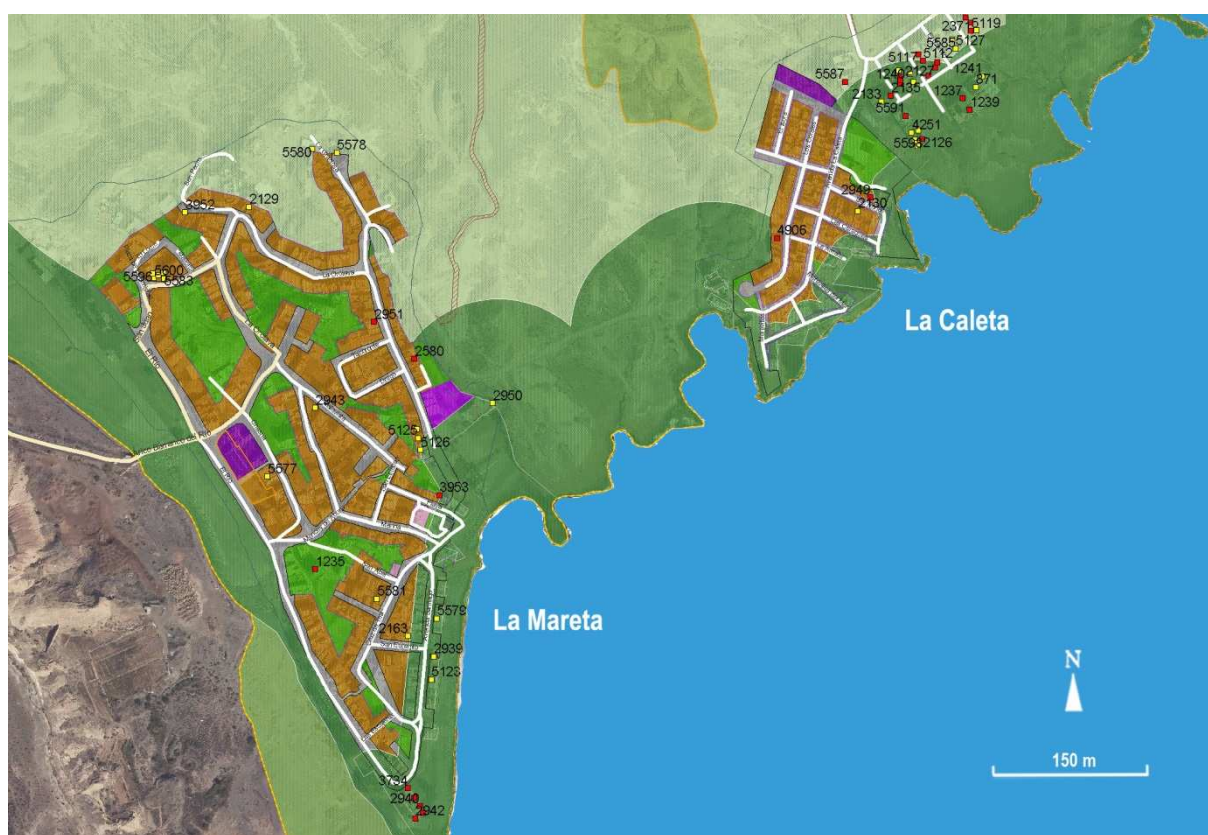
*Figura nº V-65.* Ortofotografía georreferenciada de la edificación informal en las urbanizaciones tradicionales de nueva traza de La Mareta y Las Caleta en el litoral suroeste del municipio de Arico. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

### V.7.2.3. (2000-2015)

Con la entrada en vigor de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales en Canarias los planeamientos de última generación asimilaron, en prácticamente todas de las ocasiones, estos nuevos espacios urbanos de traza informal, ya delimitados y reconocidos previamente por

las respectivas Normas Subsidiarias de Fasnia de 1984 y de Arico de 1997 y sus ulteriores revisiones y /o modificaciones parciales sectorizadas.

En la primera década del siglo XXI tuvo lugar la Aprobación Básica del PGO de Fasnia de 2004, cuya Aprobación Definitiva Parcial y Adaptación Plena se producirá en el año 2011; en cambio, la Aprobación Definitiva del PGO de Arico se dilatará en el tiempo y aunque su Avance Inicial se aprobó en el año 2005, en la actualidad su tramitación sigue en curso<sup>210</sup>. En ambos planeamientos se pretende ordenar el crecimiento de los distintos centros urbanos y sus periferias, reordenar los asentamientos rurales tradicionales de Las Medianías e interior de la franja de costa, así como las expansiones de los núcleos costeros tradicionales y los crecimientos espontáneos nueva traza situados en ellos.



Suelo urbano consolidado ■ Suelo urbano estructurante ■ Suelo rústico de protección ■

*Figura nº V-66.* Ortofotografía georreferenciada de la edificación informal en las urbanizaciones tradicionales de nueva traza de La Mareta y La Caleta en el litoral suroeste del municipio de Arico y su interacción con el planeamiento vigente. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de

<sup>210</sup> El PGO de Arico fue sometido a Fase de Información Pública en el año 2011, pero aún no cuenta con la aprobación definitiva por parte de la COTMAC. De hecho en junio de 2014 mediante resolución de este organismo dependiente de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial fue aprobada la memoria ambiental de dicho Plan. Recuperado de <http://www.gobiernodecanarias.org/noticias/?module=1&page=nota.htm&id=157668>  
Poco antes, el 29 de abril de 2014, el Ayuntamiento de Arico acordaría suscribir con la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, un convenio por el cual en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo la Consejería, la Consejería se encargaría de asumir la tramitación y aprobación definitiva de nuevo Plan General de Ordenación. Recuperado de [http://www.gobiernodecanarias.org/noticias/historico/Obras\\_Publicas\\_Transportes\\_Politica\\_Territorial/55465/cotmac-aprueba-manera-definitiva-varios-planes-generales-memorias-ambientales-planeamiento-arico-san-bartolome-tirajana](http://www.gobiernodecanarias.org/noticias/historico/Obras_Publicas_Transportes_Politica_Territorial/55465/cotmac-aprueba-manera-definitiva-varios-planes-generales-memorias-ambientales-planeamiento-arico-san-bartolome-tirajana)

edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal de Aplicaciones Territoriales MAPA de IDECanarias. Gobierno de Canarias.



Figura nº V-67. Asentamiento espontáneo de La Mareta en el litoral suroeste de Arico. Se aprecia el desorden urbanístico del frente costero del núcleo y como parte de las edificaciones abordan el espacio de servidumbre marítimo-terrestre. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)

Durante este dilatado proceso de tramitación de los nuevos planes en ambos municipios se produjeron numerosas modificaciones de las normas subsidiarias vigentes, con afección en la mayoría de las ocasiones a sectores de traza claramente informal, que implicarán *redelimitaciones de suelo urbano*. De esta manera en el municipio de Arico como consecuencia de la aprobación del planeamiento de desarrollo local surgieron entre otros muchos<sup>211</sup> el Plan Parcial de Las Listadas de 1998 o la Modificación puntual nº5 y nº 6 de la Normas Subsidiarias de Arico de 2002 y 2005, respectivamente, que afectan a ámbitos como Jaca, Las Listadas y La Mareta (figura nº V-66). En todos los casos, se procuró reordenar y consolidar la mayor parte de los procesos edificatorios, formales e informales, que

<sup>211</sup> El planeamiento con afección en toda esta zona es muy numeroso y tiene su origen en los años setenta. Comienza el 30 de julio de 1970 con la aprobación del Plan Parcial de Los Llanos del Porís, posteriormente el 17 de octubre de 1983 le siguen el Plan Parcial de Los Abriguitos en Arico, actual sector de Los Abades; el 16 de mayo de 1990 el Plan Parcial Canteras del Sol en Arico; el 25 de noviembre de 1998 el Plan Especial de Reforma Interior del Porís de Abona en Arico; el 22 de marzo de 1999 la Modificación del Plan Parcial de Ordenación Las Eras Altas en Arico; el 30 de junio de 1999 el Plan Parcial de Caleta de María Luisa, en Arico; el 6 de agosto de 1999 el Plan Parcial de Las Listadas, Arico; el 13 de octubre 1999 el Plan Especial de Reforma Interior de Punta de Abona de Arico; el 26 de mayo de 2000 el Plan Especial de Reforma Interior de Las Eras en Arico; el 14 de mayo de 2001 el Estudio de Detalle de la U.A.-4 del Plan Especial de Reforma Interior del Porís de Abona; el 9 de septiembre de 2002 el Plan Parcial de Modificación nº 2 del Plan Parcial Las Eras Altas; el 10 de junio de 2002 el Plan Parcial de Ordenación de La Jaca-Oeste en Arico; el 14 de febrero de 2003, el Plan Especial de Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del Porís de Abona; y el 30 de octubre de 2006 el Estudio de Detalle de la parcela 26 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 3 del Plan Especial de Reforma Interior del Porís de Abona, el 3-10-2006

ha experimentado el municipio en las décadas de los ochenta y noventa, en especial las urbanizaciones del litoral.

En el documento de Avance del PGO de Arico de 2005 y posteriormente en su adaptación del 2011<sup>212</sup> se incorporan y reconocen todas estas modificaciones parciales, reafirmando el carácter urbano de todos los sectores afectados por los mismos, en especial las urbanizaciones del litoral suroeste. Es el caso del sector de Tajao-Las Maretas, unidad funcional y urbanística que incluye los núcleos comprendidos entre San Miguel de Tajao y La Mareta y los enclaves intermedios de El Caletón, La Caleta y las Arenas. El objeto de este nuevo planeamiento es proponer una estructura de ordenación integral de todo el litoral suroeste y prever su articulación con el territorio inmediato para superar así los problemas de funcionalidad y déficit dotacional y estructural (PGO Arico; 2011, Avance, pp. 28-30).

Una de las propuestas que se planteó consiste en la expansión del núcleo de Las Arenas hacia el sur, hasta integrarse con La Caleta y El Caletón, con el objeto de dotar al conjunto urbano resultante de esos equipamientos dotacionales. Esto implicó su reordenación, una redelimitación de suelo urbano y una propuesta de sistematización de los espacios y propiedades públicas del frente litoral de La Caleta, mediante la peatonalización de los viarios y la creación de pequeñas zonas de estancia.

Para La Mareta, en cambio, se preverá una expansión hacia el norte con el objeto de resolver su déficit dotacional, así como una serie de propuestas que incidirán en la reordenación y remate de su estructura urbana, con el objeto de articularla definitivamente con el suelo rústico circundante (PGO Arico, 2011, Avance, pp. 28-30). Todas estas propuestas, aunque irán vinculadas con una regeneración o rehabilitación paisajística del litoral de muy compleja ejecución y un alto nivel de inversión, en la práctica implicarán de hecho el reconocimiento tácito de una gran parte de la urbanización informal del litoral (figura nº V-66).

En algunas de ellas, en especial en La Mareta y La Caleta (figura nº V-67 y figura nº V-68), quedó patente el acusado desorden urbanístico, fruto de estos progresivos reconocimientos, derivadas en la mayoría de las ocasiones de las importantes presiones sociales ejercidas por las comunidades vecinales, ahora residentes habituales en la zona. En Las Medianías e interior de la franja de costa la situación es similar, si no idéntica, y se producirán un sinnúmero de actuaciones que perseguirán idénticos objetivos, produciendo un planeamiento de desarrollo parcial que posteriormente será incorporado al planeamiento de última generación<sup>213</sup>.

<sup>212</sup> En el epígrafe 2.10, pp. 23-31, de la Memoria de Ordenación del PGO de Arico del 2011 en el documento correspondiente a su Adaptación a la Ley 8 y 13/2007, se detallan estas alternativas o propuestas Recuperado de [http://www.arico.es/descargas/PGOA/AVANCE/2%20MEMORIA%20DE%20ORDENACION/MEMORIA%20DE%20ORDENACION\\_F\\_firmado\\_firmado.pdf](http://www.arico.es/descargas/PGOA/AVANCE/2%20MEMORIA%20DE%20ORDENACION/MEMORIA%20DE%20ORDENACION_F_firmado_firmado.pdf)

<sup>213</sup> Este planeamiento sectorizado parcial así como los documentos relativos al Plan General de Ordenación de Fasnia de 2011 pueden ser consultados la plataforma digital de Territorio Canario del gobierno de Canarias. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=1003457>; La Memoria Informativa de la Aprobación Definitiva del PGO de Arico, Avance del 2011 pueden ser consultados en el portal de internet de la corporación municipal de la Villa de Arco; Recuperado de [http://www.arico.es/descargas/PGOA/AVANCE/1%20MEMORIA%20INFORMATIVA/MEMORIA%20INFORMATIVA%20TOMO%20II\\_F\\_firmado\\_firmado.pdf](http://www.arico.es/descargas/PGOA/AVANCE/1%20MEMORIA%20INFORMATIVA/MEMORIA%20INFORMATIVA%20TOMO%20II_F_firmado_firmado.pdf)

### V.7.3. Comarca de Abona o Conurbación del Sur: municipios de Arona, San Miguel de Abona, Granadilla de Abona y Vilaflor

La comarca de Abona<sup>214</sup> está situada en la Vertiente Sur de la isla, delimitada por las comarcas del Sureste, del Suroeste y el Macizo Central. Espacialmente conforma un triángulo cuyos lados los fijan los límites municipales con Adeje, al suroeste, y con Arico, al sureste, abarcando los municipios de Granadilla de Abona, San Miguel de Abona, Arona y Vilaflor. Excluyendo específicamente las zonas a una cota superior a 1500m de altitud en el entorno de Vilaflor y a 800m en Granadilla de Abona, partes adscritas al Macizo Central, la comarca cuenta con una superficie total aproximada de 292, 37 km<sup>2</sup>.



*Figura nº V-68. Asentamiento espontáneo de La Caleta, en el litoral suroeste de Arico. Se observa la estructuración urbanística de la parte suroeste del pequeño núcleo costero y como algunas de edificaciones invaden impunemente el espacio de servidumbre marítimo-terrestre. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)*

#### V.7.3.1. (1960.1978)

La comarca de Abona, al igual que otros espacios de carácter marcadamente rural en la Isla de Tenerife, ha experimentado en estas últimas cinco décadas una profunda transformación territorial. Ello se ha producido como consecuencia de un

<sup>214</sup> En la sección 2º del Capítulo 2 del Título II del PIOT queda explicitado el modelo de ordenación de la comarca de Abona, (pp. 46-45). Recuperado de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo2\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo2_Feb2011.pdf)

apreciable avance de las actividades primarias, especialmente la agrícola, muy relevante en esta vertiente insular, pero fundamentalmente por un desarrollo sin precedentes del sector servicios derivado de la actividad turística del sur de la isla. Desde finales de los años sesenta el fenómeno del turismo de masas, apoyado en la ejecución de grandes infraestructuras como la autopista y el aeropuerto, tuvo como consecuencia una profunda transformación de la estructura territorial que originó una ocupación colonizadora sin precedentes en la historia, con afección tanto en la franja de costa, en especial en su litoral, como en Las Medianías, que tuvo como consecuencia la aparición y el crecimiento explosivo de nuevas áreas residenciales al margen de todo tipo de planeamiento y al servicio de las actividades generados por el turismo (PIOT, 2011a, Título II, p- 46).

Excluyendo el suelo destinado a uso turístico, así como a infraestructuras tanto viarias como aeroportuaria, el suelo consumido por la acción edificatoria resulta fundamentalmente de carácter residencial (PIOT, 2011a, pp. 83-96). La intensiva y despiadada ocupación del espacio rural en esta comarca se vio favorecida y amparada por una desmedida actividad turística, desarrollada fuera de ella, precisamente en los municipios aledaños situados al suroeste. El dinamismo experimentado en la zona ha sido de tal intensidad que ha producido un proceso devorador de suelo de carácter explosivo, donde la aparición de bolsas de asentamientos de carácter informal resulta la consecuencia natural de una total falta de previsión (PIOT, 2011a, Título II, pp. 46-48).

La carencia de planificación y consecuentemente la indisponibilidad de suelo urbano en condiciones para responder a tal demanda potenciará exponencialmente los procesos de autopromoción espontáneos, que culminarán jugando un papel determinante en la posterior ordenación urbana del territorio, transformándose por sí mismos en potentes sistemas de producción de suelo residencial, inicialmente al margen del planeamiento, pero que posteriormente a este “no le quedará más remedio que reconocer”, adquiriendo estos procesos en el conjunto residencial una gran significación urbanística. Tales formas de ocupación del suelo son probablemente el parámetro más importante para poder entender el avance del fenómeno en las últimas tres décadas en la comarca de Abona (PTPOA, 2008, pp. 23-36).

En la década de los cuarenta y cincuenta, la progresiva llegada del agua de regadío a la franja de costa<sup>215</sup>, originó la aparición de grandes áreas destinadas a la agricultura intensiva, cuyo fin será la exportación (Martín Martín, 1993, pp. 130-136). Tales actividades están estrechamente vinculadas con el origen de los primeros asentamientos informales de nueva planta en el espacio rural de esta franja de la comarca. Estas primeras colonizaciones al margen del planeamiento se proyectaron en lo rural a partir de la traza de los caminos de servicio a dichas fincas o bien en los cruces de caminos tradicionales, ocupando los suelos menos favorecidos o abandonados, pero bien comunicados con estas. En ellos se fue conformando una

<sup>215</sup> En 1942 se elabora el Proyecto del Canal del Sur que planteaba transvasar agua desde el mismo sur, desde los nacientes del Sureste del Valle de Güímar, partiendo de una obra anterior, la denominada “atarjea de El Escobonal”, obra comenzada en el año 1929. El Canal del Sur de Tenerife comenzaba en Los Altos de Fasnía a una altura de 1.100 m. y concluía en Fañabé a una cota de 400 metros con un recorrido total de 73,5 kilómetros. Esta importante obra hidráulica, de carácter social, supuso la puesta en regadío fundamentalmente para cultivos de exportación (plátanos y tomates) de una amplia franja del sur y suroeste de Tenerife en el periodo comprendido entre de 1942 a 1960 (Martín Martín, 1993, pp. 130-132).

rudimentaria trama urbana base que, pocos años después, permitió el desarrollo en expansión de los primeros procesos de urbanización espontánea de cierta entidad (Martín Martín, 1993, pp. 130-136). Hasta finales de los sesenta no han sido relevantes tales procesos, que en la mayoría de las ocasiones manifiestan su carácter marcadamente marginal, al tratarse de colonizaciones que pretenden cubrir las necesidades de alojamiento o vivienda de una mano de obra de muy bajos ingresos, derivada de la creciente demanda que origina la nueva e incipiente actividad agrícola. Esta actividad convirtió a los municipios de la comarca en receptores de un importante flujo de mano de obra procedente de las áreas rurales más deprimidas de Tenerife o incluso de otras islas, como especialmente La Gomera, muy próxima geográficamente (PGOU Arona, 1987; APMUM, D 11/97, Arona, 1998).

La situación comenzó a cambiar drásticamente a partir de la primera gran expansión urbanística de 1968-1973, momento en que estas tramas urbanas facilitaron el avance y desarrollo de la urbanización espontánea, produciendo de manera progresiva una ocupación indiscriminada del espacio rural circundante (NNSSMM Granadilla de Abona, 1994; PGOU Arona, 1987; NNSSMM San Miguel de Abona, 1987).

En Las Medianías, donde se ubican preferentemente los núcleos urbanos consolidados y los asentamientos tradicionales, las circunstancias no contribuyeron a favorecer el desarrollo de crecimientos espontáneos de importancia, limitándose en todo caso a tímidas expansiones en las cercanías de las áreas urbanas existentes, derivadas de una economía basada predominante en el sector primario, donde el policultivo de subsistencia era una base importante (Martín Martín, 1993, p.131).

En la década de los sesenta, la Comisión Provincial de Urbanismo, antecesora de la CUMAC, aprobó definitivamente el Plan General de Arona de 1965 y el Plan de Ordenación de El Médano de 1966 en Granadilla<sup>216</sup>. El primero no podía evidentemente prever el importantísimo y desmesurado crecimiento de este municipio y según manifiestan los redactores del PGOU de Arona de 1987 en la Memoria de Ordenación, "la mayoría de los núcleos habitados se han ido desarrollando con absoluta independencia a lo contemplado en el Plan General de 1965, cuando no contraviniendo sus determinaciones en los pocos casos que se fijó una ordenación detallada" (pp. 1606-1607). El Plan de El Médano de 1966 se limitó a ordenar unos ámbitos muy concretos de la franja costera, específicamente el espacio costero comprendido entre Montaña Pelada y Los Abrigos (NNSSMM Granadilla de Abona, 1994, pp. 47-52), mientras que en el caso de Arona, se ordenó el litoral adyacente al núcleo tradicional de Las Galletas y Los Cristianos (PGOU Arona, 1987, pp. 1603-1605). En cambio, el resto de la comarca permaneció totalmente al margen de cualquier tipo de planeamiento hasta bien entrados los años

---

<sup>216</sup> En el capítulo segundo de la Memoria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Granadilla de Abona de 1994, p.47, se evidencia tal información. El plan de ordenación del sector de El Médano, denominado en su momento como Plan General de El Médano aunque solo estará referido a ese ámbito parcial, extendía su propuesta de suelo urbano y reserva urbana entre Montaña Pelada y Los Abrigos. La escasa documentación gráfica que aportaba (dos planos, el primero de Polígonos y volúmenes a escala 1:10.000 y segundo de la Zonas de edificación a escala 1:5000) abarca unos límites mucho más reducidos, concretamente entre la Punta de La Jaquita y la del Confital. La Comisión Provincial de Urbanismo lo aprobó el 25 de agosto de 1965.



ochenta<sup>217</sup>. Tal situación justificará el por qué durante todo este periodo los procesos de producción de suelo urbano informal se desarrollarán sin ningún tipo de trabas administrativas, como prolongación natural y espontánea de los distintos núcleos tradicionales, caracterizándose, al menos inicialmente, por ser muy poco expansivos en el territorio. Los asentamientos rurales tradicionales así como los de nueva traza seguirán buscando los bordes de los caminos o sus cruces estratégicamente situados con respecto a los nuevos centros de producción agrícola, en estos casos a las grandes fincas situadas en la franja de costa de Granadilla de Abona, San Miguel de Abona y muy especialmente Arona (PGOU Arona, 1987; NNSSMM San Miguel de Abona, 1987).

A finales de los años setenta, las dinámicas en la ocupación del suelo cambiaron de manera radical e irreversible. La aparición de los primeros procesos de urbanización espontánea de importancia al margen del planeamiento, a raíz de parcelaciones clandestinas de fincas en el interior de la franja de costa, emulando lo acontecido en la periferia metropolitana en décadas anteriores, empezó a convertirse en la práctica habitual en la producción suelo urbano. Excluyendo el primer frente litoral, el resto de la franja de costa y Las Medianías de la comarca comenzaron a experimentar idénticos procesos que los acontecidos informalmente en espacio rural de la Vertiente Norte insular. Tales dinámicas serán determinantes en la rururbanización de la comarca de Abona en años venideros (APMUM, D 11/97, 1998).

A partir de entonces la proliferación de estos procesos ha estado condicionada por dos actuaciones fundamentales; en primer, lugar por la puesta en servicio del tercer tramo de la TF-5, que alcanzó el núcleo costero de Los Cristianos en 1976, y en segundo lugar, por la inauguración del aeropuerto internacional Tenerife-Sur o Reina Sofía, en 1978.

La reserva de la primera línea litoral para el turismo, al existir claras expectativas de desarrollo del mismo, desplazó a todos los frentes de generación espontánea hacia el interior de la franja de costa, bien generando asentamientos con un alto grado de concentración urbana o bien distribuyéndose dispersamente por el resto del espacio rural comarcal. En ambos casos, el emplazamiento de las nuevas colonizaciones espontáneas tuvo mucho ahora que ver con su comunicación con las incipientes zonas de actividad económica (PGOU Arona, 1987; NNSSMM San Miguel de Abona, 1987 y NNSSMM Granadilla de Abona, 1994).

Probablemente, el caso más significativo de todos ellos, por ser la primera gran parcelación clandestina de importancia de la comarca de Abona, es el que dio origen al núcleo urbano, hoy consolidado, de El Fraile, en el municipio de Arona. Esta primera gran operación urbanística de carácter espontáneo, desarrollada sobre una finca rústica en desuso conocida con el nombre de La Candelaria, localizada en las

---

<sup>217</sup> Al Plan General de Ordenación Urbana de Arona de 1965 y al Plan de Ordenación de El Médano de 1966 en Granadilla de Abona, se vinculan una serie de iniciativas de planeamiento en forma de planes parciales que perseguían el desarrollo del litoral de la comarca. En el caso de Granadilla, en la década los setenta aparecen los planes parciales de Playa de La Tejita, Costabella o Marazul, entre otros, y a finales de los sesenta los planes parciales de El Topo, Arenas del Mar, Ensenada Pelada o El Tapado, etc. por citar algunos ejemplos, todas ellos anteriores a la Ley del Suelo de 1975, amparadas en sus disposiciones transitorias y de los cuales muy pocos se ejecutaron (NNSSMM Granadilla de Abona, 1994, pp. 47-50). En 1975, por iniciativa de la Comisión de Ordenación Territorial del Cabildo Insular se aprobó el plan parcial del Polígono Industrial de Granadilla de Abona. Pero no fue será hasta bien avanzados los años ochenta y principios de los noventa cuando la comarca disponga de planeamiento generalizado (PGOU de Arona de 1987, NNSSMM de San Miguel de Abona y NNSSMM de Granadilla de Abona de 1994).

inmediaciones del litoral, muy cerca del núcleo tradicional costero de Las Galletas, tiene su origen a finales de los años sesenta, pero fue en los setenta<sup>218</sup> cuando adquirió gran importancia a raíz de la compra-venta y autopromoción masiva de parcelas (APMUM, D 11/97, 1998). Por ello se constituyó en el primer referente de un proceso urbanizador al margen del planeamiento, con éxito. Este caso marcó la dinámica a seguir en la producción de suelo urbano informal en la comarca, responsable de la transformación de una importante cantidad del suelo originariamente rústico en residencial.

Otro caso representativo de urbanización espontánea de prácticamente nueva planta en la franja de costa, ahora en el municipio de Granadilla de Abona, ha sido el núcleo poblacional de San Isidro. Antes de la ejecución de la TF-1, en los fotogramas correspondientes al vuelo analógico del año 1964 (figura nº V-69) se constata una pequeña ocupación de componente espontánea en la vial de conexión entre la Carretera General del Sur, la TF-28 y el núcleo costero de El Médano, la TF-64, a la altura del cruce con la TF-636, hoy avenida de Abona y la TF-645, sector de la avenida de José González Rivas y su prolongación al noreste por la calle Castro, esta última principal vía de conexión del popular barrio de Castro. Este cruce de caminos, que permite la conexión del asentamiento primigenio con los centros de producción de la franja de costa y Las Medianías, ha sido el germen que determinó el avance informal del actual núcleo de San Isidro. Esta urbanización se originó a mediados de los años cincuenta del siglo XX, momento en el cual comenzó a tener relevancia la agricultura de exportación, a partir de las denominadas cuarterías<sup>219</sup> ubicadas en la zona, lugar de residencia permanente de la mano de obra, generalmente inmigrante, como se ha indicado, responsable de las labores agrícolas en la zona. Muchos de estos jornaleros, como ocurre en el resto de los casos analizados, procedían de las comarcas rurales más deprimidas de Tenerife y fundamentalmente de la isla de la Gomera (González Marrero, 2006; APMUM, D 11/97, 1998).

Si analizamos ahora comparativamente las ortofotografías históricas del área de San Isidro entre los años 1964 y 1972 (figura nº V-69 y figura nº V-70), en el segundo fotograma se detecta la aparición, perfectamente definida, de la traza inicial de la actual avenida de Santa Cruz, vial principal de San Isidro, su vertebración con la TF-1, la actual conexión 55, y el cruce de caminos anteriormente descrito, estructura viaria, que poco años después, vertebró el crecimiento y desarrollo informal de San Isidro<sup>220</sup>. En este caso, la existencia de un asentamiento rural previo, de traza también espontánea, permitió, posteriormente, el desarrollo y avance de los procesos de urbanización al margen del planeamiento. Esta es otra de las fórmulas

<sup>218</sup> Tales hechos se pueden percibir claramente en el análisis comparativo de los fotogramas escaneados de la Urbanización del Fraile en el Municipio de Arona, fotogramas escaneados 092-TF-06-0001-16045 correspondiente al Vuelo analógico de 20/08/1962 y 112-TF-0012-15397 tomado en el Vuelo analógico del 01/05/1970, así como en los expedientes de la solicitudes de incorporación al Censo 11/97 de Arona. Base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias.

<sup>219</sup> En los comienzos de la agricultura de exportación en la franja de costa del sur de Tenerife la población inmigrante que trabajaba en el desarrollo de tales actividades se albergaba en las cuarterías, que eran edificaciones en forma de barracones o incluso en las cuevas construidas en las diferentes fincas de tomates o de plátanos (Martín Martín, 1999, p.187).

<sup>220</sup> Tales hechos pueden constatarse a partir del análisis comparativo de los fotogramas escaneados de la Urbanización de San Isidro, en el Municipio de Granadilla de Abona entre los años 1964 y 1972, fotogramas escaneados: 002-TF-02-0015-38831, correspondientes al Vuelo analógico del 15/03/1964 y 114-TF-01-0003-24379 y Vuelo analógico del 01/01/1972. Base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias

habituales que facilitaron la ocupación informal del suelo rústico en toda la comarca y evidencia con meridiana claridad la hipótesis de esta investigación, hechos que se repetirán de manera simultánea en otros enclaves, como en Cabo Blanco, Buzanada o La Camella, en Arona, y de los cuales se hará detallada referencia en epígrafes sucesivos.

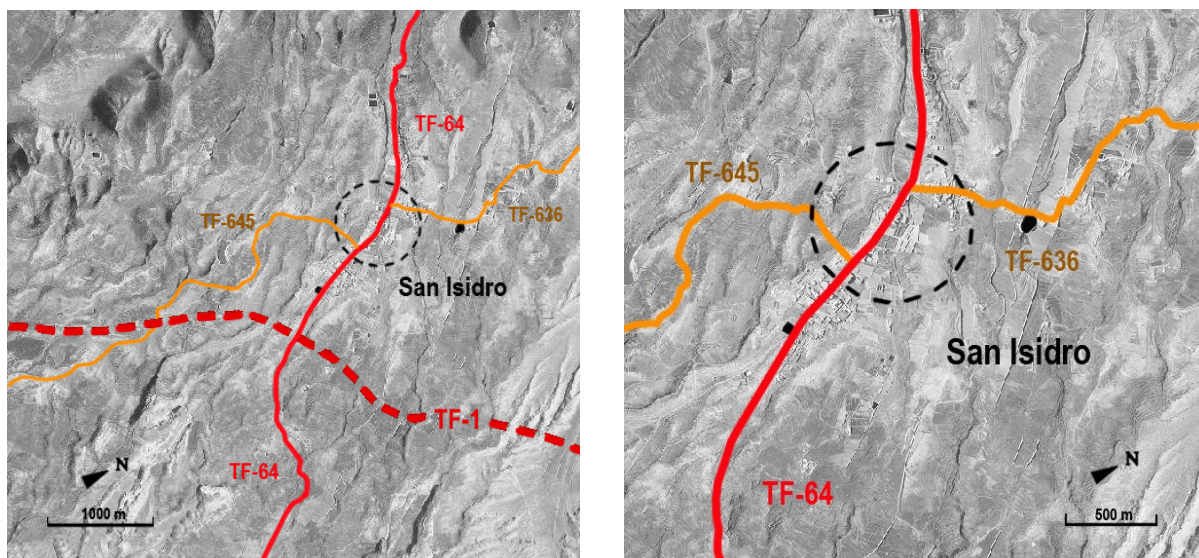


Figura nº V-69. Ortofotografía del núcleo fundacional de San Isidro en Granadilla de Abona correspondiente al vuelo analógico del 15/03/1964, fotograma escaneado 002-TF-02-0015-38831, con la señalización del trazado viario comarcal de la época e interacción con el futuro trazado de la TF-1 (imagen izquierda) y detalle del cruce de caminos preexistentes que permitía el acceso a las distintas fincas de la zona (imagen derecha). Elaboración propia sobre la base cartográfica de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

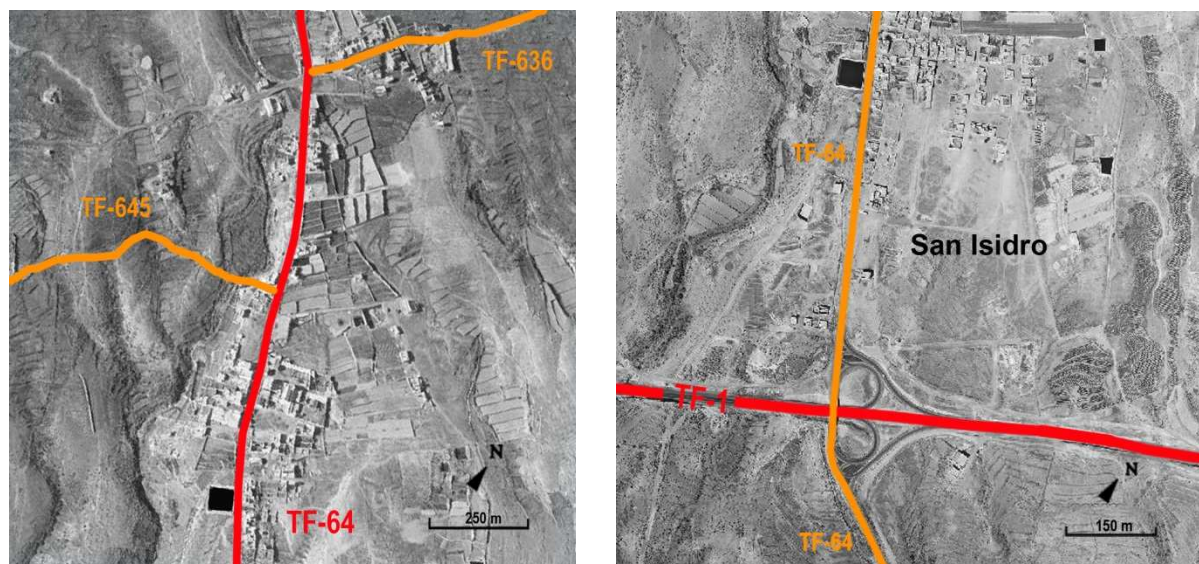


Figura nº V-70. Ortofotografía del núcleo fundacional de San Isidro (imagen izquierda), correspondiente al vuelo analógico de 15/03/1964, fotograma escaneado: 002-TF-02-0015-38831 y conexión de la TF-64 con la TF-1 (imagen derecha) correspondiente al vuelo analógico de 01/01/1972, fotograma escaneado: 114-TF-01-0003-24379. Elaboración a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

Se puede concluir, por tanto, que todos los procesos de urbanización espontánea en la comarca de Abona, tanto los originados a partir de asentamientos previos como los de nueva planta, se desarrollaron exponencialmente a partir de la década de los setenta, impulsados, fundamentalmente, por la potenciación del sur de Tenerife como nuevo polo de atracción turística de la isla. El sector servicios y consecuentemente la terciarización de la economía insular están detrás de todos estos procesos de génesis informal y como deriva de la rururbanización irregular de la comarca meridional.

#### V.7.3.2. (1978-1999)

En las décadas de los ochenta y noventa, los municipios del litoral de la conurbación de Abona se caracterizaron por registrar un crecimiento explosivo desde el punto de vista urbanístico. En ellos se fueron aprobando secuencialmente planeamientos de segunda y tercera generación, generados siempre a remolque de los acontecimientos socioeconómicos, que pretenden reconocer y ordenar las diversas actuaciones urbanísticas acaecidas, en especial las de carácter informal, a partir de su reconocimiento y consolidación, buscando en la medida de lo posible estructurar sus crecimientos futuros. Estos planeamientos en la práctica se convirtieron en tenues barreras de las expectativas transformadoras derivadas de la nueva actividad de la comarca. En los años ochenta, la Vertiente Sur de la isla se reafirmó como nuevo polo de atracción turística y su potenciación comenzó a desplazar de manera irreversible al norte insular. Durante este periodo la demanda creciente de instalaciones alojativas para el turismo elevó las rentas de un suelo, en muchas ocasiones vinculado a la agricultura intensiva de exportación, donde a través del planeamiento urbanístico se reconocerán los derechos urbanizadores de la propiedad (PIOT, 2011a, pp. 35-37). Tal situación terminó consolidando los primeros procesos de urbanización espontánea y generando otros de nueva traza, que buscaron suelos alejados del frente litoral, descartados por la nueva actividad productiva.

Los planeamientos desarrollados a partir finales de los ochenta, tanto el PGOU Arona de 1987, las NNSSMM de San Miguel de Abona, 1987 y las NNSSMM Granadilla de Abona de 1994 se limitaron a reconocer tales hechos, calificados en las distintas memorias de ordenación como sobrevenidos, muchos de ellos acaecidos informalmente, favoreciendo, en la medida de lo posible, su consolidación urbana en todos los ámbitos.

El PGOU de Arona de 1987 reconocía que la mayor proporción del crecimiento reciente, desde los años setenta hasta mediados de los ochenta, se había venido canalizando en los sectores de residencia permanente a través de parcelaciones clandestinas. El sector turístico volvía a constituirse, como había sucedido en el pasado reciente en la Vertiente Norte, en un elemento incentivador de un desarrollo urbanístico explosivo (PGOU Arona, 1987a, pp. 1603-1607)<sup>221</sup>. La inexistencia inicial de planeamiento ha resultado determinante en el desarrollo de todos y cada uno de estos procesos de traza informal.

---

<sup>221</sup> Plan General Ordenación de Arona de 1987. Memoria de Ordenación. Volumen I. Apartado I: Consideraciones Previas. Recuperado de [http://www.territoriocanario.org/suelos-publico/plan/ARN/aprobado\\_resumen\\_superficies?cid=30160](http://www.territoriocanario.org/suelos-publico/plan/ARN/aprobado_resumen_superficies?cid=30160)

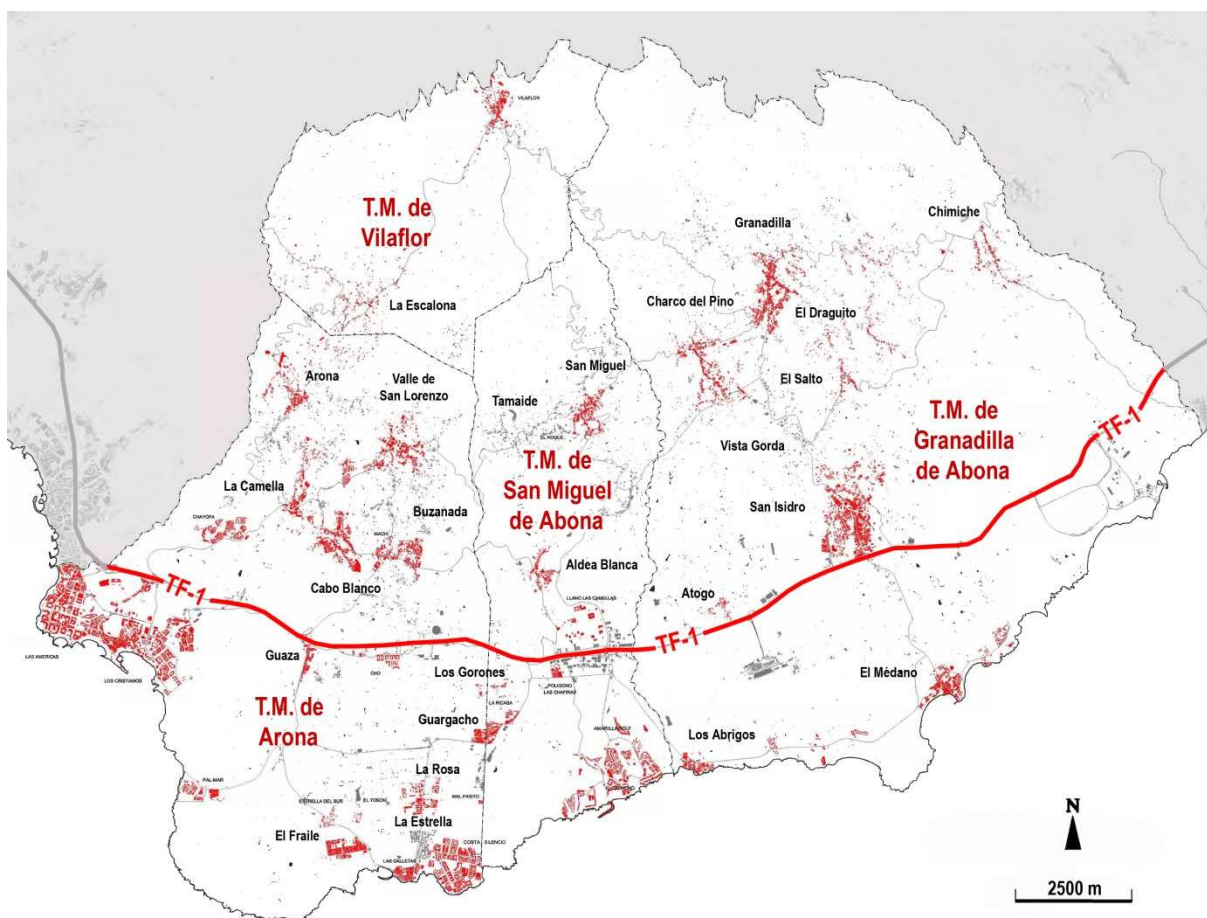


Figura nº V-71. Núcleos urbanos de la comarca de Abona. Plano de información 2.1.1. Las formas de ocupación del suelo. Casariego y Guerra, Arquitectos S.L. Avance del Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca de Abona de 2008 (PTPO Abona, 2008, p. 24). Cabildo Insular de Tenerife.

El PGOU de Arona de 1987, las Normas Subsidiarias Municipales de San Miguel de Abona de 1987 y las de Granadilla de Abona de 1994 se vieron rápidamente superadas por los acontecimientos socioeconómicos, especialmente por los efectos dinamizadores de la segunda gran expansión urbanística de 1986-1989, implementándose y adaptándose a una realidad sobrevenida, mediante sucesivas modificaciones, planes parciales y unidades de actuación. Muchas de estas actuaciones incidieron directamente sobre espacios de traza informal para lograr su reconocimiento formal y posterior consolidación. De esta manera los planeamientos de Arona de 1987 o de Granadilla de 1994 experimentaron sucesivas modificaciones parciales que actúan sobre los ámbitos donde se han producido relevantes procesos de generación espontánea. En Arona, actuaron entre otros en los núcleos de El Fraile, Cabo Blanco o Valle de San Lorenzo y en el caso de Granadilla en los ámbitos de San Isidro, La Jurada-Montaña Roja, Chuchurumbache, El Saltadero y

Los Llanos<sup>222</sup>. La intención última era reconducir los procesos de urbanización espontánea en los distintos sectores con el objeto de reordenar los espacios que ocupan y los adyacentes, reajustando los perímetros y como consecuencia aumentado la superficie de suelo urbano prevista inicialmente por el planeamiento, intentando así acotar los futuros desarrollos de la zona y garantizar la reserva de los espacios dotacionales necesarios.

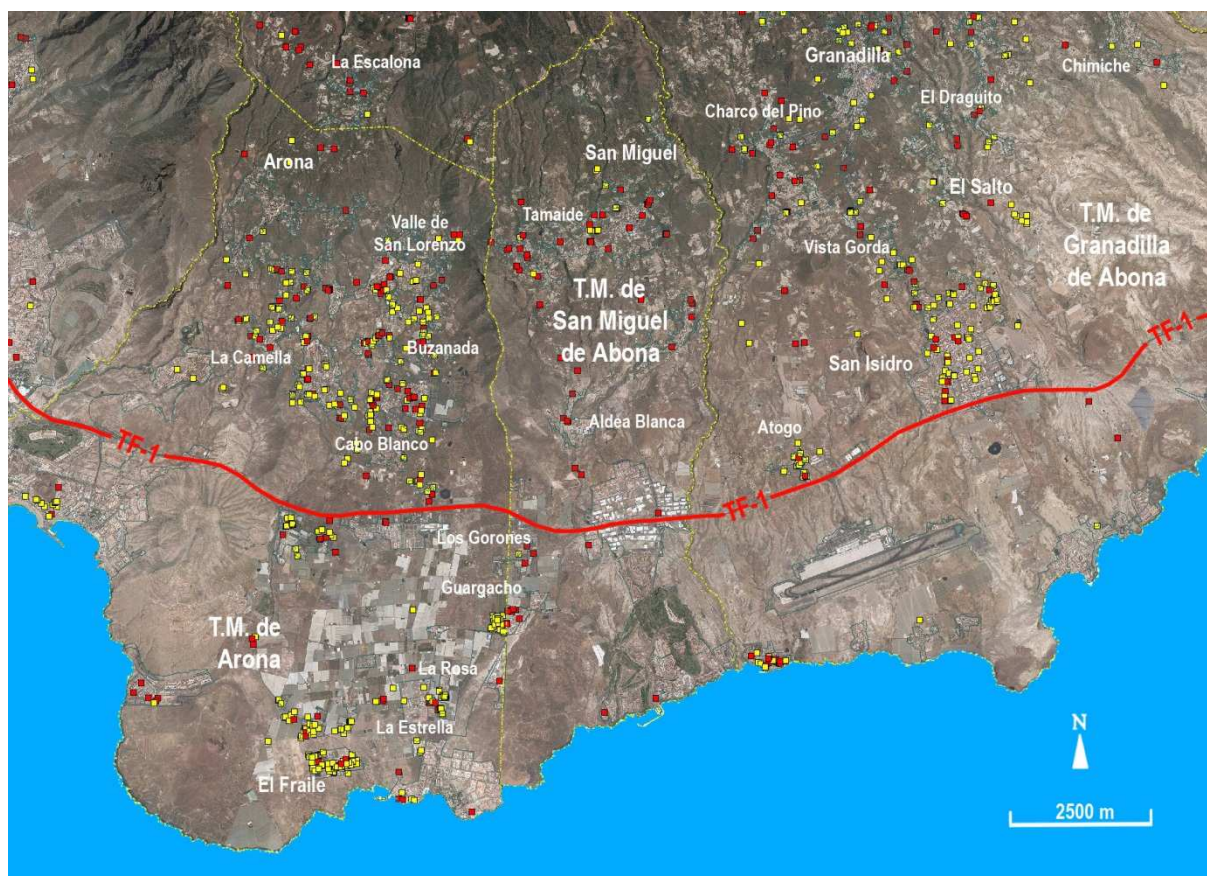
Durante este periodo la evolución de los procesos de ocupación del suelo donde han tenido cabida relevantes procesos colonizadores de origen espontáneo se focalizan fundamentalmente en torno a la estructura viaria del interior de la franja de costa y Las Medianías bajas conformando parte de las cuatro principales áreas de mayor expansión urbana de la comarca. La primera zona es la comprendida entre el litoral costero y la TF-1; la segunda queda configurada por el triángulo estructurado por los sectores urbanos de Valle de San Lorenzo, Cabo Blanco y Buzanada; la tercera situada al norte del municipio de Arona en dirección a Vilaflor; y la última abarca los desarrollos localizados entre Granadilla y San Isidro (PTPO Abona, 2008). En la primera de ellas los procesos de construcción informal ocuparon el segundo frente de la franja de costa, la dispuesta entre el litoral, reservado fundamentalmente para desarrollos turísticos y la traza de la TF-1. En este sector ha sido el municipio de Arona el que acaparó los mayores desarrollos de carácter espontáneo, produciendo entre otras urbanizaciones como El Fraile, La Estrella, Las Rosas, o El Coromoto, muy cercanas al litoral, o bien buscando los espacios aledaños a la TF-1, como ciertas zonas de Guaza, Cho, La Reina e incluso Barrio Benítez, donde además se han de incluir los casos de Guargacho y Los Gorones, situados a caballo entre Arona y San Miguel. En la segunda área o sector espacial, en torno a los enclaves urbanos de Buzanada, Cabo Blanco y Valle de San Lorenzo, dispuestos entre los límites de la franja de costa y Las Medianías de Arona, tienen lugar un sinfín de procesos urbanizadores irregulares que se desarrollaron al amparo de su estructuración vial con los centros de actividad turística del litoral, tanto de Arona como del municipio vecino de Adeje. En la tercera zona en torno a la periferia del núcleo tradicional de Arona y el trazado de la TF-51, de La Camella a Vilaflor, tienen lugar un conjunto de asentamientos espontáneos de carácter fundamentalmente difuso (Las Casas, Camino de Vento, Túnez, La Escalona, etc.).

En el cuarto sector, las entidades que pivotaron los desarrollos urbanos espontáneos están en torno a San Isidro y los núcleos tradicionales de Las Medianías, tanto de San Miguel y como de Granadilla. En el municipio de San Miguel, la periferia de su núcleo tradicional y el enclave de Aldea Blanca soportan importantes desarrollos urbanos de carácter irregular. En Granadilla de Abona, vinculados a San Isidro, núcleo urbano de traza originariamente informal, se desarrollaron espontáneamente entre otras muchas la urbanización de Atogo y los enclaves situados entre Vista Gorda, (Yaco, Montaña de Yaco, etc.) y El Salto (figura nº V-71 y figura 72). En la periferia al suroeste del núcleo poblacional de Granadilla se disponen también importantes yacimientos de traza informal en Charco del Pino, y en el sector

<sup>222</sup> Esta información se ha extraído de las memorias urbanísticas correspondiente a las modificación puntuales tanto del Planeamiento de Arona de 1987 como de las Normas Subsidiarias de Granadilla de Abona de 1994. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=19135> <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=19207> <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23253> <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23284>

noroste se expanden informalmente a través de la TF-28 y la red de caminos locales, ampliando los enclaves dispuestos entre El Draguito (El Desierto, Los Blanquitos, etc) y Chimiche (figura nº V-71 y figura 72). En general, tanto el interior de la franja de costa como Las Medianías de la comarca experimentan crecimientos espontáneos de carácter disperso o difuso, aunque mucho más discretos que los observados en la Vertiente Norte (APMUM, D 11/97, 1998; PGO Granadilla, 2005; PGOU Arona, 2006; y PTPO Abona, 2008).

Esta forma de ocupación del territorio, fruto del atractivo de las actividades económicas predominantes, las agrícolas y fundamentalmente las turísticas, determinaron claramente la focalización de los asentamientos de carácter informal en la comarca. La dispersión de los mismos sigue siendo en el momento de redactar estas líneas la constante en el proceso, aunque su intensidad no es comparable con lo acontecido en Las Medianías de la Vertiente Norte.



Georeferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-72.* Ortofotografía georeferenciada con señalización de la edificación informal en los municipios de la comarca de Abona. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Los asentamientos informales más significativos los encontraremos en el triángulo constituido por Valle de San Lorenzo, Cabo Blanco y Buzanada. La ocupación de los intersticios entre antiguas y nuevas vías rurales, es cada vez más intenso

generándose, como en el resto de las comarcas insulares, todo un universo ramificado de ocupaciones individuales, que producirán un entramado urbano totalmente inconexo. Otros enclaves donde aparecen profusamente asentamientos de carácter informal es la zona situada entre Buzanada y la TF-1 desarrollados siempre a partir de tramas muy inconexas y espontáneas, al margen todo tipo de control urbanístico municipal que origina una gran dispersión urbana (figura nº V-71 y figura nº V-72).

Otros núcleos que mostraron durante este periodo un gran desarrollo urbano y donde la planificación intentó superponerse a las primitivas trazas informales fue por un lado, San Isidro, donde a partir de la puesta en marcha de los distintos planes parciales de los ochenta y noventa se desarrollan operaciones que buscaron la ocupación de espacios vacíos interiores y la promoción de nuevas viviendas; Las Chafiras, especialmente en la zona norte, con la aplicación de una planificación que promueve operaciones de cierto calado; y en Guaza, localizadas entre o en los márgenes de sus explotaciones agrícolas, donde se detectan múltiples operaciones de variada dimensión residencial, cuya traza inicial se fundamenta en procesos de carácter informal (figura nº V-72). En las áreas del litoral, como se ha indicado, tuvo lugar un proceso combinado entre la ocupación residencial de carácter turístico y permanente. En ellas la ordenación se impuso con bastante contundencia, quedando la ocupación informal abocada a la última periferia (PTPO Abona, 2008).

Se puede concluir, por tanto, que los asentamientos de carácter informal están, en la mayoría de las ocasiones, en el origen de las acciones que persiguen la reconversión de un espacio inicialmente rural en urbano, a través de una ordenación muy encorsetada, que como es obvio, deja de modo irreversible cicatrices fácilmente reconocibles y en muchas ocasiones indelebles. Esta característica, como se ha apuntado, es una de las constantes de los procesos de producción de espacio urbano informal en Tenerife y en Canarias<sup>223</sup> (PTPO Abona, 2008).

El documento del Avance del Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca de Abona de 2008, es otra de las referencias documentales esenciales que permiten evidenciar y analizar con claridad el desarrollo urbano de componente espontáneo en la comarca (PTPO Abona, 2008).

En la memoria de información, específicamente en el apartado descriptivo relativo a las formas de ocupación del suelo del citado documento (pp. 24-29), de manera explícita se tipifica espacialmente la comarca sureña en cinco grandes sectores con vocación claramente residencial: a) Los núcleos tradicionales de cumbre, b) los nuevos enclaves, c) las urbanizaciones marginales, d) las agrupaciones de viviendas y e) las áreas de crecimiento difuso (figura nº V-73). En todos ellos, en mayor o menor medida, este plan reconoce tales procesos de raíz espontánea, así como la interacción del planeamiento en la producción de suelo urbano de toda la comarca (PTPO Abona, 2008, pp. 108-113).

El primero de estos espacios hace referencia a los denominados núcleos de cumbre, situados de Las Medianías y conformados por los cascos tradicionales de Granadilla

---

<sup>223</sup> Esta aseveración será recogida por los arquitectos Casariego y Guerra en el desarrollo del epígrafe relativo a la descripción de las formas de ocupación del suelo en la comarca de Abona, incluido en la memoria de información del Avance del Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca de Abona de 2008 (PTPO Abona, 2008, pp. 23-60).



de Abona, San Miguel de Abona, Arona y Vilaflor, este último dispuesto en una cota muy superior (1350-1450 m). Estos núcleos urbanos principales se han visto afectados directa o indirectamente por los desarrollos explosivos vinculados a la actividad turística de la franja de costa, aunque su intensidad ha resultado mucho más moderada. El nivel de consolidación de sus tramas urbanas históricas, el mantenimiento de la capitalidad, así como el mayor grado de control administrativo han permitido reconducir mucho mejor los procesos de autoconstrucción de carácter irregular en sus cascos, en relación con las otros sectores residenciales del municipio.

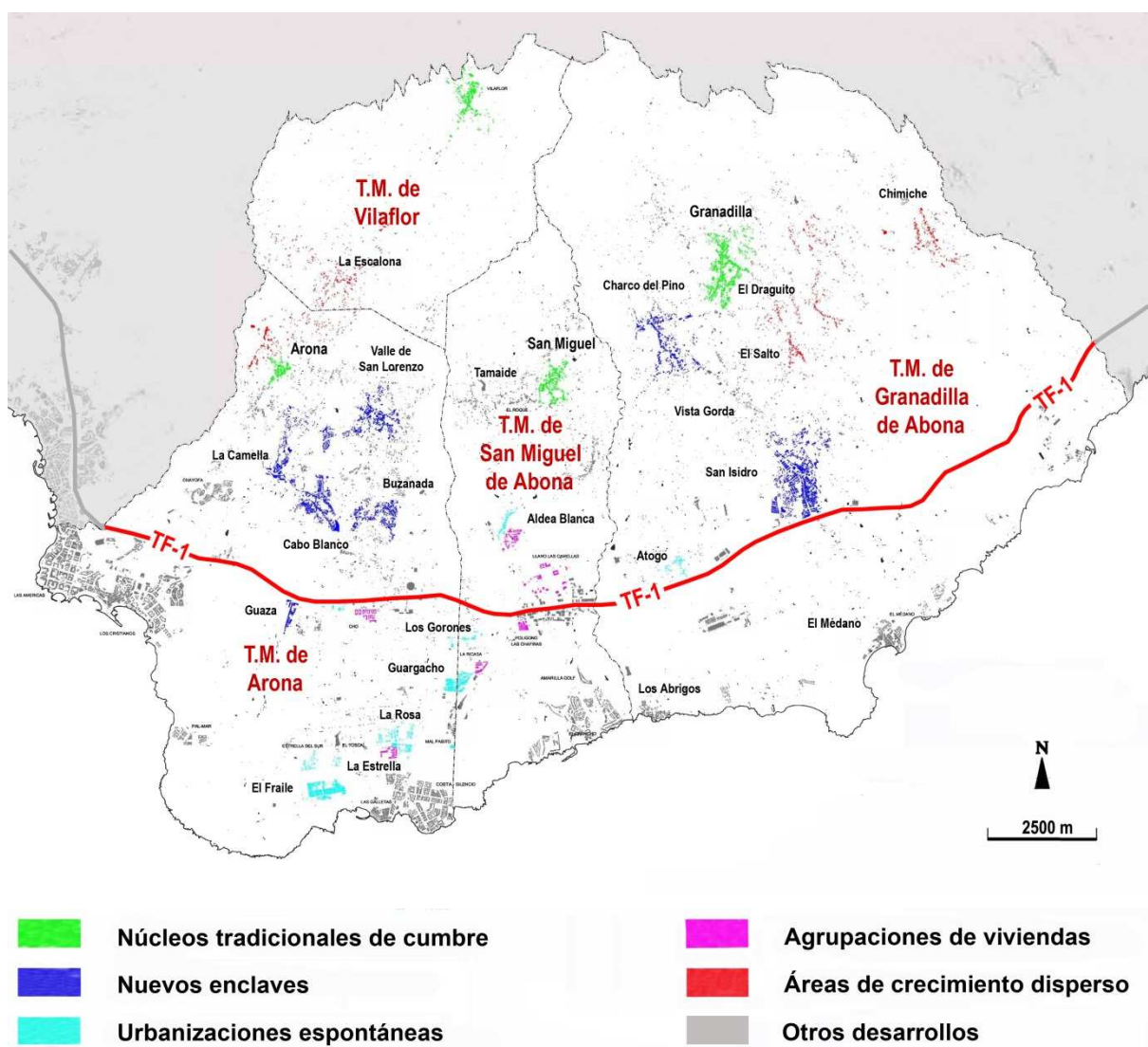


Figura nº V-73. Estructuración de los espacios urbanos de la comarca de Abona. Plano de información 2.1.2. Tipificación del Suelo residencial. Casariego y Guerra, Arquitectos S.L. Avance del Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca de Abona de 2008 (PTPO Abona, 2008, p.25). Cabildo Insular de Tenerife.

Tanto Granadilla como San Miguel y Arona, aunque en especial Vilaflor a causa de su alejamiento, se han convertido en núcleos prácticamente estancados. Su

desconexión con respecto al sistema viario comarcal a raíz de la construcción de la TF-1 y del desarrollo de la costa, aunado a la pérdida de su papel como centro agrícola y, por tanto, como capital económica de la zona, han generado crecimientos muy tenues. Estos se han limitado casi exclusivamente a la compactación urbana del casco, a procesos de ocupación de algunas antiguas fincas interiores o bien a ciertos desarrollos en los márgenes de las carreteras de acceso (PTPO Abona, 2008, pp. 23-60). En ellos el control municipal ha sido importante, produciéndose índices relativamente bajos de autoconstrucción informal, que, en todo caso los respectivos planeamientos vigentes en cada momento han ido reconduciendo y consolidando.

En los nuevos enclaves urbanos de San Isidro en Granadilla, Aldea Blanca en San Miguel y Cabo Blanco-Buzanada y Guaza en Arona se detectan con claridad procesos de carácter espontáneo muy potentes, derivados de crecimientos explosivos que se justifican por su situación estratégica y de comunicación en relación a los nuevos polos de actividad terciaria de la zona. La construcción de nuevas infraestructuras y la mejora de las existentes son determinantes en el desarrollo y el avance de todos los procesos urbanizadores de la comarca, haciendo que estos se desarrollen al amparo de la atracción que producen las nuevas áreas turístico-residenciales y la oferta de empleo que dicha actividad genera. Especialmente se asientan ocupando el interior de la franja de costa y Las Medianías de la comarca, territorio situado a caballo entre las antiguas capitales municipales y la costa, sincrónicamente con el trazado de la autopista TF-1, que se ha constituido en el eje vertebrador con mayor capacidad de producción de suelo urbano insular, formal e informal. De hecho, durante este periodo el desarrollo urbano producido en el triángulo formado por el Valle de San Lorenzo, Cabo Blanco y Buzanada es extraordinario, ya que se encuentra estratégicamente situado respecto al sistema viario comarcal, transformándose de facto en un territorio muy abordable desde la conurbación turística del Suroeste, ya que en terrenos de gran proximidad a esta última se produjeron viviendas unifamiliares a un costo relativamente bajo (PTPO Abona, 2008, pp. 23-60).

Muchas de ellas son autoconstrucciones no amparadas por licencia que, como consecuencia generan un espacio urbano de carácter marcadamente espontáneo, claramente deficitario de dotaciones (APMUM, D 11/97, 1998; PGO Arona, 2006). Al mismo tiempo, al ser espacios situados en la franja más inmediata a la TF-1 con accesibilidad directa a través del sistema viario comarcal producirá, a medida que el planeamiento los vaya reconociendo y consolidando, un aumento de los precios del suelo y plusvalías. De todos estos enclaves la zona de Cabo Blanco-Buzanada, fue probablemente la trama residencial que mayor transformación urbanística experimentó. El planeamiento legalizador e integrador de finales de los ochenta y noventa pretende ordenarlos e intentará estructurar su crecimiento futuro; no obstante, las cicatrices generadas durante el proceso permanecerán indelebles en las nuevas tramas urbanas (PGOU Arona, 1987; NNSSMM San Miguel, 1987 y NNSSMM Granadilla, 1994).

Otro caso relevante, al que se ha aludido con anterioridad, es el área de San Isidro, aunque en ella, al contrario que en los anteriores, la trama urbana se presenta como una estructura más compacta, apoyándose en su desarrollo en la potencia del sistema viario, tanto el vertical, la TF-64 de Granadilla de Abona a El Médano,

transversal a la costa, como el horizontal, la TF-1, paralelo a la misma. En este caso, el valor del nuevo espacio como encrucijada de caminos y doble accesibilidad potenció con mayor fuerza su expansión urbana. En los años sesenta y setenta, como se ha evidenciado en las figuras nº V-70 y nº V-71<sup>224</sup>, el espacio urbano ocupado se situaba prácticamente solo en el entorno del encuentro de la TF-64 con la TF-636 y TF-645, durante los ochenta y noventa se extendió por todo el contexto territorial del cruce alcanzando la TF-1 y convirtiéndose en el núcleo de mayor importancia del municipio. El desarrollo urbano de esta zona en su fase inicial, tiene como origen primigenio un componente claramente informal, al producirse a partir de parcelaciones de carácter clandestino, que posteriormente y mediante la ordenación se consolidaron y expandieron (NNSSMM Granadilla, 1994, pp. 135-147), ahora como trama urbana estructurada (figura nº V-74).



„Figura nº V-74. Núcleo urbano de San Isidro en el municipio de Granadilla de Abona. Superposición del planeamiento en la trama urbana espontánea base. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)

Las normas subsidiarias de planeamiento de Granadilla de 1994 se limitaron por tanto a la regularización de lo asumido por los anteriores planeamientos<sup>225</sup>,

<sup>224</sup> En la figura nº V-70 y figura nº V-71 se detallan ortográficamente estos aspectos. Dichas imágenes se han obtenido a partir de los vuelos analógicos del 15/03/1964, fotograma escaneado número 002-TF-02-0015-38831 y del 01/01/1972, fotograma escaneado número 114-TF-01-0003-24379, de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias.

<sup>225</sup> En el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Granadilla de Abona de 1980 se reconoce como suelo urbano gran parte de este núcleo. Posteriormente se aprobará con carácter provisional el documento de Avance de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Granadilla de 1988, que aunque no llegaron a contar con la aprobación definitiva de la CUMAC, han sido las bases para el desarrollo de las Normas Subsidiarias de Granadilla de Abona de 1994.

legitimando “la agregación de un buen número de parcelaciones clandestinas sobre una extensión de suelo absolutamente desproporcionada” (p.135), procurando el reconocimiento detallado de las parcelaciones existentes y haciendo “un considerable esfuerzo de cosido de las múltiples parcelaciones inconexas” (p. 137).

Otros casos de menor entidad son, por una parte, el enclave de Atogo en el mismo municipio, muy cercano a San Isidro y de la TF-1, Aldea Blanca, en San Miguel de Abona, con la extensión de un pequeño núcleo con funciones de carácter variado, no siempre residenciales y Guaza, en Arona, con características bastante similares a San Isidro, pero de menor peso.

Según recoge el Avance de PTPOA de 2008, las urbanizaciones más significativas de carácter espontáneo de la comarca de Abona son fundamentalmente El Fraile, La Rosa y Guargacho en el municipio de Arona, esta última compartida administrativamente con San Miguel de Abona (figura nº V-72 y figura nº V-73). Todas ellas son muy recientes en el tiempo, puesto que surgen entre finales de los años sesenta y setenta, desarrollándose rápidamente en las dos décadas siguientes, como se indicará más adelante. A tenor de lo constatado, especialmente a partir de la explotación del Censo 11/97 y de las visitas de campo realizadas, el fenómeno en la comarca resulta mucho más generalizado, puesto que se reprodujeron otros múltiples casos, de menor entidad pero de idéntica génesis, que se distribuyeron a través de toda la red viaria de la franja de costa.

En la comarca de Abona, como en el resto del espacio insular, tanto la red transversal, de cumbre a costa, como la longitudinal, en sintonía con las curvas de nivel, desempeñan un papel determinante en los procesos de urbanización espontánea. Atendiendo a esa distribución espacial, una de las principales vías de comunicación transversal de la comarca es la TF-66, de Valle de San Lorenzo a Las Galletas, que recorre en su parte final la importante zona agrícola de Guaza. En ella se generan numerosas urbanizaciones espontáneas que toman como pauta lo acontecido exitosamente en El Fraile. En todo este espacio agrícola de la franja de costa de Arona se construyeron con bastante profusión asentamientos espontáneos, producto de la desactivación de pequeñas parcelas agrícolas, que se distribuyen de manera dispersa por todo el territorio (figura nº V-72 y figura nº V-73). Se podría aseverar que durante la década de los ochenta y parte de los noventa toda aquella parcela agrícola que renunciaba a la producción de alto rendimiento, es decir, a su cubrición con tela del invernadero, lo hacía para convertirse, mediante su parcelación informal en pequeños lotes de suelo, en un área residencial al margen del planeamiento (PGO Arona, 2006; PTOP Abona, 2008)

De esta manera, a partir del trazado de esta vía transversal se pueden encontrar urbanizaciones espontáneas como Los Toscales, situada en el km 1,5, El Bebedero, en el km 2,5, ambas muy cercanas a los enclaves de Cabo Blanco y Buzanada, o bien el Barrio de Benítez, en el km 3,5. Cuando la TF-66 se adentra en la zona agrícola de Guaza se detectan entre otros el enclave de Los Llanos de Guaza, km 6, y las urbanizaciones de Finca La Estrella y La Estrella del Sur, en el Km 10. (APMUM, D 11/97, 1998). En la TF-652, de Las Chafiras a Las Galletas, vial que atraviesa el sector este de dicha zona agrícola se encuentran también innumerables casos de menor entidad que Guargacho o Las Rosas, pero de idéntica génesis, como la urbanización El Coromoto y la urbanización Anxara, situadas ambas en

torno al km 5 de la mencionada vía. Estos últimos casos resultan ejemplos claros de ese cambio de uso del suelo rústico de agrícola intensivo a residencial al margen del planeamiento. En el km 1 de la citada vía, en el municipio de San Miguel de Abona, se localiza otro enclave conocido como Los Gorones o Oroteanda Baja que aprovechó para su desarrollo irregular su cercanía a la TF-1 y a los centros de actividad de la zona. En la red viaria longitudinal TF-653, de Guargacho a Guaza y especialmente en la TF-655, de Las Chafiras a Los Cristianos se detectan otros casos como el pequeño asentamiento de Cho, aproximadamente en km 5 de esta última vial, muy cercano al área residencial formal del mismo nombre. En Granadilla de Abona, los casos más singulares por sus peculiares características son Atogo, situado en el km 5 de la TF-645, de San Isidro a El Guincho, y el enclave de La Vaguada en la periferia de San Isidro en el km 1 de la TF-636, de San Isidro a Chimiche, actual avenida de Abona (APMUM, D 11/97, 1998).

Todos estos núcleos surgen como consecuencia de parcelaciones clandestinas o espontáneas de fincas agrícolas abandonadas o en desuso, que posteriormente se vendieron en lotes parcelarios en los que han tenido lugar a su vez procesos de autoconstrucción de viviendas, que en su fase inicial, también tuvieron carácter informal (APMUM, D 11/97, 1998). Mientras que en El Fraile, Guargacho o Las Rosas las parcelaciones resultantes son de pequeña superficie y muy compactas, hecho evidente puesto que dichos lotes tenían por objeto lograr la máxima rentabilidad para los propietarios del suelo. En los procesos urbanizadores más recientes, como en la Finca La Estrella, La Estrella del Sur, El Coromoto, Anxara, etc. las parcelaciones tienen mayor superficie, permitiendo la autopromoción de viviendas aisladas de medio o alto nivel. La producción de viviendas se caracteriza, por tanto, en las urbanizaciones más antiguas por ser de medianería, presentando una sola fachada con alturas comprendidas entre dos y tres plantas y en las más recientes, por ser viviendas aisladas con retranqueos a linderos, tipo chalet, de una o dos plantas de cierta calidad (APMUM, D 11/97, Arona, 1998).

Todas estas urbanizaciones espontáneas han tenido un crecimiento bastante limitado y su expansión en el territorio concluye cuando actúa la planificación regulando el carácter informal e impidiendo su avance a otras fincas colindantes. Presentan, por tanto, unos límites muy concretos, que coinciden con la superficie de la misma y su expansión acaba cuando se ocupa todo el espacio disponible, circunstancia que determina su concreta focalización. Si bien en las primeras épocas sufrieron un enorme desarrollo por la inexistencia de planeamiento, a partir de la entrada en vigor de los planeamientos de los ochenta y noventa, los procesos más antiguos se van consolidando, procurando las distintas actuaciones una importante mejora de sus tramas urbanas, es decir, experimentando una reconversión que las asimilará, en lo posible, a los modelos urbanos más o menos ortodoxos. Ello se logra mediante la dotación de las infraestructuras comunes básicas como las instalaciones de electricidad, suministro de agua y alcantarillado, así como la aportación de suelo para equipamientos o zonas comunales y con el acabado de las edificaciones (PGOU Arona, 1987 y APMUM, D 11/97, Arona, 1998) (han sido fundamentalmente los casos de El Fraile, Guargacho y Las Rosas)

En las áreas de nueva planta surgidas de la planificación, como las agrupaciones de viviendas de Parque de la Reina y La Ricasa, en Arona, Las Chafiras, en San Miguel (Polígono y Urbanización) o San Isidro, en Granadilla de Abona, son, en cambio, el

producto de alguna operación programada con la finalidad exclusiva de aumentar la oferta residencial local. Consecuentemente, su promoción se realiza al amparo de licencias municipales. No obstante, todas ellas se caracterizan, por lo general, por estar bastante aisladas, es decir emplazadas de forma poco trabada con la trama urbana principal y escasamente integradas en el entorno urbano colindante, en muchas ocasiones asentamientos espontáneos a los cuales intenta estructurar (figura nº V-73).



Figura nº V-75. Vista de la comarca de Abona desde el municipio de San Miguel de Abona hacia Granadilla de Abona y Arico (PTPO Abona, 2008).

En el espacio interior de la franja de costa y en Las Medianías de toda la comarca se localizan también áreas de crecimiento disperso, caracterizadas por la localización intencionadamente aislada de las edificaciones entre sí (figura nº V-75), donde destacan principalmente la zona de El Draguito, El Salto y El Desierto, en Granadilla de Abona, La Zocas y el Frontón en San Miguel de Abona y los enclaves de La Escalona, La Congera, Las Hoyas y Altavista, en Arona. Todas ellas originan ligeras densificaciones en los bordes de los caminos del sistema viario tradicional, conformando una urbanización difusa de autoconstrucciones marcadamente espontáneas, de carácter unifamiliar y de cualquier calidad, coexistiendo la más humildes con las de medio o alto nivel, que se entremezclarán con las antiguas viviendas tradicionales de carácter agrícola. En el resto del sistema viario que irradia la comarca, desde las transversales TF-64 de Granadilla al Médano, la TF-65, de San Miguel de Abona a Los Abrigos y la TF-636 de San Isidro a Chimiche, así como las longitudinales dispuestas entre la TF-28 y la TF-1 y que se entrecruzan con las

primeras, se detectan también múltiples asentamientos espontáneos de carácter disperso (APMUM, D 11/97, 1998; PGO Arona, 2006 y PTPO Abona, 2008).

#### V.7.3.3. (2000-2015)

Los hechos sobrevenidos e imprevisibles a raíz de la tercera gran expansión turístico-urbanística en Canarias de 1997-2008, el nuevo diseño de ordenación territorial autonómico, determinado por el Decreto Legislativo 1/2000 y la entrada en vigor del PIOT hacen que el planeamiento legalizador e integrador de finales de los ochenta y noventa quede rápidamente desfasado y superado por los acontecimientos.

Con la entrada del nuevo milenio las urbanizaciones espontáneas surgidas de parcelaciones clandestinas, así como el fenómeno de la autopromoción informal dispersa empiezan a quedar generalmente reconducidas y ciertamente limitadas como consecuencia de la entrada en vigor de esta nueva ordenación territorial, el aumento progresivo del control administrativo y medioambiental, y fundamentalmente a partir del 2008, como consecuencia de la crisis económica generalizada, causa determinante en la ralentización de todos estos procesos.

No obstante, hasta el año 2008 y derivado de la tercera gran expansión turística experimentada por la isla de Tenerife, los procesos de autoconstrucción informal siguen a expensas de las sucesivas mejoras de las dos grandes infraestructuras y la estructura viaria comarcal y local. Durante este periodo el Aeropuerto Tenerife-Sur experimentó una relevante ampliación y una fuerte potenciación internacional y la autopista TF-1 atraviesa el municipio de Guía de Isora hasta alcanzar Santiago del Teide, experimentando la red comarcal y local sustanciales mejoras e implementaciones. Tales circunstancias hacen que los desarrollos turístico-urbanísticos se concentren en los litorales de los municipios de las comarca de Abona y Suroeste, en Arona y especialmente en Adeje, y sean la franja de costa y Las Medianías las que sigan concentrando estos procesos. En todo este espacio rural se siguen produciendo con cierta frecuencia autoconstrucciones de carácter informal; la diferencia con respecto al pasado radica en que estas se ubican ocupando los solares vacíos en los bordes de caminos y en los distintos asentamientos rurales, consolidados urbanísticamente o en proceso de consolidación. La ocupación dispersa del territorio, aunque no se erradicará, disminuirá en intensidad y visibilidad. Durante este periodo las parcelaciones clandestinas producto de la desactivación de parcelas agrícolas, prácticamente desaparecen al aumentar del control urbanístico municipal, insular y autonómico.

Durante la primera década del segundo milenio los principales municipios de la comarca de Abona, aprobaron definitivamente sus planeamientos, adaptándolos plenamente al Texto Refundido, a sus directrices y al PIOT. Granadilla de Abona lo aprobó definitivamente en el año 2005 y Arona en el 2006; en cambio, San Miguel de Abona, municipio con una relevante actividad espontánea, y Vilaflor, donde esta actividad resulta bastante menos importante, continúan sin adaptar sus planeamientos, permaneciendo aún vigentes las NNSSMM del 1987 y de 1998, respectivamente.

Para la definición del nuevo modelo de ordenación todos estos planeamientos de última generación establecen como premisas la consolidación y reconducción de los desarrollos espontáneos producidos en las épocas precedentes y apuntan en la dirección de establecer como objetivo primario el de “superar las causas que han provocado la edificación al margen del planeamiento” (PGO Granadilla, 2005, p. 31). Para ello proponen diversas soluciones que pasan por favorecer una mayor disponibilidad de suelo público, en condiciones de absorber estos procesos. Pero de todo ello, una conclusión es evidente en las distintas propuestas de ordenación, el reconocimiento explícito del fenómeno como una realidad inevitable en la gestión del territorio (PGO Granadilla, 2005, pp. 83-85).

En el espacio rural tienden a consolidarse todos los asentamientos rurales, muchos de ellos desarrollados a borde de camino, que por otra parte fueron reconocidos por los planeamientos de los ochenta y noventa, proponiéndose, a raíz de las demandas de los vecinos en los diferentes periodos de exposición pública, ampliaciones de los perímetros urbanos con el objeto de incluir los vacíos existentes entre edificaciones, así como los pequeños desarrollos derivados de un crecimiento endógeno y las nuevas construcciones, muchas de las cuales son de origen espontáneo (PGO Granadilla, 2005, pp.-62-65). Así mismo, aunque en el espacio rural el planeamiento promueve la edificación aislada regular, salvaguarda la mayor parte de las edificaciones adosadas existentes a borde de camino. Todo ello supondrá su consolidación urbana definitiva. (PGO Granadilla, 2005, pp. 83-85).

Como resultado del análisis del contenido del Documento de Información del Avance del Plan General de Arona del 2006, así como del Censo 11/97, de edificaciones no amparadas por licencia, los efectos negativos de la edificación informal en este municipio, calificada por dicho documento como marginal, se produce en la mayoría de las ocasiones por no haberse desarrollado y gestionado adecuadamente los instrumentos de planeamiento, fundamentalmente las unidades de actuación delimitadas y contempladas en el PGOU de Arona de 1987.

El PGO de Arona 2006 ha puesto especial énfasis en uno de los casos más representativos de producción de ciudad a partir de desarrollos espontáneos previos, los núcleos de Cabo Blanco y Buzanada. El desarrollo al margen del planeamiento generado desde la aprobación PGOU de Arona de 1987 hasta el momento de la redacción del PGO de 2006 resulta espectacular. La falta de desarrollo del anterior planeamiento, conjugado con los ciclos de expansión económica, producirán una trama urbana en expansión pero totalmente desestructurada, donde la existencia de suelos vacantes y vacíos interiores en estos núcleos y en los terrenos de su entorno más inmediato será la pauta general (PGO Arona, 2006, pp. 107-112). El nuevo PGO pretende abordar y reconducir la situación, partiendo siempre del hecho, según se manifiesta en el documento, de que “la edificación marginal ha consolidado una serie de calles y caminos y ha semiconsolidado una serie de zonas” (p. 107). El reconocimiento formal de estas actuaciones irregulares sobrevenidas por parte del planeamiento implica la propuesta de una serie de medidas o directrices que suponen “primar la consolidación y desarrollo de estos núcleos” (p. 108). En definitiva, el planeamiento de última generación, como elemento fundamental de la organización del territorio municipal y de su estructura general, propondrá su consolidación definitiva mediante la propuesta de configuración *de una gran ciudad residencial* que quedará conformada por una a estructuración integral de estos dos



núcleos y los terrenos de su entorno (PGO Arona, 2006). Una vez más los procesos de urbanización espontánea en este caso en el espacio rural de la comarca de Abona, a partir de la interacción del planeamiento, buscarán producir espacio urbano, en definitiva intentar crear ciudad.

En la redacción de todos estos nuevos planeamientos se han tenido en cuenta y se intentan adecuar los casos recogidos por el Censo 11/97 (catálogo de edificaciones no amparado por licencia)<sup>226</sup>, integrándolos de manera mayoritaria en los nuevos perímetros urbanos, es decir, proponiendo medidas integradoras y/o correctoras para las edificaciones no amparadas por licencia.

Como se ha expuesto en epígrafes anteriores los planeamientos de cuarta generación optarán en todos los casos por reducir al máximo los casos de fuera de ordenación, buscando, como en el caso anterior, siempre que sea posible, su integración urbana.

En el plano de sectorización de los espacios urbanos de la comarca de Abona (PTPO Abona, 2008) se detecta claramente la posibilidad de transformación en urbano de todos los desarrollos espontáneos descritos en este epígrafe y la reserva de los espacios colindantes para desarrollos futuros<sup>227</sup> (figura nº V-76).

En la memoria de información del PTPO de Abona de 2008 se establece claramente como criterio básico del nuevo planeamiento ordenar el suelo residencial de la comarca, entendiendo por tal aquel que se consume con la finalidad de construir viviendas, con los correspondientes equipamientos y servicios complementarios necesarios. Se reconoce que el carácter turístico de la comarca “propende a mezclar residencia temporal con residencia permanente”, es decir, a establecer como hipótesis que “el alojamiento en Abona es en general de carácter mixto”, turístico y residencial, donde los asentamientos vinculados a la costa deben considerarse de carácter temporal y los interiores de consumo permanente. Todos los asentamientos de carácter espontáneo que se han presentado y analizado en esta comarca se encuentran dispuestos en los delimitados por el PTPO de Abona, como asentamientos residenciales no costeros (pp. 107-109). Este hecho por sí mismo se convierte en la mejor evidencia para avalar la hipótesis de esta investigación.

Este planeamiento territorial parcial reconoce además que el modelo de implantación residencial de Abona se basa en dos ejes primordiales, por un lado la TF-1, que garantiza fundamentalmente el valor de movilidad y accesibilidad y por otro los polos de atracción turística de la costa, fundamentalmente Los Cristianos y Las Américas,

<sup>226</sup> La disposición adicional primera del Decreto Legislativo 1/2000, TRLOTCEC, establece que El Plan General o en su caso el Plan Especial de Ordenación que lo desarrolle debe contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/97.

<sup>227</sup> En el Suelo Urbanizable no Delimitado o no Sectorizado “El propietario de suelo urbanizable no delimitado o no sectorizado, se equipara virtualmente en derechos y deberes al de suelo rústico o no urbanizable, ya que no se prevé en esta categoría de suelo ni siquiera la posibilidad de usos provisionales, si bien se le añade en general, en consonancia con la Ley estatal, el derecho a promover la urbanización de sus terrenos, presentado al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector. Aprobado ese instrumento, este propietario es dotado del mismo estatuto que el del suelo urbanizable ya ordenado (derechos y deberes). En la Ley canaria, para habilitar la urbanización del suelo urbanizable no sectorizado, se requerirá de la previa comprobación de su adecuación a intereses supramunicipales, al igual que el resto de las legislaciones autonómicas. Pero además se exige la aprobación de esta por las Administraciones públicas implicadas, así como del cumplimiento de una serie de trámites recogidos en este mismo precepto. (art. 69.1) Sánchez Goyanes entiende que dada la actitud cautelosa de las Administraciones públicas implicadas, no cabe en puridad hablar de la existencia del derecho a urbanizar, y dice textualmente, que “si acaso se entenderá como una expectativa” (Sánchez Goyanes, 2003, p.159).

pero también los dispuestos en la costa del municipio vecino de Adeje, los cuales realzan el valor de proximidad al empleo y a los servicios generales de los residentes permanentes en los distintos núcleos de la comarca. Estas circunstancias son las que, según expresa textualmente el PTO de Abona, 2008, en el capítulo de Diagnóstico y criterios básicos de planeamiento, (2008, p.108) “fortalecerán” la propuesta de ordenación formulada y como consecuencia la consolidación de una serie de asentamientos, el principal, la compleja y dispersa trama conformada por los núcleos de Cabo Blanco, Buzanada, La Camella y Valle de San Lorenzo en el municipio de Arona (PGO Arona, 2006, pp. 107-114) o el compacto núcleo de San Isidro en el municipio de Granadilla de Abona (PGO Granadilla, 2005, pp. 224-227) ambos de raíz evidentemente informal (figura nº V-76).

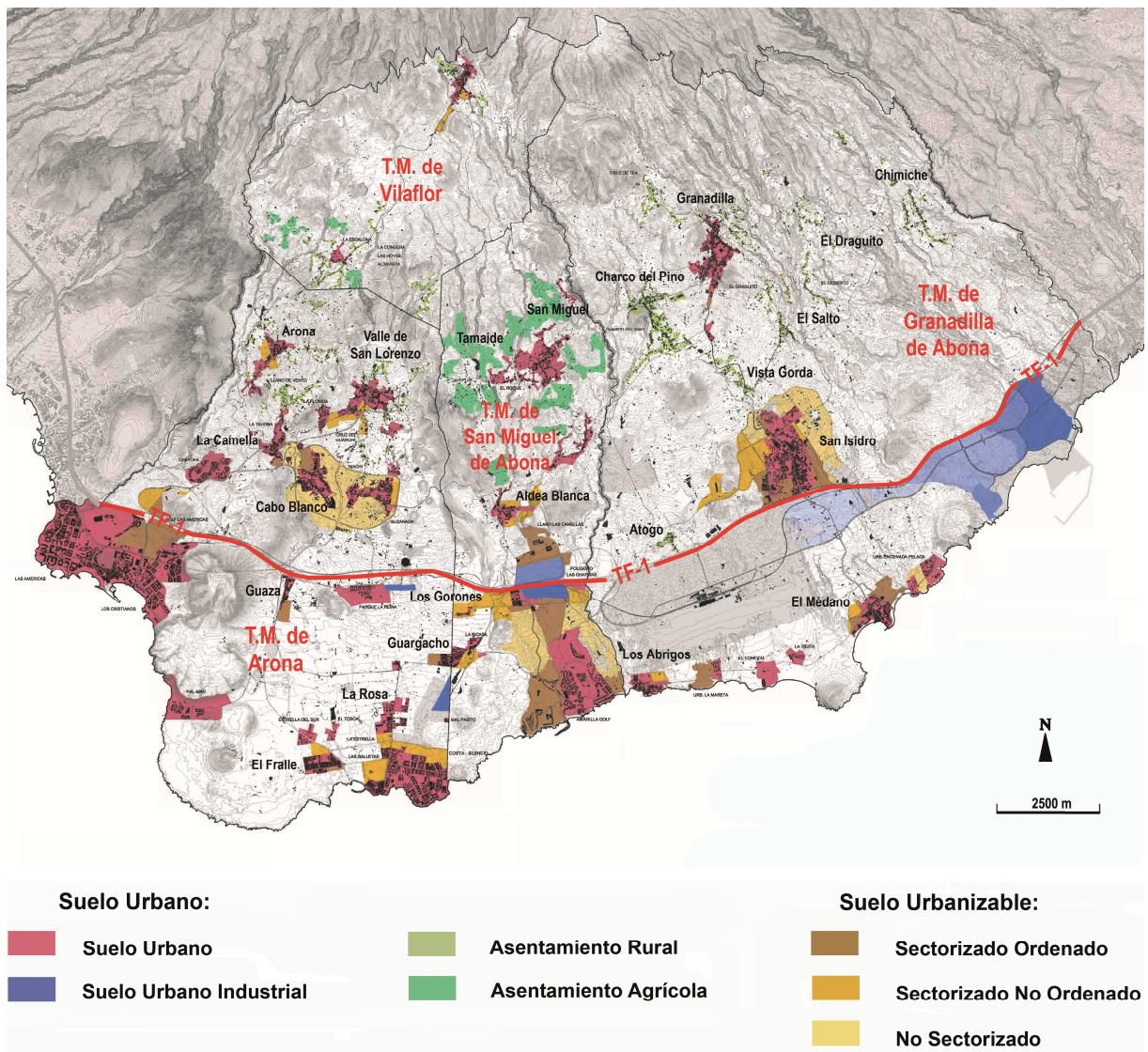


Figura nº V-76. Sectorización de los espacios urbanos de la comarca de Abona. Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca de Abona. Avance de Febrero de 2008.

El resto del sistema residencial no costero situado tanto en el interior de la franja de costa como en Las Medianías de toda la comarca, que ha experimentado claras expansiones espontáneas en las tres últimas décadas, tenderá a ser

mayoritariamente ordenado y consolidado por el nuevo planeamiento territorial en desarrollo. Este es el caso de algunas expansiones en los perímetros de los núcleos tradicionales de Las Medianías, muchos de ellos capitales municipales y vinculados a la TF-28; los enclaves de formación reciente vinculados estos a la TF-1; las antiguas y esporádicamente más recientes en el tiempo, pequeñas urbanizaciones “marginales” o espontáneas trabadas en el espacio agrícola de Guaza; o bien el conjunto de asentamientos dispersos más o menos apoyados en las antiguas vías rurales u otras nuevas, que por la adición casa a casa han generado un sistema ramificado y difuso de difícil encuadre con las estrategias de regulación, especialmente los situados entre Granadilla de Abona y San Isidro y los del norte de Arona, aunque el fenómeno se ha extendido por otros muchos lugares de la comarca (figura nº V-76).

El Plan Territorial Parcial de la Plataforma Logística de Sur del Tenerife (PLS, 2008) será determinante en la ordenación de la comarca por establecer un modelo de ordenación estratégico y estructurante<sup>228</sup>, que al formularse de forma coordinada con el planeamiento territorial, de alguna manera contribuirá a afianzar la consolidación del suelo residencial donde se ubican las mayor parte de las urbanizaciones y asentamientos de traza informal.

#### V.7.4. Estudio de los casos más relevantes de urbanizaciones espontáneas en el municipio de Arona como modelo de ocupación informal del espacio rural de la comarca de Abona

Amparados en el Censo 11/97 del municipio de Arona, en este epígrafe, se procederá a detallar algunos de los procesos de ocupación informal del espacio rural más relevantes que evidencian la hipótesis de esta investigación, circunscribiéndolos al espacio geográfico donde se han producido, en la franja de costa o en Las Medianías.

##### V.7.4.1. La edificación informal en la franja de costa

Excluyendo los espacios protegidos situados en el litoral de la comarca de Abona desde el Malpaís de La Rasca y la Montaña de Guaza, en Arona, el Malpaís de Llanos de Amarilla y Montaña Amarilla, en San Miguel de Abona, así como Montaña Roja y Montaña Pelada en Granadilla de Abona, el frente costero fue reservado muy tempranamente para el desarrollo de actividades turísticas, generando expectativas muy importantes para los grandes propietarios locales de esos suelos (Martín Martín, 1999, p.197)<sup>229</sup>. Como consecuencia de ello, los asentamientos informales se alejan de la primera línea costera y buscaron zonas donde el precio del suelo resulta más asequible para el autopromotor informal. No obstante, aunque menos relevantes, se

<sup>228</sup> Aprobación definitiva íntegra del Plan Territorial Parcial de la Plataforma Logística del Sur de Tenerife, según Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado en la sesión de 12 de mayo de 2008. Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/PTPOPlatafLogisticaSur/PTEOPlaLogSurindex.htm>

<sup>229</sup> La propiedad del suelo de la franja costera en la comarca de Abona y comarca Suroeste se distribuía en grandes latifundios, donde los grandes propietarios locales diversificaban sus actividades desde la agricultura hacia la promoción y explotación turística, ligados por estrechas alianzas al capital financiero español y extranjero. Los planeamientos municipales se convertirán en el instrumento de recalificación y como consecuencia de revalorización de sus terrenos, especialmente en los periodos de expansión urbano-turístico de 1968-1973 y 1986-1989 (Martín Martín, 1999, p.197).

detectan también promociones de génesis informal, edificaciones no amparadas por licencia, en ciertos sectores de Las Galletas o de Los Cristianos, núcleos costeros tradicionales, que experimentaron un fuerte desarrollo a partir de finales de los años setenta. En ellos se produjeron nuevas urbanizaciones turístico-residenciales como Costa del Silencio o Palm-Mar, fruto de diversos planeamientos parciales que llevaron asociados ciertos procesos de raíz irregular. El porcentaje de solicitudes de inscripción al Censo 11/97 en estas áreas de primera línea costera fue muy escaso, alcanzando tan solo el 5,6% del total de la muestra.

En Las Galletas, núcleo costero tradicional, las edificaciones no amparadas por licencia se ubican en la zona más antigua, como relleno de la trama urbana base y ocupando excepcionalmente algunos solares del frente litoral. No obstante, la actividad informal en esta zona es muy limitada debido a su pronta consolidación, la consecuente carestía de suelo y el mayor control administrativo, limitándose fundamentalmente a aumentos de superficie construida en altura<sup>230</sup>. A partir del PGOU de 1987 mediante las distintas unidades de actuación de Las Galletas-Puerto, Las Galletas-Paseo Marítimo y Las Galletas-Extensión se fueron resolviendo las afectaciones existentes en relación al antiguo Plan General de 1965 y ordenando el frente litoral, procurando en la actuación la menor afección posible con las áreas de actividad informal, que a partir de entonces se van integrando gradualmente al nuevo paseo litoral y entramado urbano general<sup>231</sup>.

En Los Cristianos, las construcciones no amparadas por licencia se localizan fundamentalmente en las faldas de la Montaña de Chayofa, áreas originariamente más populares, así como en algunos casos como relleno del núcleo urbano tradicional. Un caso excepcional se detecta en la calle Dulce M<sup>a</sup> de Loinaz, donde se ejecutó una promoción informal de apartamentos destinados a la explotación turística, hecho que no resulta nada habitual<sup>232</sup>. Como en Las Galletas, a partir del PGOU de 1987 las actuaciones informales se ralentizan o prácticamente desaparecen por la carestía del suelo, la gran visibilidad de las acciones y el control municipal.

Costa del Silencio o Ten-Bel y Palm-Mar son urbanizaciones de nueva traza de carácter eminentemente turístico-residencial, la primera de ellas situada en la vertiente este de Las Galletas como prolongación de esta entidad y la segunda, denominada también La Arenita, en el litoral comprendido entre la Montaña de

---

<sup>230</sup> Las solicitudes de inscripción al Censo 11/97 en el núcleo de Las Galletas, se situaron en el núcleo primigenio como relleno de solares y en alguna ocasión como resultado de un aumento de superficie construida derivada del incremento del número de plantas de la edificación. Estos hechos se pueden constatar en las inscripciones número: 394, 2.068, 3.463, 3.466, 3.521, 4.320, entre otras. Junto a estas construcciones existen otras muchas de idénticas características que indicarían que los casos recogidos oficialmente, por su carácter de voluntariedad, solo representarían una pequeña fracción de la realidad. En todos los casos estas edificaciones han quedado inscritas dentro del perímetro urbano recogido por el PGO de Arona de 2006. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>231</sup> En la sección número 5, artículo 50 relativo a la zonificación y aprovechamiento de los polígonos y unidades de actuación, pp. 2.507-2.578, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1987 del municipio de Arona se pueden evidenciar tales criterios, fundamentados en el reconocimiento de hechos considerados como sobrevenidos. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=19732>.

<sup>232</sup> Tales hechos pueden evidenciarse a partir de la información extraída de la documentación aportada en las solicitudes de inscripción al Censo 11/97 en el núcleo de Los Cristianos del municipio de Arona, número: 403, 511, 846, 1.226, 2.092, 2.101, 2.103, 2.454, 3.456, 3.477, 3.530, 5.711, 5.737,...entre otras; en el área de Montaña de Chayofa, La Explanada, calle Ramón Pino, específicamente las solicitudes números 2.101 y 2.103 y en la calle Dulce María Loinaz las números 846 y 3.456. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Guaza y el espacio natural protegido del Malpaís de La Rasca. La promoción informal en estas urbanizaciones resulta de muy baja intensidad, prácticamente irrelevante a tenor de la repercusión del fenómeno en otros sectores<sup>233</sup>. Son espacios claramente vinculados a la actividad turística y cuentan prácticamente desde sus orígenes con planeamiento, especialmente a partir del PGO de 1987, lo que evidentemente no favorece la generación de procesos de carácter informal.

Las pautas descritas anteriormente son extrapolables a todos los núcleos costeros tradicionales de la comarca, como Los Abrigos o El Médano, así como a los nuevos espacios turístico-residenciales que fueron surgiendo en los setenta, ochenta y principios de los noventa, muchos de ellos al amparo del Plan de Ordenación de El Médano de 1965, como las urbanizaciones de La Mareta, Ensenada Pelada, La Tejita o incluso Arenas del Mar, todos ellos en el municipio de Granadilla de Abona. Se apunta, de nuevo, que este planeamiento de 1965 propuso como suelo urbano y reserva urbana un espacio que se extendía prácticamente entre Montaña Pelada y los Abrigos, espacios donde todas estas urbanizaciones se fueron asentando progresivamente (NNSMM de Granadilla, 1994, pp. 47-62).

#### V.7.4.2. Caso de urbanización espontánea de El Fraile

A mediados de los años sesenta surge en la comarca de Abona la primera gran parcelación clandestina de importancia de una finca rústica inactiva conocida como Villa Isabel, situada en las proximidades del litoral pero en segunda línea costera, lo que garantizaría los posibles y ulteriores desarrollos turísticos de los núcleos más cercanos al mismo, como especialmente Las Galletas. Esta operación urbanística clandestina fue la mayor y más antigua de toda la comarca de Abona, convirtiéndose desde entonces en el modelo de reconversión informal de un espacio rústico en urbano. De hecho, fue responsable de recalificar al margen del planeamiento entre 1965 y hasta 1983 una superficie de prácticamente 19 hectáreas, mediante una operación que generará a los propietarios importantes plusvalías y al comprador un precio bastante atractivo para una inversión a futuro (PGOU Arona, 1987, pp. 1969-1973).

Villa Isabel conocida desde entonces como El Fraile o Los Frailes, está situada en el Km 11 de la carretera TF-66, en el tramo de Guaza a Las Galletas, a tan solo un kilómetro de este núcleo costero. En ella se ubicarán en tan solo una década un número muy elevado de viviendas de pequeña dimensión y en medianería, donde, especialmente en fase inicial, la autopromoción informal desempeñará también un papel transcendental en su desarrollo.

Esta parcelación clandestina se gestaría a mediados de los años sesenta, en 1965, desarrollándose de manera destacada en la década de los setenta, especialmente entre los años 1971-1979. Se podría calificar como “ejemplar” en el sentido de que sus promotores no actuaron solo como agentes meramente especulativos, puesto que tuvieron cierta previsión urbanística a futuro (PGOU Arona, 1987, pp. 1969-

<sup>233</sup> El número de solicitudes de inscripción al Censo 11/97 en los núcleos de La Costa del Silencio o Ten-Bel y Palm-Mar, apenas alcanzan el 1,5% del total resultando poco representativas dentro de los procesos experimentados en el municipio de Arona, tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo. Las solicitudes analizadas son entre otras, las números: 3.549, 5.740, 5.768, .5769, 5.770, .5771,...etc. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias

1973). Este hecho puede contrastarse a partir de la documentación aportada en algunas de las solicitudes de inscripción al Censo 11/97 en la urbanización, donde se detectan planos parcelarios desarrollados por técnicos en la materia (ingeniero de caminos). La organización viaria así como la parcelación de la finca se realizó atendiendo a criterios de racionalidad y de cierta generosidad de espacios, tanto en la parcelación de solares, en torno a los 100 m<sup>2</sup>, como en el trazado de la red vial y reserva de espacios para áreas dotacionales, lo que ha permitido la creación de una estructura urbana coherente<sup>234</sup>. El rápido desarrollo de la misma es favorecido por los precios a los que fueron introducidas las parcelas en el mercado, inicialmente bastante económicos, en algunos casos de diez mil pesetas (10.000 pta.) del año 1978 (solicitud de inscripción número 1.292, entre otras). La compraventa de las parcelas se realiza generalmente mediante escritura pública entre las partes, con constancia notarial e incluso con la liquidación de impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados correspondientes. La ocupación informal de la finca matriz "Villa Isabel" pasó desde 1965 a 1983 de 0,4 ha a 19 ha, prácticamente la mitad de su superficie total. La primera consolidación urbana tuvo lugar en los años setenta. El 23 de Agosto de 1983 el Ayuntamiento de Arona y los propietarios de la finca original firmaron un convenio urbanístico que tras diversas vicisitudes se traduce en una ordenación de la zona estableciendo la cesión al ayuntamiento de una parcela de 32.000 m<sup>2</sup> a partir de la vía de acceso hasta las instalaciones escolares para dotaciones municipales, así como la clasificación como suelo urbano, consecuentemente edificable, del conjunto de la finca, una superficie equivalente de la cesión realizada<sup>235</sup>. Tal unidad de actuación ordenará una superficie total de 69.024 m<sup>2</sup>, con un coeficiente de edificabilidad bruto de 0,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según queda recogida en la Memoria de Ordenación del PGOU de Arona de 1987. Con ello no solo se produce la ordenación de este núcleo poblacional, más fácilmente adaptable que otros posteriores en el tiempo, como Guargacho, Finca Benítez o El Vivo, etc., sino que ahora, la planificación estructura nuevas fases con el objeto de contener la invasión informal en esta zona.

El caso de El Fraile supuso el antecedente de referencia, que formuló la dinámica de ocupación del espacio rural y su transformación en urbano, que se repetirá en múltiples ocasiones durante la década de los ochenta y noventa, no solo en los municipios de Arona, San Miguel o Granadilla de Abona, sino en los alrededores de la comarca del Suroeste. La diferencia estará en que, en lo sucesivo, los propietarios del suelo actuaron con mucha menos fortuna, que en el caso que nos ocupa, predominando los intereses, eminentemente especulativos. El crecimiento desbocado de estas áreas y la consecuente presión social, se conjugará con la inexistencia de planeamiento y la incapacidad de control por parte de la

<sup>234</sup> Las conclusiones y determinaciones que se manifiestan en este apartado se han obtenido a partir de la explotación y análisis de la documentación aportada en los expedientes del Censo 11/97 correspondientes a la urbanización El Fraile en el municipio de Arona, relativas a las solicitudes de inscripción georreferenciadas números: 175, 401, 555, 855, 1.292, 1.906, 2.060, 2.061, 2.071, 2.072, 2.089, 2.125, 2.577, 3.443, 3.450, 3.451, 3.506, 3.507, 3.515, 3.536 3.550, 3.552, 3.568. 3.569, 4.001, 4.081, 4.556, 4.572, 4.746, 4.879, 4.901, 5.141, 5.146, 5.162, 5.165, 5.185, 5.191, 5.200, 5.689, 5.700, 5.701, 5.707, 5.709, 5.710, 5.723, 5.726, 5.727, 5.754, 5.757, 5.776, 7.187, etc. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>235</sup> En la sección número 5, artículo 50, relativo a la zonificación y aprovechamiento de los polígonos y unidades de actuación, pp. 1969-1973 y 2.507-2.578 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1987 del municipio de Arona se pueden evidenciar tales datos y afirmaciones. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=19732>

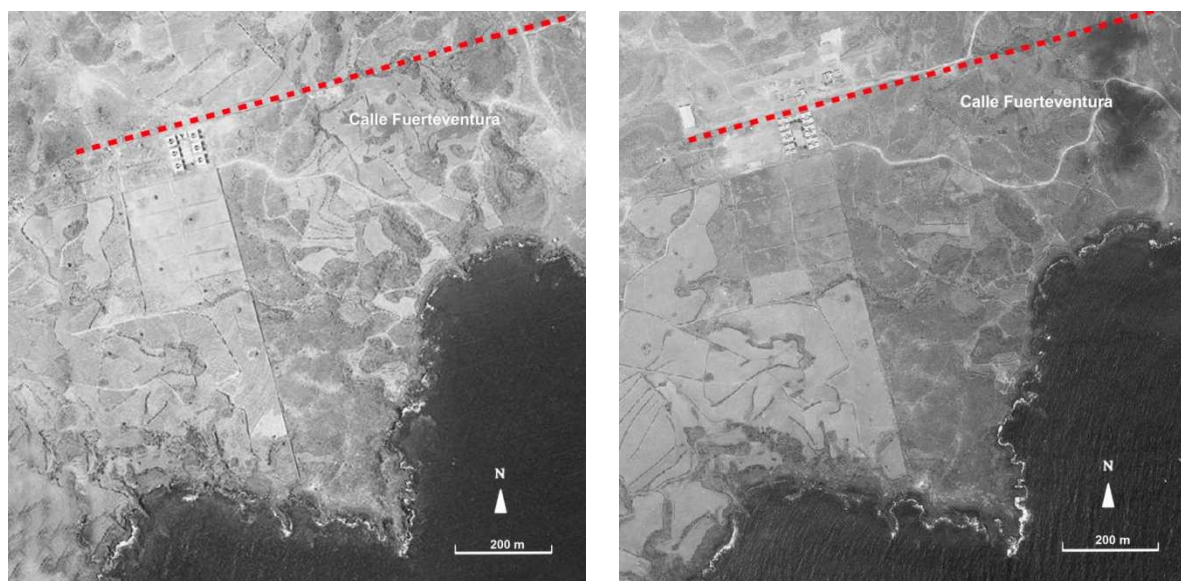
administración pública, lo que facilitará a posteriori la redacción de un ordenamiento a medida, que dará carta legal al proceso, o lo que es lo mismo, favorecerá la legalización del hecho informal y la consolidación de nuevos espacios urbanos a partir de la ocupación informal del espacio rural. En definitiva, la superposición del ordenamiento previa ocupación informal del territorio, terminará irremediamente imponiéndose a una planificación sostenible a futuro. Esto implica un estado carencial en cuanto a servicios y espacios dotacionales, que se intenta corregir mediante actuaciones puntuales o reconversiones forzadas. En la mayoría de las ocasiones no se podrán alcanzar los objetivos propuestos, la invasión informal dejará cicatrices permanentes durante generaciones, obligando a intervenciones de “cirugía urbanística” que generan siempre un sobrecoste añadido, en relación con una urbanización racionalmente planificada. El aumento de costes, lo asumirá irremediamente la administración, con los recursos generados por los administrados, la ciudadanía, ajenos en la mayoría de las ocasiones a la acción informal.

En la secuencia ortográfica que se aporta en este epígrafe se observa la evolución de la urbanización espontánea de El Fraile y su crecimiento secuencial (figuras nº V-77 a la nº V-83). En ella resulta espectacular observar cómo la urbanización va devorando y reconvirtiendo suelo rural en urbano al ritmo de los distintos ciclos económicos experimentados desde los años setenta hasta el año 2014. Es fundamentalmente a partir de 1977 y especialmente en los diez años posteriores, cuando se conformó definitivamente la urbanización espontánea, adquiriendo las trazas urbanas actuales. Este desarrollo no resulta casual, puesto que en el año 1975 la autopista del Sur, la TF-1, alcanzaría el núcleo de Los Cristianos, en 1978 entraría en funcionamiento el aeropuerto Reina Sofía y durante esa década y la siguiente se iría mejorando y ampliando progresivamente la red viaria comarcal y local de la zona y sus conexiones con la red territorial, hechos que serán determinantes para el desarrollo económico del sur de la isla y especialmente para la comarca de Abona. La estructura urbana quedó definitivamente consolidada mediante la entrada en vigor del PGOU de 1987.

En los años 1999 y 2000, con el objeto de adaptar el PGOU vigente a la realidad existente se aprobaron modificaciones puntuales de Plan General de Arona. La primera de ellas, la más relevante, referente a la Parcela R-4, El Fraile<sup>236</sup> consistirá en la modificación de la clasificación de un suelo urbanizable no programado a la de suelo urbanizable de los subsectores R.4.a y R.4.b. que afectará a una superficie total de 52.250 m<sup>2</sup>, lo que implicará la correspondiente reserva de espacios libres, dotacionales, viales y aparcamientos y la cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento por parte del promotor de dicha modificación puntual, en este caso la entidad mercantil ALOE SUR UNI, SL. La segunda, de menor entidad, pretendía que el PGOU del municipio reconociera varias edificaciones ya ejecutadas y destinadas a usos públicos (Centro Cultural y Polideportivo) y la cesión de un espacio para la futura construcción de un Centro de Salud y Consultorios, equipamientos de los que carecía en ese momento el núcleo. Esto implicó que con la entrada del nuevo milenio la consolidación urbana de la urbanización fuera definitiva.

<sup>236</sup> Modificación Puntual del Plan General de Arona Parcela R-4, El Fraile de 1999. Memoria de modificación puntual. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplanearquitectura/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=19135>; <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplanearquitectura/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=15006>

La secuencia cronológica del proceso de reconversión de la finca rústica Villa Isabel en la urbanización de El Fraile se detalla en las figuras nº V-77 a la nº V-83.



Ortofotografía año 1962

Ortofotografía año 1970

*Figura nº V-77.* Ortofotografías secuenciales de la traza urbana fundacional de la urbanización espontánea El Fraile en el municipio de Arona, con la señalización de vía que años más tarde se confirmará como su acceso principal, la denominada calle Fuerteventura. Fotogramas escaneados 092-TF-06-001-16045, correspondiente al vuelo analógico del 20/08/1962 y 112-TF-0012-15398, al vuelo analógico del 01/05/1970. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

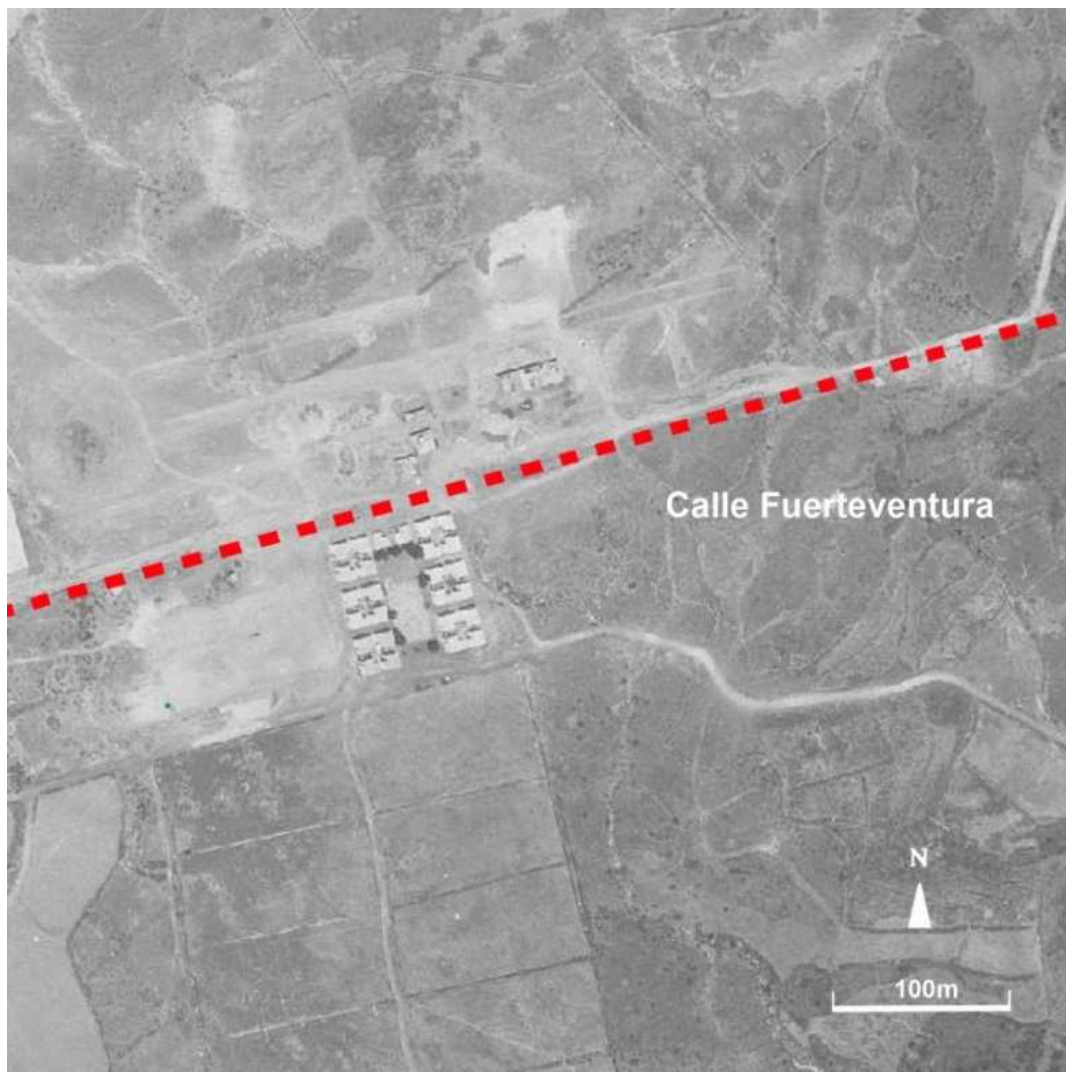
En la figura nº V-77 se detecta que en el año 1962 solo existía un complejo de carácter clandestino situado aisladamente en el vial de acceso principal a dicha finca. A partir del mismo y secuencialmente el asentamiento comenzó a crecer en dirección noreste y en la ortofotografía del año 1970 comienzan a detectarse pequeñas parcelaciones clandestinas, utilizando como trama unos viales de tierra más o menos de traza perpendicular a ese vial inicial (figura nº V-78).

En 1977, se observa con claridad la ebullición del germen urbano informal que comienza a organizarse claramente en retículas cuadrangulares fruto de la intervención de una promoción profesional de carácter informal<sup>237</sup>. Desde 1977 a 1987 se desarrolló la trama base del núcleo (figura nº V-79 y nº V-80), y fue a partir de la aplicación del Plan General de Ordenación de 1987 cuando a partir de las sucesivas modificaciones de la Parcela R-4, El Fraile, el asentamiento se estructura definitivamente, haciendo la imprescindible previsión de infraestructuras básicas y de equipamientos comunitarios necesarios, proceso que se ha ido ejecutando progresivamente casi en su totalidad. En el año 2015, el núcleo presenta una total consolidación como trama urbana, mejorando y completando su estructuración con

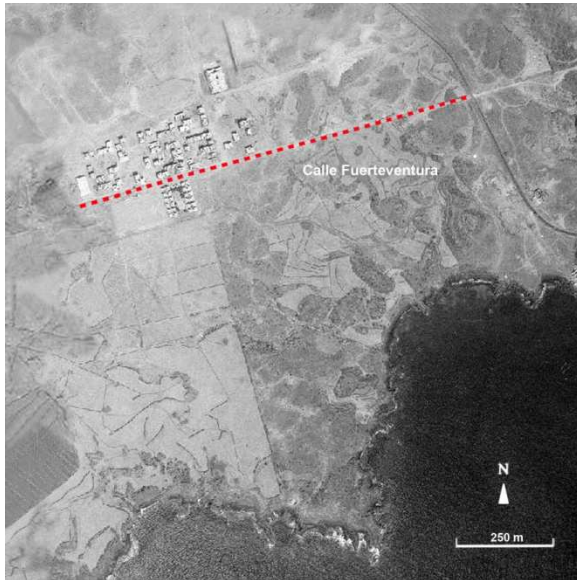
<sup>237</sup> A tenor de la documentación aportada en las solicitudes de inscripción al Censo 11/97 correspondientes a el núcleo de El Fraile se puede constatar la intervención de un ingeniero de caminos en el proyecto de parcelación de la finca matriz. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias



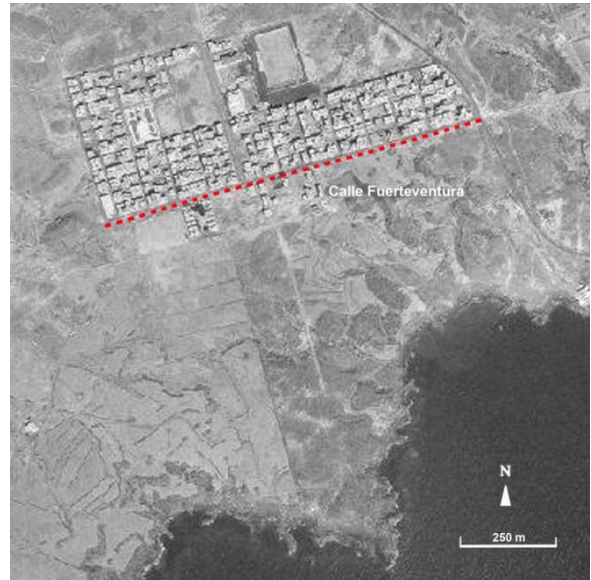
la red viaria comarcal, la TF-66, mediante una rotonda que da acceso a la calle Fuerteventura, avenida principal del conjunto urbano, (figura nº V-81 y nº V-82). Como puede apreciarse las características iniciales de la parcelación y la interacción del planeamiento ha ordenado sustancialmente este importante núcleo poblacional de Arona.



*Figura nº V-78.* Detalle de la trama urbana primigenia de El Fraile en el año 1970 con la señalización de la traza de la calle Fuerteventura. Fotograma escaneado 112-TF-0012-15398, correspondiente al vuelo analógico del 01/05/1970. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

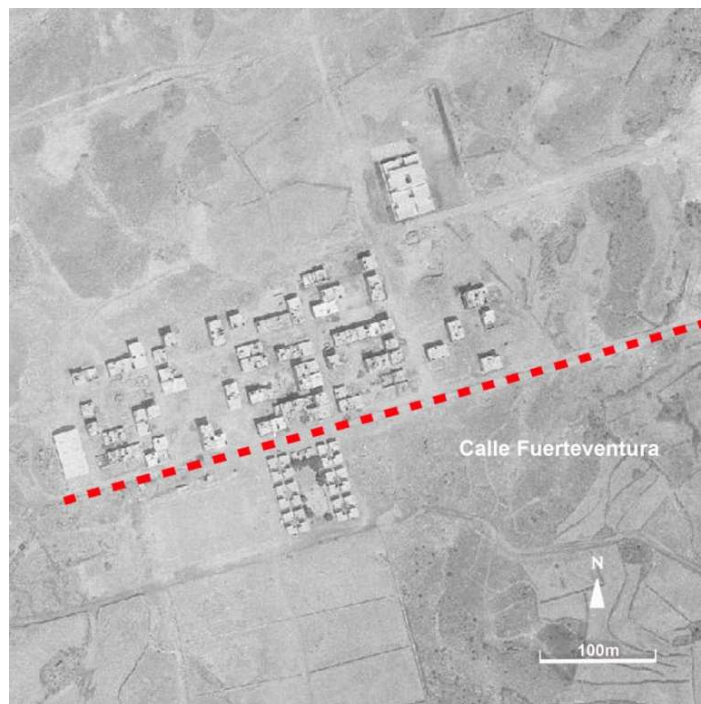


Ortofotografía año 1977



Ortofotografía año 1987

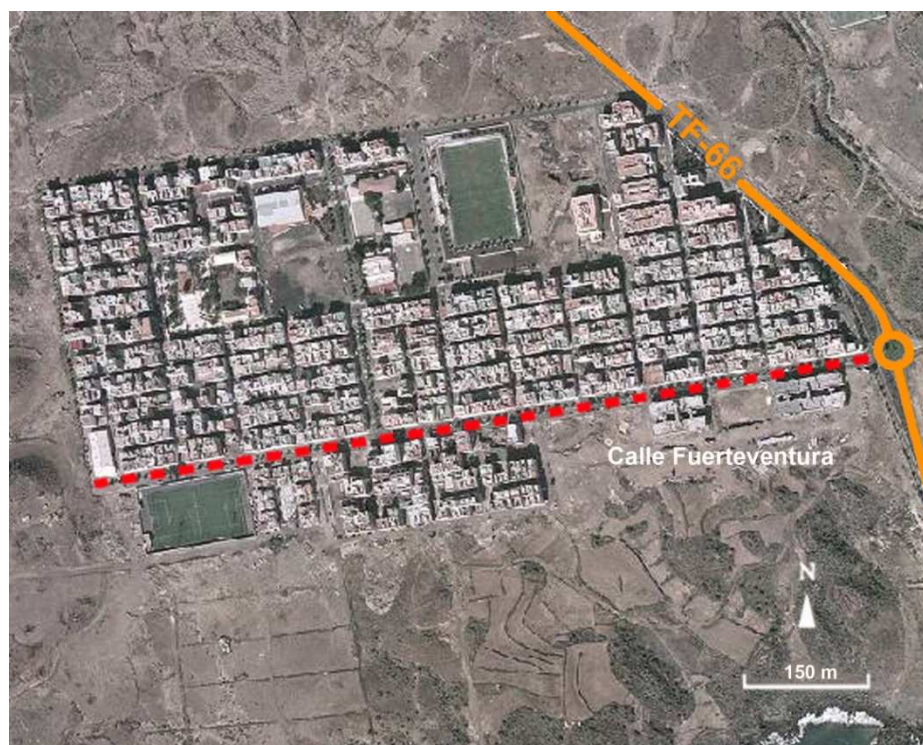
*Figura nº V-79.* Ortofotografías secuenciales de la urbanización espontánea de El Fraile con la señalización de su acceso principal, la calle Fuerteventura. Fotogramas escaneados 027 TF-01-0025-50422, correspondiente al vuelo analógico del 01/02/1977 y 037-TF-0026-02-04098, al vuelo analógico del 01/01/1987. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb/>



*Figura nº V-80.* Detalle de la evolución de la trama urbana del núcleo de El Fraile en el año 1977 con la señalización de su acceso principal, la calle Fuerteventura. Fotograma escaneado 027 TF-01-0025-50422, correspondiente al vuelo analógico del 01/02/1977. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb/>



Ortofotografía año 1987



Ortofotografía año 2002

Figura nº V-81. Ortofotografías secuenciales de la urbanización espontánea de El Fraile. Fotogramas escaneados 037-TF-0026-02-04098, correspondiente al vuelo analógico del 01/01/1987 y 070-TF-0098-07715, al vuelo analógico del 25/01/2002. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb/>



Ortofotografía año 2015

Figura nº V-82. Ortofotografías de detalle y general la trama urbana del núcleo de El Fraile y su interacción con la estructura viaria. Fotograma digital 210-TF-0088-01169, correspondiente al vuelo 27/10/2015. Elaboración a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb/>



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

Figura nº V-83. Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal en la urbanización de El Fraile, municipio de Arona. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.



Suelo urbano consolidado

Suelo urbano estructurante

Suelo rústico de protección

*Figura nº V-84.* Ortofotografía georreferenciada de la edificación informal en la urbanización de El Fraile en el municipio de Arona y su interacción con el planeamiento vigente. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal Aplicaciones Territoriales MAPA de IDECanarias. Gobierno de Canarias.

En las figuras nºV-83 y nº V-84 se refleja la georreferenciación del Censo 11/97 en la actual configuración urbana de El Fraile, así como la interacción del planeamiento vigente del municipio en el año 2015. En estos momentos prácticamente la totalidad de las edificaciones censadas en El Fraile forman parte de su traza urbana, quedando los solares que ocupan categorizados como suelo urbano consolidado.

Como se ha manifestado, la temprana superposición del planeamiento de los años ochenta procuró importantes mejoras estructurales que supusieron su plena integración y consolidación. No obstante, este núcleo derivado del importante crecimiento experimentado en las últimas décadas, sigue presentado importantes carencias estructurales, que el planeamiento en tramitación en el año 2015 intentará resolver mediante propuestas de implementación de suelo urbano. En la figura nº V-84 se puede apreciar al norte de la urbanización un espacio aún pendiente de definición urbanística derivado de la sentencia del Tribunal Supremo de Canarias fechada en septiembre de 2013<sup>238</sup>. No obstante este planeamiento pretenderá encausar esa nueva proyección urbana de El Fraile, garantizando en ellos la creación de los espacios dotacionales necesarios para su óptimo desarrollo.

<sup>238</sup> El Tribunal Superior de Justicia de Canarias anuló en septiembre de 2013, después de dos años de la aprobación definitiva del PGO de Arona de 2006 por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (Acuerdo de la COTMAC 15 julio de 2011), la clasificación como suelo urbanizable no sectorizado estipulada en este PGO de determinados espacios que afectan a ciertas urbanizaciones de la franja de costa, como El Fraile, La Estrella, o El Coromoto, entre otras. Recuperado de <http://www.diariodeavisos.com/2013/10/justicia-anula-plan-general-aron-a-probado-hace-dos-anos/>



Figura nº V-85. Urbanización El Fraile, municipio de Arona. Superposición del planeamiento a la trama urbana espontánea. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)

#### V.7.4.3. Caso de la urbanización espontánea de Guargacho.

Guargacho, localizado en la vertiente este del cruce entre la carretera TF-652 de Las Chafiras a Las Galletas, y la TF-653 de Guargacho a Guaza, comparte municipalidad con Arona y San Miguel de Abona y se conforma como otro ejemplo excepcional de colonización informal de un espacio rústico. Esta urbanización de nueva traza, como muchas otras de la zona, surge en época muy reciente de la ocupación irregular de fincas rústicas inactivas o fuera de producción. La parcelación clandestina que la origina tiene lugar a finales de los años setenta y principios de los ochenta, según así se evidencia en los expedientes del Censo 11/97 de este sector; de hecho, en el año 1977 los terrenos donde más tarde se asentaría aún permanecían intactos.

Una década más tarde, en el año 1987, la edificación informal surge de manera frenética, conformando una compleja trama urbana al margen de cualquier tipo de control administrativo, que se extendió ocupando indistinta y simultáneamente suelos de los municipios de Arona y San Miguel de Abona (figura nº V-86). Esta circunstancia no fue en absoluto impedimento para su expansión, puesto que, como había ocurrido en los años cincuenta y sesenta en el Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna, los límites municipales resultan totalmente intrascendentes en el avance y desarrollo de los procesos de ocupación espontánea. Dicha urbanización se caracteriza por presentar un crecimiento totalmente desordenado, en ocasiones caótico, ocupando de manera indiscriminada los solares resultantes de un modelo parcelario irracional que optimiza la morfología de las fincas, favoreciendo los

intereses especulativos de sus propietarios y sin tener en cuenta las divisorias municipales. Al contrario que en El Fraile, Guargacho resulta un ejemplo bastante desafortunado, donde no se previó ningún tipo de reserva para espacios dotacionales comunitarios o servicios básicos como saneamiento, suministro de agua potable o de electricidad y donde el trazado viario resulta totalmente inapropiado para conformar un espacio urbano confortable y sostenible. El caso se torna aún más dramático, si cabe, cuando se constata que parte del asentamiento informal se halla sobre los restos de un yacimiento arqueológico prehispánico de gran interés etnográfico, conocido y catalogado en 1972, antes de comenzar la colonización informal (PGOU de Arona, 1987).

A la vista de la parcelación clandestina realizada en la zona, en 1985, el Ayuntamiento de Arona acordó, atendiendo al considerable número de parcelaciones sin control, resolver mediante la celebración de un convenio urbanístico la inclusión de este suelo como urbano con el objeto de asegurar las cesiones correspondientes para dotaciones comunitarias. Comoquiera que los propietarios iniciales no se personaron en el proceso de información, se resolvió delimitar dicha área en una unidad de actuación dentro de la cual se previeron unas mínimas reservas para áreas libres y dotaciones al servicio de la misma. El Plan General de 1987 ajustó por tanto la ordenación, respetando los derechos de propiedad de las parcelas vendidas, resolviendo el encaje con el sector vecino de San Miguel, evitando el acceso directo a la carretera y previendo una rambla arbolada, en el límite del término municipal y una gran parcela destinada a plaza y dotaciones públicas. La superficie total de la unidad es de 49.500 m<sup>2</sup>, y su distribución queda reflejada en el citado Plan General<sup>239</sup>, aunque no llegó a conformarse en su totalidad por la presión generada por posteriores ocupaciones espontáneas en el espacio programado.

A tenor de los planos parcelarios analizados<sup>240</sup>, se detecta que la parcela base es de aproximadamente 100 m<sup>2</sup>, con un frente constante de 10 m y un fondo de generalmente de 10 m. En algunas zonas la profundidad de la parcela varía oscilando entre 15 m y alcanzando en ocasiones un máximo de 20 m. Esta circunstancia está en función de las características y dimensiones de la superficie a segregar. La edificación suele ocupar la totalidad de la superficie del solar de las parcelas básicas, en cambio en las de mayor superficie las edificaciones presentan una planta construida que oscila entre los 120 y los 150 m<sup>2</sup>. Lo destacable de esta parcelación es el poco ancho de los viales de comunicación, entre 3 y 4 m. (APMUM, D 11/97, Arona, 1998; PGOU Arona, 1987). Los títulos de compraventa son, evidentemente, de carácter privado, hasta que posteriormente, una vez que entra en vigor el PGOU de Arona del 1987, este suelo, parcialmente, comienza a consolidarse urbanísticamente. Con la superposición de la planificación comenzó la fase de regularización, lo que de alguna manera explica la escasa aceptación del Censo 11/97, y como consecuencia el limitado número de solicitudes de incorporación presentadas, ínfimo en relación con la intensidad y repercusión del

<sup>239</sup> Plan General de Ordenación Urbana de Arona de 1987 del Término Municipal de Arona. Normas Urbanísticas. Sección nº5. Artículo 50. Zonificación y aprovechamiento de los polígonos y unidades de actuación, pp. 2507- 2578. Autorización de la Consejería de Política Territorial 16 de Noviembre de 1987.

<sup>240</sup> En algunos expedientes correspondientes a las solicitudes de inscripción en el Censo 11/97 en Guargacho de Arona el solicitante adjunta planimetrías de la parcelación original, es el caso de la solicitud de inscripción nº 2111.

proceso de ocupación y autopromoción informal de Guargacho<sup>241</sup>. El carácter de voluntariedad del mismo y la desconfianza del infractor jugaron también un papel determinante en el proceso (PGO de Arona, 2006).

En varios expedientes de este Censo se adjunta como documentación gráfica adicional, la planta de forjados de la edificación que se pretende regularizar<sup>242</sup>, lo que de alguna manera evidencia una simbiosis colaboracionista entre las industrias de prefabricados con la autopromoción informal. La adquisición del forjado o *compra del techo* de la edificación a empresas de la zona, es decir, de los elementos que conforman sus estructuras horizontales, (bovedillas, semiviguetas, armaduras de montaje de las vigas e incluso las armaduras complementarias necesarias) implica en la práctica un asesoramiento técnico *sui generis*, que conlleva la determinación de las secciones de las piezas principales y sus armados a tenor de las luces del mismo e incluso en muchas ocasiones orientaciones para su correcta puesta en obra, es decir, las ayudas oportunas para su definición estructural y su posterior ejecución. El personal técnico de la empresa de prefabricados, valedor siempre de la calidad de sus productos pero consciente de la realidad a la que se enfrenta, aplicó, adecuadamente márgenes de seguridad muy generosos con el objeto de contrarrestar las posibles deficiencias de ejecución. Este hecho supuso en la práctica una colaboración especializada encubierta que combinada con el interés del autopromotor por construir bien, especialmente su vivienda, su experiencia profesional en el sector de la construcción o la ayuda de personas allegadas con esos conocimientos, así como la relativa sencillez de su puesta en obra, generará un parque de edificaciones espontáneas con ciertas garantías en la cuestión estructural<sup>243</sup>.

En la secuencia ortofotográfica cronológica que se expone a continuación (figura nº V-86 y figura nº V-87) se muestra la evolución del asentamiento de Guargacho desde finales de los setenta, concretamente desde el año 1977, hasta el año 2015. En ella se ha referenciado la situación de los restos del yacimiento prehistórico (mediante un círculo e color rojo), catalogado antes de que tuviera comienzo la colonización informal. Así mismo se pueden identificar con claridad las divisorias de las fincas que originaron dicho asentamiento desde sus inicios y la evolución de la trama urbana en función de esa morfología y la carretera que la sirve, la TF-652. Esta visión resulta extraordinariamente esclarecedora a la hora de ilustrar este caso tan singular de ocupación espontánea del espacio rural.

Como se ha indicado anteriormente, Guargacho se desarrolló espontánea e indiscriminadamente sobre los restos de un yacimiento prehistórico de gran interés etnográfico, del cual hoy se conservan solo algunos vestigios, gracias a un rescate in

<sup>241</sup> Las conclusiones y determinaciones que se manifiestan se han obtenido a partir de la explotación y análisis de los expedientes del Censo 11/97 en el núcleo poblacional de Guargacho, municipio de Arona, correspondientes a las solicitudes de inscripción nº: 799, 2082, 2111, 2116, 2118, 2119, 2368, 3458, 5104, 5188, 3559, 5702, 5733, 5772,...entre otras muchas. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>242</sup> Las conclusiones y determinaciones que se manifiestan se han obtenido a partir de la explotación y análisis de los expedientes del Censo 11/97 en el núcleo poblacional de Guargacho, municipio de Arona, en este caso correspondiente a la solicitud de inscripción nº 2116. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>243</sup> Estas afirmaciones están fundamentadas en la experiencia profesional en el ejercicio de su profesión de Arquitecto Técnico, así como en las manifestaciones realizadas por el personal técnico de algunas empresas de prefabricados de la isla, o de otros técnicos en el ejercicio libre de la profesión, cuyos nombres se omiten por su carácter de confidencialidad.



extremis. Muy recientemente, en marzo del 2011 fue Inaugurado el “Centro de Interpretación Conjunto Arqueológico de Guargacho después de un abandono casi absoluto desde su catalogación en 1972<sup>244</sup>. Parte de este yacimiento ha quedado absorbido completamente por la trama informal. En este caso observamos que estos restos de gran interés no representaron ningún tipo de obstáculo en el proceso de urbanización espontánea. La administración en su momento y para proteger estos vestigios se limitaría a vallar el recinto de aproximadamente 150 m<sup>2</sup>, convirtiéndose hasta no hace mucho tiempo en una especie de vertedero comunal.

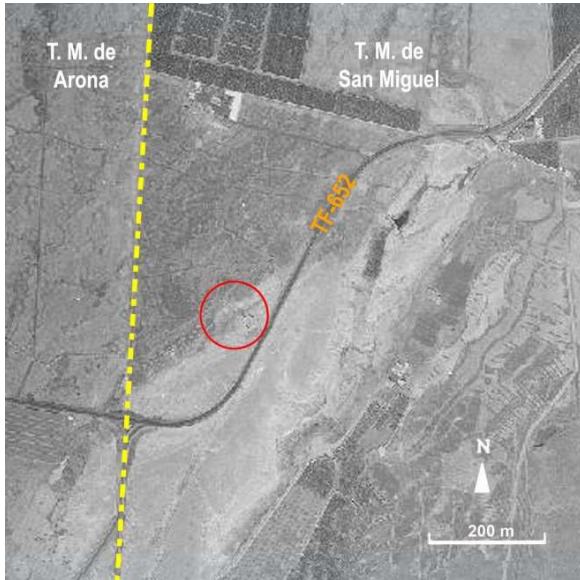
Atendiendo a la cartografía aportada (figura nº V-86 y figura nº V-87), se observa que el espacio donde se ubica Guargacho está definido por el trazado de la TF-652, al sureste, y dos grandes fincas cuya divisionaria coincide con la municipal. Tan solo una década más tarde, en 1987, se habría asentado la urbanización espontánea ocupando vorazmente el territorio, abordando el yacimiento prehispánico, haciendo caso omiso de los límites municipales y definiendo su actual traza urbana.

Durante ese periodo el proceso se desarrollaría a un ritmo frenético. En la secuencia ortofotográfica correspondiente a los años 1996 y 2015 (figura nº V-87), se observan los efectos de la progresiva planificación y consolidación de estos espacios, tanto en el sector suroeste de la urbanización administrado por Arona (figura nº V-89) como en especial el situado en el sector noreste perteneciente al municipio de San Miguel de Abona, estructurado básicamente por la TF-652 (figura nº V-90). Con la aparición de nuevas urbanizaciones estructurantes, ahora formales, y la reserva de espacios dotacionales fruto de una política de integración, se pretende producir un nuevo espacio urbano a partir de aumentos de los perímetros de lo informal, en este caso al amparo de las NNSSMM de San Miguel de 1987, en un intento de reordenar el conjunto.

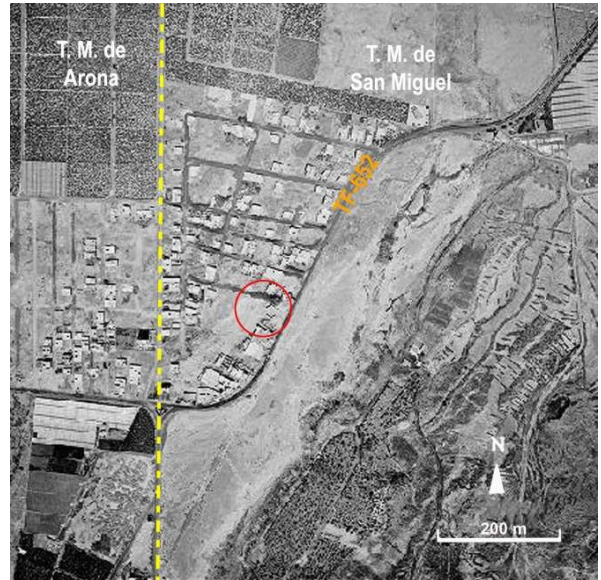
Durante este periodo se elaboraría el Censo 11/97, georreferenciado en la figura nº V-88 en dicha imagen se aprecia con claridad la baja incidencia que tuvo en la zona, especialmente en el sector correspondiente a San Miguel de Abona, donde su aceptación fue percibida más como una auto denuncia que como una posible formalización de la situación de ilegalidad, según así manifiestan los técnicos municipales. Se ha de indicar que este municipio es uno de los más desfasados en cuanto a la puesta al día de su planeamiento. En las figuras nº V-89 y nº V-90 se observa la superposición del planeamiento vigente o en tramitación según el caso.

---

<sup>244</sup> “El yacimiento de Guargacho en San Miguel de Abona, fue descrito en 1972 por Luis Diego Cuscoy. Se distinguía por sus características constructivas de la que no se conoce nada similar en la isla. El yacimiento fue estudiado en una monografía titulada El conjunto ceremonial de Guargacho, en donde se documentó un área arqueológica de unos 150 m<sup>2</sup>, señalándose restos de una estructura formada por un hogar hexagonal, rodeado por una serie de hoyos, a modo de círculo, denominados hornillos. Este yacimiento, de gran importancia, fue vinculado por Luis Diego Cuscoy con las manifestaciones religiosas de los guanches, pensando que allí se debieron celebrar rituales consistentes en el sacrificio de animales a los que corresponderían los numerosos restos óseos; sin embargo, nosotros hemos hecho otra propuesta, al considerar que todas estas evidencias debieron pertenecer a un asentamiento humano en donde el grupo allí establecido construyó un conjunto de viviendas, de modo que los restos de la estructura hexagonal pertenecerían al hogar de la cabaña y los hornillos a los postes de madera que le darían forma circular a la vivienda, que pudo estar cerrada con pieles o con arbustos, de forma similar a otras existentes en sociedades de parecido nivel cultural a los habitantes de Tenerife. No podemos descartar, en ningún caso, que en el mismo ámbito doméstico se celebraran algunos rituales vinculados con sus creencias religiosas, pero creemos que el lugar estuvo más relacionado con uno de carácter habitacional que con aquellas otras manifestaciones”. (Tejera Gaspar, A. y otros, 2008, pp. 186-187).

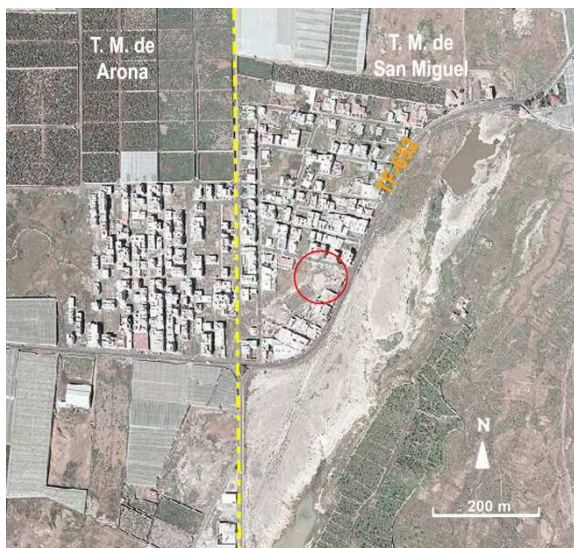


Ortofotografía año 1977



Ortofotografía año 1987

*Figura nº V-86.* Ortofotografías secuenciales de la gestación de la urbanización espontánea de Guargacho situada entre los municipios de Arona y San Miguel de Abona, con la localización del yacimiento prehistórico (círculo de color rojo). Fotogramas escaneados 027 TF-01-0025-50422, correspondiente al vuelo analógico del 01/02/1977 y 037-TF-0026-02-04098, al vuelo analógico del 01/01/1987. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb>



Ortofotografía año 1996



Ortofotografía año 2015

*Figura nº V-87.* Ortofotografías secuenciales de la urbanización espontánea de Guargacho situada entre los municipios de Arona y San Miguel de Abona con la localización del yacimiento prehistórico (círculo de color rojo). Fotogramas escaneados 059-TF-01-0026-02849, correspondiente al vuelo analógico del 1/03/1996 y 210-TF-0088-01169, al vuelo digital del 27/10/2015. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb/>



Georeferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

Figura nº V-88. Ortografía georeferenciada con señalización de la edificación informal y estructuración vial de la urbanización espontánea de Guargacho, municipios de Arona y San Miguel de Abona. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de los municipios de Arona y San Miguel de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.



Suelo urbano consolidado ■ Suelo urbano estructurante ■ Suelo rústico de protección ■

Figura nº V-89. Ortografía georeferenciada de la edificación informal en la urbanización de Guargacho en el sector de perteneciente al municipio de Arona y su interacción con el planeamiento vigente. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal MAPA de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias.

La edificación informal queda configurada dentro de los perímetros urbanos en ambos municipios y la superposición del planeamiento ha consolidado definitivamente este importante núcleo residencial del sur de Tenerife.

#### V.7.4.4. Las urbanizaciones espontáneas de Las Rosas, La Estrella en Las Rosas y los casos más recientes de El Coromoto; Finca La Estrella; Estrella del Sur y Anxara.

Como en los casos de El Fraile y Guargacho, las urbanizaciones espontáneas de Las Rosas y La Estrella en Las Rosas se originaron también a partir de parcelaciones clandestinas de fincas agrícolas. Son segregaciones que surgen a finales de los setenta y en la década de los ochenta, en torno a la TF-652, carretera de Las Galletas a las Chafiras en el tramo de Las Galletas a Guargacho. Están destinadas, como en los casos anteriores, fundamentalmente a autopromociones de viviendas unifamiliares en medianería, presentando estos nuevos barrios una importante densidad urbana<sup>245</sup>. Todas estas urbanizaciones, como consecuencia de su origen, se caracterizan por estar desintegradas desde el punto de vista urbanístico, transformándose en auténticas islas residenciales, inmersas en el mar de invernaderos de la franja de costa de Arona. Como en los casos anteriores, son espacios destinados a cubrir la necesidad de vivienda de la nueva mano de obra que se incorpora tanto al subsector turístico como al de la construcción, oriunda no solo del propio municipio o de los colindantes sino además de otros espacios rurales desfavorecidos tanto de Tenerife, como en muchas ocasiones, de la cercana isla de La Gomera. (APMUM, D 11/97, 1998).

El PGOU de Arona de 1987 procedió a ordenar dichas zonas mediante distintas unidades de actuación, las más tempranas La Rosa 2, correspondiente al núcleo poblacional más antiguo en la zona, identificado como el barrio de Las Rosas y especialmente la urbanización de La Estrella en Las Rosas y el sector La Rosa 1, denominada actualmente urbanización El Coromoto, ambos espacios en formación en esos momentos.

La Unidad de Actuación de La Rosa 2, actual barrio de Las Rosas, con una superficie de 77.360 m<sup>2</sup>, resulta atípica y no comparable con la Estrella y El Coromoto, puesto que pretende un aprovechamiento edificable resultante de la aplicación de un planeamiento previo. El objetivo de esta actuación fue reconocer la primera fase del Plan Parcial La Rosa, aprobado en su momento al amparo del Plan General de Arona de 1965, pero no ejecutado totalmente. La ejecución comporta la cesión de suelos destinados a sistemas comunitarios, así como su urbanización, tras una reparcelación que permitiera, también, asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios. De nuevo el reconocimiento urbano de suelos por los planeamientos precedentes se incorpora en la siguiente generación de ordenamientos

En La Estrella y El Coromoto, el objetivo perseguido por las normas urbanísticas del PGOU de 1987 resulta claro, puesto que según queda explicitado se pretendía

---

<sup>245</sup> Las conclusiones y determinaciones que se manifiestan se han obtenido a partir de la explotación y análisis de los expedientes del Censo 11/97 en la urbanización de Las Rosas, municipio de Arona, correspondientes a las solicitudes de inscripción números: 3.493, 3.559, 4.012, 5.104, 5.201, 5.733, 5.772 y la urbanización de La Estrella en Las Rosas, municipio de Arona, solicitudes de incorporación números: 3.488, 3.551, 5.199. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN.

“legalizar las urbanizaciones en curso de ejecución, completar su ordenación y cubrir unas mínimas reservas para las dotaciones propias del asentamiento” (pp. 1.951-1.960, 2.507-2.578). En La Estrella, la unidad de actuación contemplaba una superficie de 46.250 m<sup>2</sup> con un coeficiente de edificabilidad bruto bastante importante, de 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En cambio, en El Coromoto, la superficie total de la unidad era de 52.560 m<sup>2</sup>, planteando un coeficiente de edificabilidad bruto de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, muy inferior a La Estrella, El Fraile o Guargacho, ya que las parcelaciones practicadas en ella eran de mayor superficie, permitiendo la promoción de edificaciones aisladas. Con esa nueva componente, singular y diferenciadora, El Coromoto se convirtió en uno de los casos más representativos en cuanto a la urbanización y autopromoción espontánea de viviendas unifamiliares aisladas de media y alta calidad, tipo chalet<sup>246</sup>.

El criterio propuesto por el planeamiento de 1987 en estos casos es siempre el “de procurar respetar, en la medida que se tenga constancia, las edificaciones y parcelas existentes” (pp. 2.507-2.578), cumpliendo una serie de características urbanísticas mínimas como la reserva dotacional para equipamientos y distribución de las zonas verdes. En el caso de El Coromoto, la propiedad y promotora propuso como posible solución de viabilidad una redistribución de espacios, acorde con las necesidades del planeamiento, que se comprometía a asumir mediante la redacción del preceptivo estudio de detalle. La ejecución de la unidad comportaba la cesión de los suelos destinados a sistemas comunitarios, así como su completa urbanización, tras la reparcelación que permitiera asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios<sup>247</sup>.

En el caso de la urbanización de El Coromoto, la compraventa de estas parcelas, colocadas hábilmente en el mercado negro inmobiliario, se realizó siempre mediante contratos privados, en los cuales se manifiesta claramente que el comprador ha realizado la oferta de compra al adjudicatante o vendedor, que vende no solo una porción de terreno rústico próxima a terrenos urbanos, sino la posibilidad de que dicho suelo se declare con el tiempo suelo urbanizable (APMUM, D 11/97, Arona, 1998). Por tanto, se especulaba claramente con la posibilidad de transformación de un suelo rústico en urbano, aunque se advertía al comprador que tal circunstancia no podía ser recogida en escritura pública ni acta notarial, al menos inicialmente.

En algunos de los expedientes del Censo 11/97 de estos sectores se detecta que la parcela mínima tipo cuenta con una superficie de en torno a los 180 m<sup>2</sup>. Cuando el comprador resulta ser extranjero, suele intervenir en el proceso un mediador-traductor o intermediario que resulta ser también foráneo. Este suele ser responsable de captar potenciales clientes de diversas nacionalidades, generalmente comunitarios, y facilitar en lo posible la compraventa. No se puede

<sup>246</sup> Las conclusiones y determinaciones que se manifiestan se han obtenido a partir de la explotación y análisis de los expedientes del Censo 11/97 en el municipio de Arona en la urbanización El Coromoto en Las Rosas, solicitudes de inscripción números: 3.493, 3.559, 5.733, 4.012, 5.104, 5.201 y 5.272, correspondiente a la parcelación colindante a la TF-652 y enfrentadas al núcleo de Las Rosas; y 2.095, 2.118, 2.119, 5.196, 5.201, 5.212, 5.235, 5.236, 5.237, 5.240, 5.241, 5.242, 5.243, 5.244, 5.247, 5.248, 5.252, 5.253, 5.260, 5.773, en la parcelación clandestina situadas en la vertiente este con acceso por esta zona; en la zona anexa a la Urbanización Anxara, al noroeste de Las Rosas, solicitudes de incorporación números: 3.499, 3.500 y .4014. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>247</sup> Plan General de Ordenación Urbana de 1987 del municipio de Arona. Normas Urbanísticas. Sección número. Artículo 50. Zonificación y aprovechamiento de los polígonos y unidades de actuación, pp. 2.507-2.578. Autorización de la Consejería de Política Territorial 16 de Noviembre de 1987.

descartar, por tanto, que intervenga en el proceso a comisión. Lo singular de tales situaciones es que los extranjeros, especialmente jubilados, se incorporan también al proceso informal como promotores de estas nuevas urbanizaciones espontáneas de segunda generación. En el año 1997, cuando se presentan las solicitudes para la incorporación al Censo, muchas de estas edificaciones estaban aún en construcción (APMUM, D 11/97, Arona, 1998).

Otra variante diferenciadora de esta nueva generación de procesos informales fue ofertar conjuntamente con la parcela un pseudo proyecto arquitectónico tipo, con el objeto de favorecer o estimular dicha operación y su posterior promoción. La superficie de dichas parcelas era la adecuada para construir viviendas aisladas "tipo chalet". Estas viviendas, en numerosas ocasiones, siguieron el mismo patrón arquitectónico, generalmente viviendas aisladas de dos plantas con garaje incorporado, Tipo V+G (2A). Tales circunstancias evidencian que en el acto de compraventa se facilita la posibilidad de tomar como base un proyecto que cuenta con una documentación gráfica y técnica precisa, donde se define tanto la morfología arquitectónica, mediante planos de planta y alzados, como los aspectos estructurales. Para el potencial comprador tal operación le implicará un ahorro sustancial en costes de proyecto y como consecuencia de promoción, y evidentemente de comodidad, ya que aparece asociado con la posible promoción un contratista de obras, que si el comprador así lo decidiese, podría asumir con inmediatez la construcción de la vivienda. Este hecho podría ser del todo verosímil puesto que las distintas construcciones se simultanean en el tiempo y se van ejecutando por fases<sup>248</sup>. Lo singular de esta nueva generación espontánea de viviendas unifamiliares es que ya no están asociadas a procesos de autoconstrucción, como ocurriera en las urbanizaciones de los setenta y principios de los ochenta, sino que era una promoción informal profesionalizada, donde aparece la figura de un promotor o constructor especializado. En todos estos casos la promoción informal parece corresponder generalmente a viviendas de segunda residencia (APMUM, D 11/97, Arona, 1998).

Estas parcelaciones clandestinas u otras de idéntica génesis tienen mucho que ver con la segunda gran expansión turístico-urbanística de finales de los ochenta y las sustanciales mejoras e implementaciones en las infraestructuras, cuyos efectos se proyectaron a lo largo de toda la década siguiente, especialmente en la comarca de Abona y Suroeste.

La pronta regularización urbana, en especial de estos tres nuevos núcleos de traza informal, todos ellos con anterioridad a 1997, así como la escasa difusión por parte de los responsables municipales de las bondades del Censo 11/97, aunada a la desconfianza sistemática del autopromotor frente a la administración, son las razones fundamentales que expliquen el escaso número de solicitudes en estos espacios, pero también en otros situados tanto en el interior de la franja de costa como en Las Medianías de toda la comarca, cuya producción coincidió en el tiempo con la redacción de dicho Censo. De hecho, en los municipio de San Miguel de

---

<sup>248</sup> Las conclusiones y determinaciones que se manifiestan se han obtenido a partir de la explotación y análisis de los expedientes del Censo 11/97 en el municipio de Arona en la urbanización El Coromoto en Las Rosas, solicitudes de inscripción números: 5.212; 5.236; 5.237 y 5.243, entre otras. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Abona y Granadilla de Abona resultaron prácticamente irrelevantes en relación a la intensidad de los procesos.

Atendiendo al recuento final de solicitudes, en San Miguel se registraron 81, de las cuales solo se inscribieron 74, mientras que en Granadilla solo se inscribieron 287 y acabaron registrando 278 (APMUM, D 11/97, 1998)<sup>249</sup>.

Como se ha podido constatar en las distintas memorias de ordenación analizadas, en caso del PGOU de Arona de 1987; en las NNSSMM de San Miguel de Abona de 1987 y en las NNSSMM de Granadilla de Abona, correspondientes a 1994, desde épocas muy tempranas, las administraciones municipales, en un intento de ordenar, controlar y reconducir los procesos, acabaron concediendo especiales prerrogativas a los promotores informales con el objeto de que estos se adecuaran a la legalidad vigente. Estas actuaciones generaron en el resto de la ciudadanía cierta sensación de permisividad e impunidad, lo que terminó favoreciendo la generación de nuevos procesos informales, especialmente en la década de los noventa. En todos los casos mediante las figuras que proporciona el planeamiento vigente durante ese periodo, las corporaciones municipales procuraron dar carta legal a los distintos asentamientos informales producidos en la zona, pretendiendo reconducirlos y controlarlos, en la medida de lo posible, en especial los derivados del régimen de autoconstrucción informal, práctica habitual en estos procesos.

Otro caso singular pero de idéntica génesis que El Coromoto es la urbanización espontánea de la Finca La Estrella en Arona, situada en la Carretera TF-66 de Las Galletas a Guaza, aproximadamente a un kilómetro al noroeste de El Fraile (figura nº V-90). Esta parcelación clandestina se desarrolló espectacularmente a partir de la mitad de la década de los ochenta, presentando una gran actividad entre los años 1985 y 1995 (APMUM, D 11/97, 1998). Surgió como consecuencia de la consolidación y saturación urbanística de El Fraile, puesto que a mediados de los años ochenta, con la tramitación y aprobación definitiva del PGOU del 1987, los precios de los solares en este núcleo comenzaron a incrementarse paulatinamente. Ahora los potenciales promotores informales se ven abocados a buscar otras alternativas, acordes a sus ingresos, en ubicaciones más alejadas de los núcleos consolidados que le permitieran satisfacer las necesidades de vivienda.

De nuevo, la consolidación de un frente espontáneo por la interacción del planeamiento condicionará la aparición de otros nuevos, periféricos y alejados de estos. La singularidad en este caso consistía en que algunos de los autopromotores de esta nueva urbanización espontánea fueron la segunda generación de los primigenios promotores informales de El Fraile y las parcelas adquiridas contaron con una superficie tal que permitirá la autopromoción de viviendas aisladas de alta calidad<sup>250</sup>. Los autopromotores informales de última generación a raíz de la experiencia vivida y el éxito obtenido por sus ascendientes directos o familiares más cercanos confiarán en la posibilidad a futuro de una nueva reconversión urbana del

<sup>249</sup> Tabla de recuento final de solicitudes correspondientes al Decreto 11/97, elaborado por GESPLAN, en 1998 y custodiado por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias. En el Capítulo IV de esta investigación relativo a los resultados de la investigación se aporta dicha información

<sup>250</sup> Las conclusiones y determinaciones que se manifiestan se han obtenido a partir de la explotación y análisis de los expedientes del Censo 11/97 en el municipio de Arona en la urbanización Finca La Estrella en El Fraile, solicitudes de inscripción números 6, 544, 545, 550, 2.104, 2.063, 3.441, 3.487, 3.502, 3.503, 3.505, 5.151, 5.156, 5.725, 5.729, 5.730, 5.731, 5.172. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN.

suelo rústico que han edificado, en definitiva en previsibles reconocimientos o amnistías administrativas, que más pronto que tarde, convertirían en formal sus viviendas. Resulta curioso detectar que en la puesta en el mercado negro inmobiliario de algunas de estas parcelas, varios vecinos de El Fraile actuaron como apoderados de los promotores o propietarios de la finca puesta en lotes. De hecho, en el acto de compraventa representaban a los vendedores, procediendo a la firma de los correspondientes contratos, siempre de carácter privado, con el objeto de eludir momentáneamente la declaración pública, notarial y registral, por transgredir estos actos la Ley 5/1987, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de Canarias.



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-90.* Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal y la estructuración vial de la urbanización espontánea de Finca La Estrella y la Estrella del Sur en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia del municipio de Arona de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Estos intermediadores fueron los responsables de captar potenciales compradores dentro del barrio donde residían. La diferencia fundamental con respecto al caso anterior es que las parcelas disponibles eran de mayor superficie, en torno a los 500 m<sup>2</sup>, lo que favoreció la autopromoción, también informal, de viviendas unifamiliares aisladas de medio y alto nivel, tipo chalet (figura nº V-91). Como consecuencia, la densidad urbana resultante fue mucho menor que en el caso de El Coromoto. Según el PGOU de 1987, el suelo que afecta a esta urbanización clandestina era suelo no



urbanizable, por definición un suelo no apto ni necesario para el desarrollo urbano en el municipio.

La Urbanización La Estrella del Sur o Finca El Toscal se encuentra situada también en la Carretera TF-66 de Las Galletas a Guaza, colindante a la urbanización Finca La Estrella (figura nº V-90) y de similares características al caso anteriormente descrito<sup>251</sup>. Estos son tan solo algunos de los ejemplos acreditados fehacientemente por el Censo 11/97, pero han surgido otros muchos aún más recientes, a finales de la década de los noventa, que fueron sustituyendo los invernaderos por urbanizaciones de alta calidad, como la Urbanización Anxara, por citar tan solo un ejemplo, situada en la calle Arsenio Rodríguez, en este caso anexa a La Rosa. La especulación inmobiliaria estaba detrás de todos estos procesos.

Tanto en el litoral de San Miguel de Abona como en el de Granadilla de Abona no fue habitual la reproducción de estas topologías, debido a su relativa lejanía de los polos de actividad turista del suroeste, los ámbitos de protección y de reserva turística de su franja litoral, las potentes infraestructuras, tanto aeroportuaria como industrial en el caso de Granadilla, y la temprana interacción del planeamiento.

#### V.7.4.5. La edificación informal en el enclave de los Llanos de Guaza.

Los Llanos de Guaza, en Arona, tradicionalmente ha sido un espacio reservado para el desarrollo de actividades agrícolas destinadas a la exportación. En este lugar ha tenido lugar una actividad espontánea relevante en la que se entremezclaron agrupaciones de viviendas de autoconstrucción, destinadas a primera residencia que responden a la necesidad de vivienda de los trabajadores asentados en la zona con la autopromoción informal aislada en el interior de las grandes fincas de viviendas de nivel medio-alto, destinadas a segunda residencia o vacaciones.

En torno al cruce de la carretera TF-66, en el tramo de Las Galletas a Guaza con la TF-655, de las Chafiras a Los Cristianos y la TF-1, se desarrolló el núcleo urbano de nueva planta de Guaza. La génesis primera de este nuevo asentamiento es el resultado de parcelaciones clandestinas de los terrenos situados entre ambas carreteras y dos enormes balsas de agua, que tenían por destino la irrigación de los cultivos de plataneras de las inmediaciones. La trama urbana inicial presentaba un marcado carácter espontáneo con una traza relativamente regular que conformó unas pequeñas manzanas muy encorsetadas en el reducto espacial descrito (PGOU Arona, 1987, pp. 1.903-1.913). El PGOU de Arona de 1987 reconoció que estas áreas tenían por objeto “la autoconstrucción para la consecución de la propia vivienda” (p. 1.905), aunque desde los primeros momentos resulta palpable “una cierta voluntad especulativa de un suelo al que se ha conferido volúmenes edificables al margen de toda legalidad” (p. 1.905). A principios de los ochenta, durante la redacción del PGOU, este barrio estaba en plena ebullición constructiva, caracterizándose por tanto por carecer de una estructura urbana adecuada, cuestión a la que pretendió dar solución el citado planeamiento. La formación de este nuevo

<sup>251</sup> Las conclusiones y determinaciones que se manifiestan se han obtenido a partir de la explotación y análisis de los expedientes del Censo 11/97 en el municipio de Arona en la urbanización Finca La Estrella del Sur o Finca del Toscal, solicitudes de inscripción números: 397, 545, 549, 802, 2.682, 5.197, 5.198, 5.706, 5.734, 5.735, 5.736. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

espacio urbano tuvo una génesis muy similar al núcleo de San Isidro, descrito en epígrafes anteriores, pero de mucha menor extensión. Su situación estratégica y de fácil comunicación con las áreas de actividad turística colindantes lo convirtió en un espacio muy apetecible desde el punto de vista urbanístico. A partir de las primeras autoconstrucciones informales, en formación a principios de los ochenta, el núcleo se fue extendiendo hacia el sur, entre la TF-66, actual avenida de Guaza, y las fincas de plataneras aledañas, produciendo numerosas construcciones, que fueron conformando en extensión un importante espacio urbano a partir de la ocupación espontánea de un espacio originariamente rural.

Las normas urbanísticas del PGOU de 1987 definieron una unidad de actuación para este sector que tenía por objetivo completar, parcialmente, la ordenación del nuevo núcleo poblacional, en especial en su Vertiente Sur, a partir de los desarrollos clandestinos producidos durante la década de los setenta y principios de los ochenta, actuando sobre una superficie de 42.800 m<sup>2</sup> y definiendo para ella un coeficiente de edificabilidad de 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En esta unidad se incluyeron las construcciones a medio edificar al objeto de legalizarlas y ajustar su posición a un trazado ordenado de calles y edificios<sup>252</sup>. La ejecución de la citada unidad comportaba la cesión del suelo destinado a sistemas comunitarios, así como su urbanización, tras su reparcelación o en su caso la ejecución fragmentaria mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico<sup>253</sup>. Reiteradamente el PGOU de Arona de 1987 reconoce los asentamientos informales, en este caso en Guaza, e intenta ordenarlos adecuándose a lo preexistente, produciendo mediante estas actuaciones nuevo espacio urbano.

A tenor de los datos suministrados por el Censo 11/97 para dicha zona, elaborado una década más tarde, se detecta igualmente que en la producción de este nuevo ensanche las innumerables parcelaciones clandestinas de terrenos desempeñaron un papel determinante. La posterior puesta en el mercado inmobiliario de los lotes resultantes, se efectuó a partir de operaciones de compraventa, tanto de carácter regular como irregular, es decir, acreditadas mediante escrituras públicas o privadas dependiendo de las restricciones legales del momento (antes o después de la entrada en vigor de la Ley 5/1987). De hecho, muchas de ellas están fechadas entre la primera mitad de los años ochenta y principios de los noventa, una vez incluso aprobado el nuevo Plan<sup>254</sup>. La densidad urbana de todo este sector resulta bastante elevada, puesto que todos estos solares favorecieron la autoconstrucción informal de edificaciones en medianería y altura, en la que predomina especialmente la tipología S+V (nº), salón abajo y vivienda arriba (APMUM, D 11/ 97, Arona, 1998) o

<sup>252</sup> Plan General de Ordenación Urbana de 1987 del municipio de Arona. Normas Urbanísticas. Sección nº 5. Artículo 50. Zonificación y aprovechamiento de los polígonos y unidades de actuación, pp. 2.507-2.578. Autorización de la Consejería de Política Territorial 16 de Noviembre de 1987.

<sup>253</sup> La transferencia de aprovechamiento es una técnica de gestión urbanística que tiene lugar por el acuerdo suscrito entre la Administración y los propietarios de suelo. En virtud de ese pacto, la Administración adquiere un suelo, generalmente urbano y destinado por el planeamiento a dotación pública, o que por otro motivo le interesa obtener, sin necesidad de recurrir al mecanismo de la expropiación forzosa o, al menos, sin tener que abonar un justiprecio en dinero. A cambio, al propietario se le permite materializar el aprovechamiento urbanístico del terreno cedido en una parcela distinta, en la que podrá agregarlo al aprovechamiento propio de esta segunda parcela y edificar la totalidad.

<sup>254</sup> Las conclusiones y determinaciones que se manifiestan se han obtenido a partir de la explotación y análisis de los expedientes del Censo 11/97 en el municipio de Arona en el enclave de los Llanos de Guaza y núcleo de Guaza, solicitudes de inscripción números: 552, 2.121, 2.675, 3.037, 3.465, 5.691, 5.739, etc. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

como describe el PGOU de 1987, edificaciones con planta baja de hasta tres plantas de altura, tipo PB+3.

A partir de finales de los ochenta y noventa el reconocimiento y consolidación del núcleo de Guaza produjo en su periferia oriental otro nuevo espacio informal conocido como los Llanos de Guaza, donde volvieron a tener cabida numerosas autoconstrucciones irregulares, especialmente después de la aprobación del PGOU del 1987. La prolongación de estos procesos a otros suelos rurales aledaños, carentes de estructuración, resultaba un atractivo más fuerte para el autoconstructor informal que los solares consolidados de Guaza. Como resulta habitual, la interacción de la planificación no favorece a la contención del fenómeno, sino contribuirá a su proyección y extensión a otros espacios limítrofes, y en este caso, a una mayor dispersión urbana, lo que resulta aún más grave.

En la vertiente noreste de este cruce, en la carretera TF 655, sentido Las Chafiras, surgió simultáneamente, como de la nada, otro pequeño caserío conocido como las Casas de Cho. Este pequeño barrio de autoconstrucciones espontáneas como otros de toda la comarca se asienta en terrenos baldíos a partir de un antiguo acceso a las fincas de la zona, conocido como el camino de Cho. En el sector de Cho, el PGOU de 1987 estructura un polígono de actuación denominado PA 10 Cho II, donde procedió a la formulación urbana de una gran área residencial de características eminentemente turístico-residenciales. Los asentamientos informales, como resulta obvio, buscaban la periferia del nuevo suelo apto para la urbanización formal siguiendo el trazado de la TF-655, abriendo otro nuevo frente a partir de las vías transversales a esta y ocupando un suelo rústico sin ordenar pero aledaño al urbano. El resultado fue la producción clandestina de nuevas parcelas mucho más baratas que las dispuestas en suelos urbanos consolidados, y por tanto más asequibles para el inversor irregular que a futuro podrían ser reconvertidas en urbanas a tenor de los precedentes.

Los casos de asentamientos informales en estas zonas del interior de la franja de costa de Arona son múltiples, pero la dinámica en el proceso de ocupación del territorio resulta invariante en toda la comarca de Arona.

#### V.7.4.6. Los asentamientos espontáneos de Buzanada, Cabo Blanco-La Camella y Valle de San Lorenzo.

Las primeras colonizaciones de la zona comprendida entre Cabo Blanco y San Miguel, relativamente recientes en el tiempo, tuvieron lugar a partir del siglo XIX cuando se produce la primera gran oleada de jornaleros, agricultores y cabreros que ocupan esta vasta área sureña, colonizándola dispersamente siguiendo la senda del antiguo Camino Real del Sur y sus innumerables transversales cumbre-costa.

La colonización de Buzanada surge a partir de los años cincuenta del siglo pasado a raíz de sucesivas oleadas migratorias de fundamentalmente naturales de la isla de La Gomera, pero también de otras comarcas deprimidas de Tenerife, que pretendían buscar su sustento como agricultores y jornaleros de las grandes fincas de la zona, puestas en explotación en esas décadas gracias a la nueva red de irrigación que genera la puesta en servicio del Canal del Sur y las numerosas galerías de la zona. La colonización de ese amplio espacio agrícola respetó las fincas más productivas y

ocupó, a partir del primigenio trazado vial preexistente, los terrenos menos productivos o baldíos, originando un asentamiento disperso de considerables dimensiones (González Marrero, 2006).

El enclave de Buzanada se sitúa en la vertiente este del municipio de Arona, entre el Valle de San Lorenzo y la actual TF-1, estructurándose urbanísticamente en torno al cruce de caminos en el que converge el antiguo Camino Real del Sur y la actual TF-66, de Valle San Lorenzo a Las Galletas con la TF-657, de Aldea Blanca a La Camella (figuras nºV-72, nº V-73 y nº V-94). El trazado de esta vial en su encuentro con el núcleo de Buzanada fue rectificado a finales de los años ochenta por el Cabildo Insular de Tenerife, actuación que ha determinado su reciente crecimiento. El núcleo urbano principal se divide en dos amplios sectores con respecto a dicho cruce, al norte, en torno al montículo que hoy ocupa la iglesia y el camino de Buzanada, se sitúa Buzanada Alta, asentamiento algo más antiguo, y al sur, estructurado por el barrio de El Bebedero, se dispone Buzanada Baja, de más reciente ocupación.



Georeferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-91.* Ortofotografía georeferenciada con señalización de la edificación informal del interior de la franja de costa y primer tramo de Las Medianías del municipio de Arona. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

El rasgo fundamental de este tipo de asentamientos, como ha ocurrido en Cabo Blanco, La Camella o ciertas zonas de Valle de San Lorenzo, es su carácter espontáneo. El planeamiento de Arona del 1987 consciente de la realidad del momento reconocía abiertamente que gran parte de las edificaciones existentes en todas estas áreas estaban al margen del planeamiento, fruto en la mayoría de las

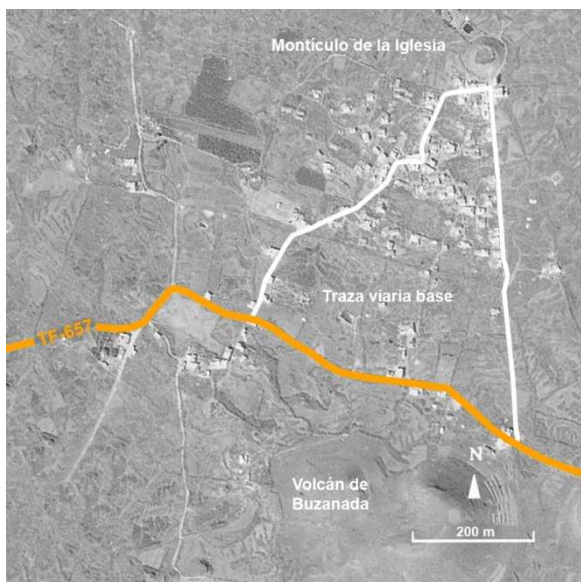
ocasiones de parcelaciones también clandestinas. En el momento de la redacción del PGOU muchas de ellas estaban en proceso de construcción, como fue el caso de El Bebedero, el paraje conocido como El Llano en Cabo Blanco o el mismo núcleo de La Camella, conjuntamente con el barrio de La Sabinita, su prolongación al norte por la vial del mismo nombre (PGOU Arona, 1987, pp. 1911-1954). La estructura urbana de todos estos núcleos será como consecuencia una trama muy irregular, basada más en serventías que en calles, que el PGOU intentó salvar “evitando las afectaciones de edificaciones en uso y en buen estado de conservación” (p. 1.917). Esta forma de ocupación del espacio rural no resulta en absoluto novedosa, puesto que se basa en la aplicación de los mismos procedimientos tradicionales de colonización utilizados en épocas pasadas en todo el territorio insular, procesos bastantes habituales y muy arraigados en una sociedad basada en el sector agrícola, como hemos señalado con anterioridad.

El PGOU de 1987 reconoce la potencialidad del triángulo Buzanada-Cabo Blanco-Valle San Lorenzo como asentamientos que reúnen las características urbanísticas más adecuadas para fundamentar el futuro del crecimiento de Arona (p.1637, 1911).

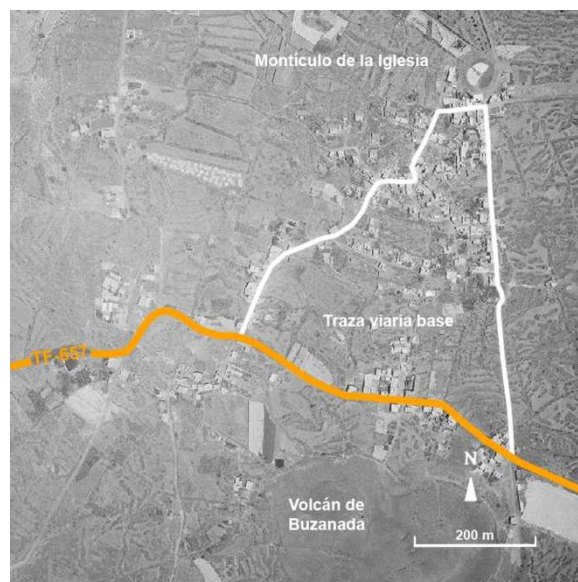
En el caso de Buzanada, el Plan General con el objeto de reforzar la estructura urbana de Buzanada Alta, ofreció, al oriente del camino de la iglesia, una subdivisión de manzanas edificables con directrices ortogonales para el previsible desarrollo de un área extensa destinada a viviendas de autoconstrucción (PGOU Arona, 1987, p.1.925). Los redactores del PGOU de 1987 reconocían abiertamente que el régimen de autoconstrucción estaba en la base de los procesos espontáneos de la zona, pretendiendo en todos los casos reservar los espacios interiores con el objeto de encauzarlos u ordenarlos urbanísticamente. No obstante, esta previsión a futuro se ha demostrado insuficiente, siendo superada ampliamente en tan solo una década. De hecho, el planeamiento de 2006, aplicando los mismos criterios, vuelve a considerar el cúmulo de nuevas actuaciones irregulares posteriores a 1987 como el resultado de unos hechos sobrevenidos de muy difícil previsión, justificando así su plena integración en la trama urbana del siglo XXI.

En la cartografía del año 1964 (figura nº V-92), centrada en el núcleo de Buzanada se puede observar con claridad la traza de los primeros asentamientos de carácter informal que dieron lugar a la actual trama urbana de Buzanada. En esos momentos se contabilizaban aproximadamente unas 200 viviendas y 665 habitantes, aumentando en 1983, en términos relativos, un 36% (PGOU Arona, 1987, p. 1927). Se aprecia que las primeras viviendas, la mayor parte de ellas en régimen de autoconstrucción, se asientan al borde de los caminos locales y vecinales, siguiendo trazas inconexas e irregulares en torno a una trama viaria triangular, cuyo base la conformó la TF-657, de Aldea Blanca a La Camella a su paso por Buzanada y en cuyo vértice superior se disponía de un pequeño montículo donde años más tarde se construyó el edificio de la iglesia parroquial, conformando el conjunto la trama base de los ulteriores desarrollos urbanos. La intensa actividad agrícola de la zona durante los años setenta hizo que Buzanada adquiriera una importancia notable, conformándose entonces la estructura del núcleo (figura nº V-92, nº V-93 y nº V-94).

Tales circunstancias hicieron que el núcleo poblacional fuera objeto, en el planeamiento de 1987, de una unidad de actuación específica<sup>255</sup>, que pretendía pautar de manera ordenada “un proceso continuado de parcelaciones clandestinas que ha dado lugar a un asentamiento de características sumamente irregulares, con servidumbres de paso tortuosas, más que calles, y construcciones adosadas que no conforman manzana” (p.1.929; 2.523).



Ortofotografía año 1964



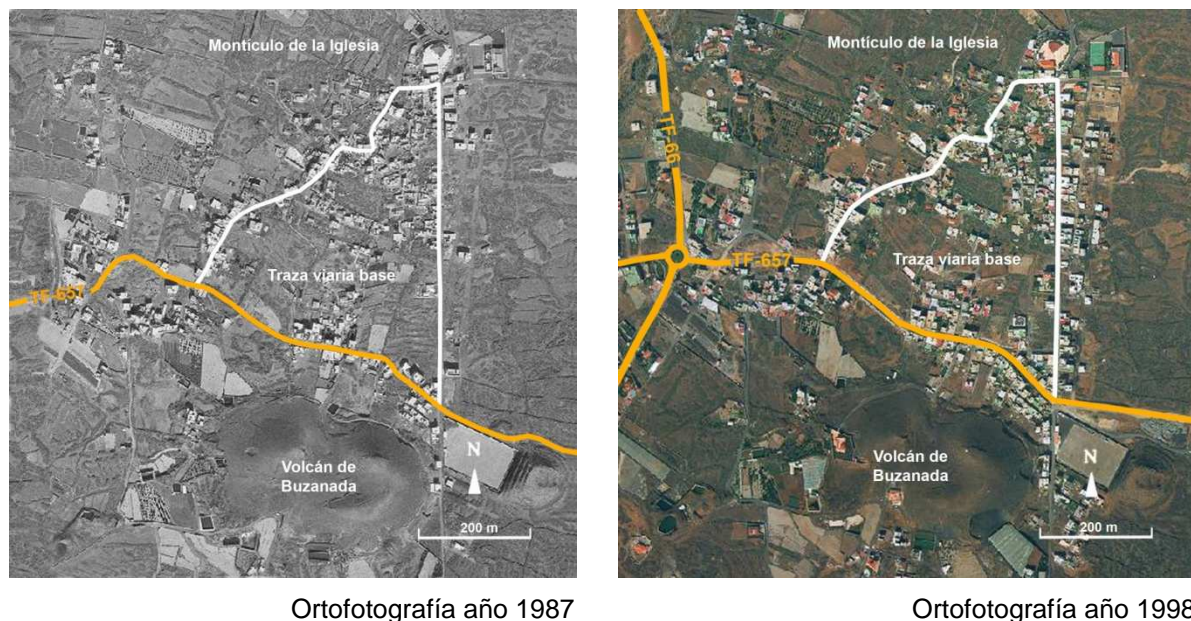
Ortofotografía año 1977

*Figura nº V-92.* Ortofotografías secuenciales del asentamiento informal de Buzanada en el municipio de Arona. Fotogramas escaneados: 002-TF-01-0008-39003 correspondiente al vuelo analógico de 15/03/1964 y 027-TF-10024-50404, del vuelo analógico 01/02/1977. Elaboración a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

Esta ocupación irregular y dispersa del territorio es la típica, como reiteradamente se ha expuesto, la de un asentamiento tradicional en expansión sobre el espacio rural. Según se indica en la memoria del documento de planificación, se pretendía ordenar el sector central del núcleo poblacional entre los dos caminos de la traza viaria principal de Buzanada y la TF-657 procedente de Aldea Blanca, “integrando las numerosas edificaciones existentes en una trama de manzanas regulares y adecuadas a la tradicional vivienda autoconstruida, característica de estos núcleos” (p. 2.523).

Frente a la diversidad de directrices existentes, tantas como límites de fincas, se optó por reforzar la del camino a Buzanada, entre el volcán y la iglesia, sin dejar de ajustarse en su perímetro a otras calles o construcciones preexistentes. Este es otro caso donde, de nuevo, la hipótesis de esta investigación queda evidenciada.

<sup>255</sup> Plan General de Ordenación Urbana de 1987 del municipio de Arona. Normas Urbanísticas. Sección nº 5. Artículo 50. Zonificación y aprovechamiento de los polígonos y unidades de actuación, pp. 2507-2578. Autorización de la Consejería de Política Territorial 16 de Noviembre de 1987.



Ortofotografía año 1987

Ortofotografía año 1998

Figura nº V-93. Ortofotografías secuenciales del asentamiento informal de Buzanada en el municipio de Arona. Fotogramas escaneados: 037-TF-003-02-01562 correspondiente al vuelo analógico de 01/01/1987 y 065-TF-0056-01218, del vuelo analógico 07/11/1998. Elaboración a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

La unidad contempla una superficie de 68.960 m<sup>2</sup> y una edificabilidad bruta de 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, densidad eminentemente urbana. Esta actuación ha tenido relativa aceptación en el tiempo, debido al encarecimiento del suelo afectado y a la complicada fragmentación de las fincas preexistentes, derivándose la autoconstrucción informal a otros suelos aledaños más económicos, situados en el perímetro del área que se ha pretendido ordenar. Cuando no existe acuerdo o convenio urbanístico consensuado entre la administración municipal y los propietarios del suelo, el éxito de la actuación ha resultado poco satisfactorio.

El Censo 11/97 vuelve a ser la herramienta que evidencia las actuaciones de carácter informal en toda esta amplia zona del municipio de Arona, permitiendo detectar y caracterizar las numerosas áreas de crecimiento urbano espontáneo (figura nº V-91).

De esta manera el barrio de El Bebedero se ha convertido en otro de los innumerables casos que ilustran estos procesos. Ubicado al suroeste de actual rotonda de Buzanada, en el cruce de la TF-66 de Buzanada a Guaza, con la TF-657 de Buzanada a Cabo Blanco, surge en la década de los ochenta de la segregación espontánea de varias fincas. La principal fue la que le dio el nombre al barrio, El Bebedero<sup>256</sup>, extendiéndose, más tarde, a otras aledañas, entre ellas la denominada

<sup>256</sup> Las conclusiones y determinaciones que se manifiestan se han obtenido a partir de la explotación y análisis de los expedientes del Censo 11/97 en el municipio de Arona en el núcleo de El Bebedero, solicitudes de inscripción números: 174, 177, 395, 396, 548, 805, 2.115, 2.087, 3.524, 3.544, 3.491, 3.553, 5.699, .5743, etc. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

La Fábrica. Muchas de las operaciones de segregación y compraventa de solares se efectuaron antes de 1987, por lo que quedaron recogidas en documento público<sup>257</sup>.



Figura nº V-94. Detalle de trama urbana del asentamiento informal de Buzanada en el año 2015. Fotograma escaneado 210-TF-0086-01207 del vuelo digital 27/10/2015. Elaboración propia a partir de la base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

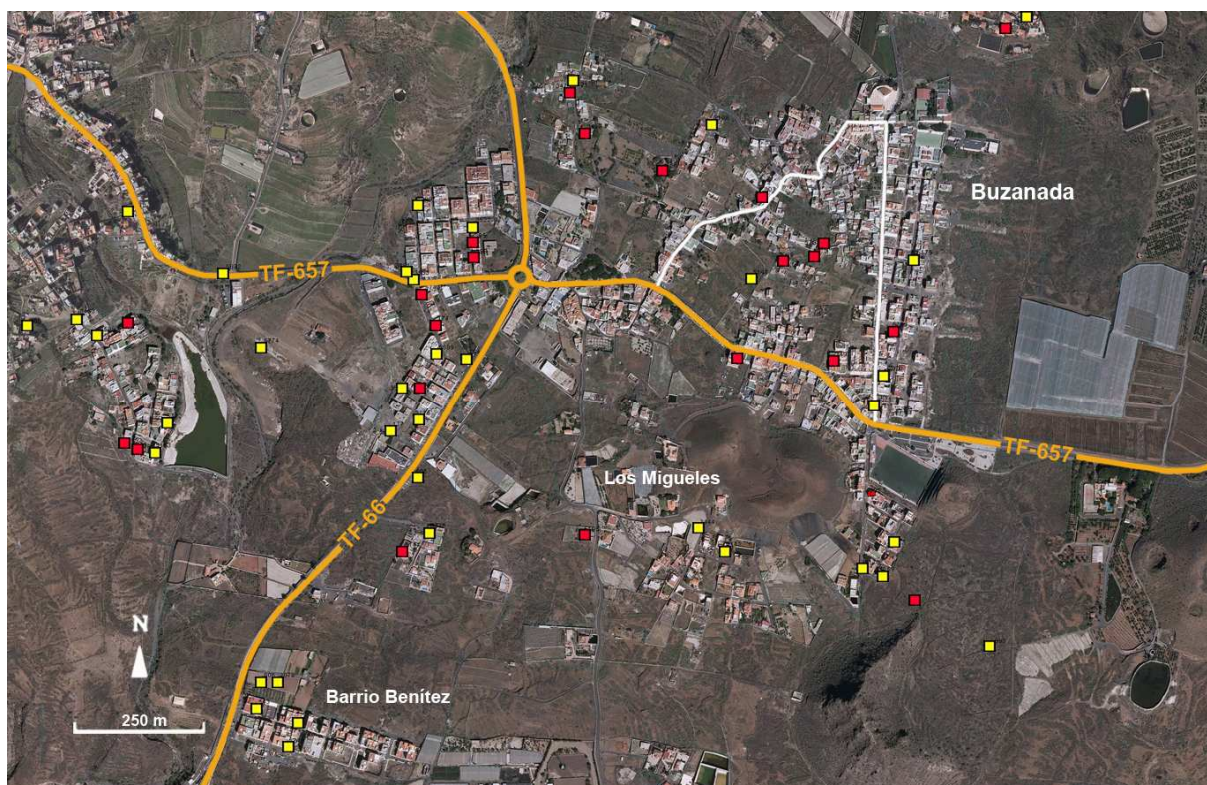
En este espacio se conformó un nicho de autoconstrucciones informales que se han integrado al entramado urbano de Buzanada mediante la correspondiente unidad de actuación, a partir de Plan General de Ordenación Urbana de 1987. Esta unidad tendrá en su conjunto una superficie de 112.990 m<sup>2</sup>, de los que 47.710 m<sup>2</sup> corresponden a zonas edificables, reservándose los correspondientes espacios dotacionales y de servicios, en los que se incluyen un parque deportivo y un sistema escolar. La unidad preveía la realización de una reparcelación que afecta a los propietarios de las tres grandes fincas que conforman el barrio, pretendiendo asegurar con esta operación una justa distribución de beneficios y cargas. Así mismo se establece “el mantenimiento de las parcelas vendidas” (p. 2.527) y la cesión al Ayuntamiento de un 20% del total del suelo urbano en terrenos edificables o bien destinados a sistemas comunitarios, además del viario, representando

<sup>257</sup> Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.



aproximadamente 22.598 m<sup>2</sup>. Con esta operación, la ordenación integró plenamente a la urbanización informal en la trama urbana de Buzanada, en esta ocasión, con bastante éxito, debido fundamentalmente al grado de consolidación previo del asentamiento informal. El barrio de El Bebedero está actualmente estructurado por las Calles Guantánamo, Bogotá, Valparaíso y Acapulco, entre otras conformando un barrio definitivamente consolidado por el PGO de 2006.

En el casco de Buzanada se originaron múltiples reductos de génesis informal fruto de nuevas segregaciones vertebrados siempre a partir de la red de viales preexistentes o nuevas que buscan la agrupación por manzanas<sup>258</sup>, todos ellos regidos por las mismas pautas.



Georeferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-95.* Ortofotografía georeferenciada con señalización de la edificación informal del núcleo de Buzanada del municipio de Arona. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Otro caso interesante, totalmente desvertebrado del núcleo urbano principal es la urbanización espontánea de El Vivo o Barrio Benítez, antigua finca conocida por el mismo nombre, también Malpaso, situada en la subida a Buzanada, aproximadamente en el Km 3,5 de la TF-66 (figura nº V-95). Surgió de la parcelación

<sup>258</sup> Las conclusiones y determinaciones que se manifiestan se han obtenido a partir de la explotación y análisis de los expedientes del Censo 11/97 en el municipio de Arona localizadas en torno al campo de fútbol de Buzanada, solicitudes de inscripción números 2.070, 3.497, 3.571, 5.175 y 5.703, así como las solicitudes números 392, 393, 5.169, 5.170, 5.171, en la calle Ildelfonso Bello. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN.

clandestina de una finca principal, que se extendió a otras colindantes, a finales de los ochenta, desarrollándose rápidamente en la década de los noventa, caso muy reciente en el tiempo. Esta nueva segregación es otro ejemplo característico de ocupación informal del espacio rural en la comarca de Abona. Aunque son muy escasas las solicitudes de incorporación al Censo 11/97 que lo constatan, se puede estimar, a tenor de la información suministrada por la Oficina Técnica Municipal, que prácticamente la totalidad de las edificaciones de este nuevo barrio tienen un origen informal. La superficie de parcelación en esta urbanización espontánea oscila entre 100 y 200 m<sup>2</sup> y su colocación en el mercado negro inmobiliario resultó muy apetecible para la modesta economía del promotor informal, situándose, en muchos de los expedientes estudiados, en torno a 300.000 pesetas del año 1994<sup>259</sup>.



Figura nº V-96. Núcleo de Buzanada, municipio de Arona. Superposición del planeamiento en la trama urbana espontánea. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)

Otro espacio de génesis espontánea, ahora diseminado en el territorio en torno al trazado de una vial del interior de la franja de costa, es Los Migueles (figura nº V-95). Se origina a partir de la segregación a borde de camino de una finca rústica conocida por el mismo nombre<sup>260</sup>. Del citado camino parten varias transversales que

<sup>259</sup> Las conclusiones y determinaciones que se manifiestan se han obtenido a partir de la explotación y análisis de los expedientes del Censo 11/97 en el municipio de Arona localizadas en el barrio Benítez o El Vivo, solicitudes de inscripción números: 543, 806, 2.079, 5.749, etc. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>260</sup> Las conclusiones y determinaciones que se manifiestan se han obtenido a partir de la explotación y análisis de los expedientes del Censo 11/97 en el municipio de Arona, en el enclave conocido como Los Migueles, estructurado por el Camino

produjeron colonizaciones en racimo<sup>261</sup>, que se fueron consolidando urbanísticamente mediante la figura del asentamiento rural (PGOU Arona, 1987). Este es un magnífico ejemplo de invasión informal dispersa e indiscriminada del espacio rural, que se rige siguiendo las mismas pautas a las observadas en otras comarcas de la isla (figura nº V-91, figura nº V-95 y figura nº V-96).

Al ascender en dirección norte por la TF-66 hacia su encuentro con la TF-28, Carretera General del Sur, se hallan otras colonizaciones de idéntica configuración conocidas como Barranco Oscuro y Los Morritos o Rosas del Guanche. Se trata de otros asentamientos de origen espontáneo estructurados a partir del trazado de un camino vecinal principal y otros transversales. Presentan una organización caótica e inmersa de manera desestructurada en el espacio rústico, claro ejemplo de la ocupación indiscriminada del espacio rural en la Vertiente Sur de Tenerife.

Cabo Blanco se conforma en torno al km 6 de la TF-657, de Aldea Blanca a La Camella, entre los núcleos de Buzanada y La Camella (figura nº V-91). Su estructura urbana se desarrolla a lo largo de dos ejes sensiblemente paralelos, el principal, la TF-657 y el interior, dispuesto en la vertiente suroeste del poblamiento, vertebrado por actuales calles El Llano e Igara y sus interconexiones (figura nº V-96 y nº V-97).

En el año 1955 Cabo Blanco contaba con unas doscientas casas dispuestas en su mayor parte siguiendo el trazado de la TF-657 y la actual calle Igara, en esos momentos Camino de Angelito, ambas separadas por un barranco de escasa profundidad (PGOU Arona, 1987, p.1935). Entre los años 1977 y 1983, durante la redacción del PGOU de 1987, estaba experimentando un crecimiento extraordinario, motivado fundamentalmente por su situación estratégica en relación a los polos de actividad turística cercanos, al igual que Buzanada o La Camella. El crecimiento de Cabo Blanco en esos momentos se fundamenta en el desarrollo en expansión de las inicialmente pequeñas bolsas de asentamientos espontáneos preexistentes, como Morro del Gato, El Llano y El Morro (figura nº V-97), entre otras, todas ellas dispersas en el territorio y fruto de parcelaciones clandestinas a partir de 1977. Consolidados estos barrios dispuestos en torno al segundo eje de desarrollo, urbano se reprodujeron otras nuevas parcelaciones clandestinas de notable extensión, que ocuparon fundamentalmente las fincas colindantes de la vertiente suroeste de los sectores de El Llano y El Morro, específicamente en el área comprendida entre la actual calle El Llano y el campo de fútbol (PGOU Arona, 1987, pp. 1.935-1.937). A principios de los años ochenta el panorama urbano en Cabo Blanco resultaba caótico, puesto que el núcleo se estaba desarrollando de manera totalmente desagregada y discontinua, comprometiendo una cantidad muy importante de suelo en donde no se habían realizado ni previsto aportaciones sustanciales para uso dotacionales (PGOU Arona, 1987, pp. 1.933-1.950).

---

de Los Migueles, solicitudes de inscripción números: 963, etc. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>261</sup> Las conclusiones y determinaciones que se manifiestan se han obtenido a partir de la explotación y análisis de los expedientes del Censo 11/97 en el municipio de Arona, en este caso en el paraje conocido como Echeide, en el Camino de La Balsa y transversales, solicitudes de inscripción números: 3525, 3489, 3490 y 5177, y en la Calle Meigar y Camino La Guzmaná, solicitudes números 5.155, 5.173, 5.184,...etc. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.



Georeferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-97.* Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal y estructuración vial del núcleo de Cabo Blanco en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

El PGOU de 1987 actuará sobre este asentamiento, aumentando considerablemente el perímetro urbano canalizando, mediante unidades de actuación, las áreas más comprometidas entre la TF-657 y el sector suroccidental del núcleo. A partir de las unidades de actuación Cabo Blanco 1 y Cabo Blanco 2 se pretendió posibilitar el paso a través de la TF-657, variante de la carretera que cruza en esos momentos Cabo Blanco, enlazando los dos ejes sobre los que se ha desarrollado este núcleo poblacional, mejorando además la sección de esta vial (PGOU Arona, 1987, pp. 1933-1950). El trazado de la TF-657, paralela al eje del barranco, permitió su ensanchamiento y pautar e integrar las construcciones existentes, en su mayor parte informales, desarrollando un extenso paseo o rambla. Perpendicular a esta variante o paseo se dispusieron algunos ejes con el objeto de enlazar las dos directrices de crecimiento reciente del núcleo poblacional. Las unidades de actuación pretendían ordenar una superficie de 88.760 m<sup>2</sup> y 65.240 m<sup>2</sup>, respectivamente, estableciendo un coeficiente de edificabilidad de 1,35 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, “acorde con las construcciones y densidades existentes” (p. 1.943). Ambas actuaciones *intentan integrar las construcciones preexistentes* dentro de una nueva configuración urbana que se adapta al trazado de las viales consolidadas y diseñando otras nuevas sin afcción a dichas construcciones, muchas de ellas de origen manifiestamente informal.



autoconstrucción informal se realizó en zonas consolidadas desde 1987 y los solicitantes confían en que tal inscripción legalizará y consolidará definitivamente su acción (figuras nº V-97, nº V-98 y nº V-99).



Figura nº V-99. Vista parcial del núcleo principal de Cabo Blanco del municipio de Arona, con la señalización de la traza de la TF-657, de Buzanada a La Camella. La trama urbana espontánea de la urbanización de Los Llanos-El Morro, queda visualizada en la parte superior derecha de la imagen. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)

En la figura nº V-98 se observa cómo el planeamiento vigente en el año 2015 ha consolidado definitivamente el núcleo de Cabo Blanco, integrando prácticamente todas las edificaciones no amparadas por licencia censadas. No obstante, en el barranco que separa la Vertiente Norte y Sur de la población se observan varias bolsas pendientes de definición, como en otros casos, y consecuentemente de aprobación definitiva por parte del actual del Plan General de Arona de 2006, al ser este y otros sectores de suelo del municipio anulados por una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, fechada en septiembre de 2013<sup>263</sup>.

<sup>263</sup> El Tribunal Superior de Justicia de Canarias anuló en septiembre de 2013, después de dos años de la aprobación definitiva del PGO de Arona de 2006 por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (Acuerdo de la COTMAC 15 julio de 2011), la clasificación como suelo urbanizable no sectorizado estipulada en este PGO de, entre otros espacios, los cauces de barranco que cruzan la operación singular estructurante de Cabo Blanco, los suelos urbanizables sectorizados de Buzanada, Valle San Lorenzo y Rosas del Guanche, así como los espacios protegidos de Montaña Rodríguez y el bien de interés cultural Roque de las Abejeras. Recuperado de <http://www.diariodeavisos.com/2013/10/justicia-anula-plan-general-arona-aprobado-hace-dos-anos/>

Otros sectores de Cabo Blanco donde se detectan relevantes expansiones informales después de la aprobación de PGOU de 1987, son por una parte, el barrio de Casas Viejas, situado al norte del núcleo principal y conformado por las calles Gran Rey, Benchijigua, El Rosal y El Cabezón, fruto de otra parcelación clandestina, y el camino de Roque Vento, a la altura del km 90 de la TF-28, Carretera General del Sur, tramo de Valle San Lorenzo a La Camella<sup>264</sup>, resultado de ocupaciones urbanas de suelo rústico a borde de camino.

La Camella resulta otro espacio estratégicamente situado, como los anteriormente descritos, en relación a los polos de actividad turística de la costa. Se desarrolló en el cruce de caminos entre la TF-28, Carretera General del Sur, y la TF-657, de Aldea Blanca a La Camella, permitiendo fundamentalmente desde el mismo acceso directo a Los Cristianos (figura nº V-100 y figura nº V-101).

En el año 1965 tenía un grupo muy reducido de casas que no superaban la treintena y se alineaban en torno al trazado de la calle de La Sabinita y al cruce anteriormente mencionado. A finales de los setenta y principios de los ochenta, La Camella experimentó una notable expansión, fruto de una parcelación clandestina de una parte importante de los suelos que habían sido objeto de un Plan Parcial unos años antes. El desajuste entre las previsiones de aquel primigenio planeamiento con respecto a la demanda real impidió seguir sus directrices. Como en los casos anteriores, el PGOU de 1987 contemplaba una unidad de actuación referida a esa parcelación al margen del planeamiento, que abarcaba todo el extremo occidental de La Camella, a ambos lados de la antigua Carretera General del Sur y núcleo central del actual barrio (PGOU Arona, 1987, pp. 1.914-1.923).

En la fase de exposición pública, los vecinos presentaron un escrito de alegaciones, donde incluían un plano parcelario, con la nueva propuesta de parcelación, donde relacionaban e identificaban a los propietarios de cada una de las parcelas y las construcciones, solicitando la toma en consideración de tal propuesta antes de la aprobación definitiva del nuevo planeamiento. Al apreciarse notables divergencias entre la parcelación propuesta por el nuevo PGOU y la de los vecinos, los redactores del plan intentaron encajar la misma, procurando un parcelario lo más regular posible, mejorando y facilitando los accesos a la carretera general y evitando en lo posible los fondos de saco, pero donde “se mantuviera las superficies de la parcelas vendidas y encajara dentro del mismo las construcciones ya levantadas” (PGOU Arona, 1987, pp. 1.914-1.923).

Como resulta habitual, la planificación se adaptará a los hechos sobrevenidos, intentando ordenar, en la medida de lo posible, lo preexistente. En este caso, la presión social, aunada con la existencia de convenios urbanísticos de mutuo acuerdo, favoreció claramente el desarrollo consensuado y exitoso de esta unidad de actuación.

En el sector noreste del núcleo de La Camella, en el barrio conocido como La Peraza (figura nº V-100 y figura nº V-101), estructurada por la calle del mismo nombre y las calles transversales de Alhelí, Malva, Sauce y Aceviño, el Censo 11/97

<sup>264</sup> El Censo 11/97 recoge múltiples solicitudes de inscripción en el sector de Casas Viejas, como las números 798, 800, 3.479, 3.543 y 5.219, ésta última incluye plano de parcelación clandestina de finca matriz. En el camino Roque Vento, al norte de este pequeño núcleo: 2.064, 5.180 y 5.186. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

evidencia tales hechos, detectándose numerosas solicitudes de inscripción correspondientes a otra bolsa de autoconstrucciones espontáneas de viviendas unifamiliares en medianería, generalmente salón abajo y vivienda arriba<sup>265</sup>.



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-100.* Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal y estructuración vial del núcleo de La Camella en el municipio de Arona. En la parte superior derecha de la imagen se conforma la traza de la urbanización espontánea denominada popularmente como La Peraza y en la parte superior izquierda se refleja la agrupación de viviendas conocida como Morro Negro. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

El pequeño barrio de Morro Negro, situado al noroeste de La Camella, aproximadamente en el km 1 de la TF-51, de La Camella a Vilaflor (figura nº V-100 y figura nº V-101) es otro fragmento de espacio rural donde se desarrollaron varias bolsas de autoconstrucciones informales en medianería, una estructurada por la actual calle Morro Negro y Parque Adán y otra anexa distribuida a borde de la calle La Funche. En la figura nº V-101 se aprecia que esta agrupación de viviendas aún está pendiente de categorización definitiva; no obstante, el planeamiento en tramitación pretende su reconversión urbana como suelo rústico de asentamiento rural.

<sup>265</sup> El Censo 11/97 recoge múltiples solicitudes de inscripción en el barrio de La Peraza, como las números: 398, 2.060, 3.454, 3.558, 5.149 y 5.174. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.





*Figura nº V-101.* Ortofotografía georreferenciada de la edificación informal del núcleo de La Camella del municipio de Arona y su interacción con el planeamiento vigente. En la parte superior derecha de la imagen se conforma la traza de la urbanización espontánea denominada popularmente como La Peraza y en la parte superior izquierda se refleja la agrupación de viviendas conocida como Morro Negro. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal MAPA de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias Gobierno de Canarias.

Al sur de estas, en la primera ramificación sin salida de la TF-28, de La Camella a Los Cristianos, se hallará otro nicho de autoconstrucciones espontáneas de idénticas características, vertebrado en este caso por la calle Aderno<sup>266</sup>.

Todas estas bolsas de colonizaciones informales surgieron inicialmente de manera aislada en la periferia más cercana del núcleo urbano primigenio o principal (del cruce de carreteras), incidiendo en la disgregación urbana del asentamiento. No obstante, el planeamiento procura tomar acciones que la diluyan, como puede apreciarse en la figura nº V-101, donde tanto en el barrio de La Peraza, al noreste, como el subsector del Aderno, al suroeste, por la acción de planeamiento, quedaron integrados en la trama del nuclear, aunque no ha sido, de momento, el caso de la agrupación de viviendas de Morro Negro.

La Sabinita es otro enclave del interior de la franja de costa de Arona, casi en la frontera con Las Medianías, donde han tenido lugar numerosos asentamientos espontáneos, en este caso caracterizados por disponerse preferentemente en los

<sup>266</sup> El Censo 11/97 recoge múltiples solicitudes de inscripción en el sector de Morro Negro, como las números 553, 554, 660, 3.512 y 3.475 en las calles Morro Negro, Parque Adán y La Funche y las números 391, 659, 807, 3.475, 3.512, 4.660 y 5.694, repartidas por la calle Aderno y transversales anexas la TF-51, Vilaflor La Camella. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

bordes de la red viaria conformada por el camino principal o de La Sabinita que enlaza La Camella con el núcleo urbano de Arona y la red de innumerables ramificaciones, muchas de ellas sin salida (figura nº V-91). El subsector de La Sabinita Baja se caracteriza por presentar colonizaciones espontáneas a borde de camino de carácter unifamiliar, donde predomina la tipología de salón abajo y vivienda arriba con calidades que nada tiene que ver con aspectos asociados con la marginalidad<sup>267</sup>. En La Sabinita Alta (figura nº V-102), dispuesta en la periferia sur del casco urbano de Arona en torno al triángulo conformado por la TF-51, la carretera Montaña Fría y Camino Francisco Afonso o Gúitima y que originan entre otros los barrios de Montaña Fría y Picamolinos, etc., también se encuentran numerosas bolsas de autoconstrucciones irregulares a tenor de lo referenciado en el Censo 11/97. En toda este subsector se detectan, además de los característicos asentamientos lineales a borde de camino, otras autopromociones dispuestas en grandes parcelas que corresponden a viviendas unifamiliares aisladas de nivel medio-alto, tipo chalet, que han contribuido a incrementar el grado de dispersión urbana en el interior de la franja de costa de la comarca<sup>268</sup>.

Valle de San Lorenzo es un núcleo urbano de origen tradicional, situado en la frontera entre Las Medianías y la franja de costa del noreste del municipio, estructurado en torno al km 88 de la Carretera General del Sur, la TF-28, que se expande a partir de un triángulo conformado por los caminos, en la actualidad calles, Chindia, paralela a la mencionada carretera general, La Cabezada y Llano Mora, complementado a su vez por una red de ramales que partiendo de esta estructura base irradian los fértiles espacios agrícolas circundantes (figura nº V-91 y nº V-102). Entre 1965 y 1983 el suelo urbano de Valle de San Lorenzo se multiplicó prácticamente por dos, pasando de unas 300 a 760 viviendas y de 1.400 a 2.400 habitantes (PGOU Arona, 1987, pp. 1889-1903). En el año 2014 la población asciende ya a un total de 7.115 personas<sup>269</sup>, tres veces más que la que tenía a principios de los ochenta.

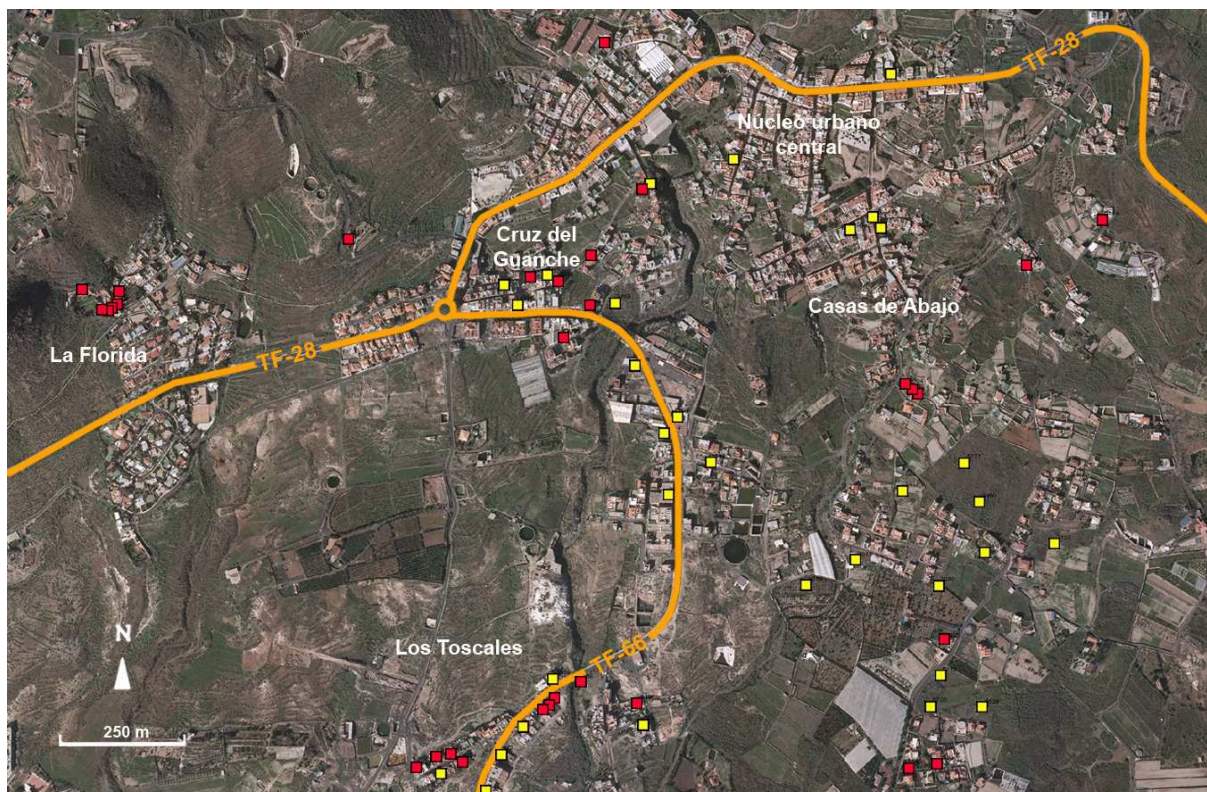
A finales de los años setenta, el triángulo urbano central y primigenio era el único sector que mantenía un cierto grado de urbanización, tendiendo a compactarse siguiendo pautas más o menos regulares. A partir de esa década, el resto de las áreas del enclave, en especial los perímetros urbanos más cercanos y colindantes a las trazas de la TF-28 y la TF-66, de Valle de San Lorenzo a Las Galletas, son los que experimentaron crecimientos irregulares más relevantes. En muchas ocasiones, estos provienen de parcelaciones clandestinas de fincas y en otras derivan de la actividad agraria circundante. De esta manera, han surgido agrupaciones de viviendas como la de Cruz del Guanche, situada en la vertiente suroeste, o las Casas de Abajo, en la vertiente sureste, entre otras muchas, “donde se construyeron numerosas viviendas sin un trazado suficientemente pautado y sin contar con la mínima infraestructura imprescindible” (PGOU Arona, 1987, pp.1889).

<sup>267</sup> El Censo 11/97 recoge múltiples solicitudes de inscripción en el sector de La Sabinita Baja, como las números 2.109, 3.471, 3.538, 3.565, 3.667 y 5.698. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>268</sup> El Censo 11/97 recoge múltiples solicitudes de inscripción en el sector de La Sabinita Alta, como las números 402, 810, 2.109, 3.470, 3.494, 3.532, 3.545, 3.567, 5.158, 5.698, etc. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN.

<sup>269</sup> Instituto Canario de Estadística, ISTAC. Padrón municipal de Canarias. Entidades y núcleos diseminados. Censo 2014. Recuperado de <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/jaxi-istac/menu.do?uripub=urn:uuid:b080ccd9-f400-4781-877a-b8a6294c2596>

Las mejoras e implementación de la estructura vial existente, especialmente la TF-28 y la finalización de las obras de la TF-66 en los años ochenta, han sido determinantes en la aparición y desarrollo de estas bolsas de asentamientos espontáneos. En el resto de la periferia del enclave primigenio, la ocupación del territorio se ha producido de manera siempre dispersa y caótica, respondiendo al trazado de una numerosa red viaria tradicional o de nueva traza que se entrelaza con el viario comarcal, originando innumerables estructuraciones urbanas en racimo, que obviamente ha dificultado en extremo su ordenación.



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-102.* Ortofotografía georreferenciada con señalización de la edificación informal y estructuración vial del núcleo de Valle de San Lorenzo en el municipio de Arona. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

EL PGOU de 1987 se intentó ordenar y completar la trama del centro del núcleo con las correspondientes reservas dotacionales y de servicios comunitarios (UA-1 Valle San Lorenzo). Se procuró con ello facilitar el enlace con el camino de Chindia, área de asentamientos espontáneos tradicionales que se pretende reordenar y asimilar al núcleo y sector central de Valle de San Lorenzo, con la carretera general del Sur, rediseñándola en forma de rambla (UA-2 Valle San Lorenzo). Se perseguía con ello enlazar la urbanización espontánea de la Cruz del Guanche, derivada de varias parcelaciones clandestinas (PGOU Arona, 1987, p.1901) y desvertebrada del conjunto, con la TF-66 en dirección a las Galletas y el conjunto del núcleo urbano de

Valle de San Lorenzo (UA-3 Valle San Lorenzo) (PGOU Arona, 1987, pp. 1.887-1.901). Estos hechos quedan evidenciados por el Censo 11/97 en la zona.

De esta manera, en el barrio de la Cruz del Guanche (figura nº V-102), el Censo 11/97 recoge innumerables solicitudes que evidencian su origen espontáneo<sup>270</sup>. Esta entidad de población surge a principios de los setenta, disgregada inicialmente del núcleo central de Valle de San Lorenzo. De hecho, en el año 1964 los suelos donde se asientan eran terrenos baldíos y en el año 1977 comenzó a definirse su actual estructura urbana<sup>271</sup>. Este sector fue reordenado a partir de UA-5 de Valle de San Lorenzo-Cruz del Guanche surgiendo a partir de un convenio suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos, a propuesta de estos los últimos. El planeamiento procuró estructurar las distintas edificaciones clandestinas existentes en la zona (PGOU Arona, 1987, pp. 1891-1903).

La Florida es otro de los barrios de Valle de San Lorenzo situado algo más al suroeste que el anterior, aproximadamente en el km 89.5 de la TF-28, en el tramo de Valle de San Lorenzo a La Camella (figura nº V-102). Dicha urbanización se desarrolló en los años setenta al amparo de un Plan Parcial de Las Rosas (PGOU Arona, 1987, p.1901), pero al norte de la misma surgió de forma inconexa un asentamiento espontáneo que conforma un entramado estructurado por las calles El Castaño, García Quintero, Santiago Fumero y Concepción Plasencia, entre otras<sup>272</sup>.

Al sureste del núcleo central se sitúa el enclave tradicional de Las Casas de Abajo o barrio La Calle (figura nº V-102), de idéntica génesis a tenor de los datos del Censo 11/97<sup>273</sup>. El PGOU de 1987, abordó su ordenación intentando integrarlo del conjunto urbano del Valle de San Lorenzo (PGOU Arona, 1987, p. 1.891).

Avanzando al sur del enclave, a partir de la traza de la Calle Guinea, prolongación de la calle Casas de Abajo, ya prácticamente en el interior de la franja de costa, se detectan otros muchos casos de asentamientos informales, ahora de carácter disperso (figura nº V-102), que ocupan el territorio a modo de racimo siguiendo el trazado de las viales existentes y asentándose generalmente en los bordes de sus caminos<sup>274</sup>.

En torno a la TF-66, en el tramo inicial de Valle de San Lorenzo a Buzanada, se produjeron también múltiples colonizaciones espontáneas muy recientes en el

---

<sup>270</sup> El Censo 11/97 recoge múltiples solicitudes de inscripción en el barrio de Cruz del Guanche, como las números 546., 1.125, 2.062, 2.086, 2.093, 2.094, 2.096, 2.105, 3.314, 3.469, 3.514, 3.519, 3.520, 3.533, 3.557, 5.714, etc. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>271</sup> En los fotogramas escaneados 002-TF-01-0008-39003 correspondiente al vuelo analógico del 15/03/1964 y 027-TF-01-0023-50383, del vuelo analógico del 01/02/1977 se aprecia los desarrollos espontáneos de la Cruz del Guanche. Base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de IDECanarias. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

<sup>272</sup> El Censo 11/97 recoge múltiples solicitudes de inscripción en el barrio La Florida, situadas en las calles García Quintero, Santiago Fumero y Concepción Plasencia, etc, como las números 2.453, 3.547, 3.504, 5.747, 5.748, 5.750, etc. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>273</sup> El Censo 11/97 recoge múltiples solicitudes de inscripción en el enclave de Las Casas de Abajo, entre otras las situadas en torno al Morro de la Era, calle La Cabezada, .etc. números 399, 2.078, 5.208, etc.; al callejón de Los Castilletes, etc., las números 2.080, 2.083, 2.084, 2.085, etc. y en la calle Cáceres como las números 3661, etc. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>274</sup> El Censo 11/97 recogerá múltiples solicitudes de inscripción en el área vertebrada por la calle Guinea y sus numerosas transversales o ramificaciones como la calle Las Bernalas, La Traviesa, etc, como las números 2.080, 2.123, 3.460, 3.481, 3.501, 3.528, 3.529, 5.719, 5.720, etc. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

tiempo, producto de parcelaciones clandestinas. La pequeña urbanización de Los Toscales, situada en torno al km 1.5, es fruto de una de ellas (figura nº V-102). A tenor del análisis del Censo 11/97 se puede constatar que tales segregaciones se originaron a partir de la segunda mitad de los años ochenta, desarrollándose muy activamente en la década de los noventa, recogándose todas ellas en documentos de compraventa de carácter privado en un intento de transgredir la Ley 5/1987 sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de Canarias<sup>275</sup>.

En el espacio rural de la vertiente norte de Valle de San Lorenzo, en el entorno frontera entre la franja de costa y Las Medianías (a cotas superiores a los 450 m), como en el resto de los municipios de la comarca, se produjeron colonizaciones espontáneas a borde de los caminos locales, que en todos los casos se caracterizan por presentar un alto grado de dispersión. El Censo 11/97 evidencia algunos de ellos, como las agrupaciones de viviendas de la calle Breña y calle La Tosca, en la periferia norte del casco tradicional o en el camino La Fuente, en la periferia noreste<sup>276</sup>.

#### V.7.4.7. El núcleo tradicional de Arona

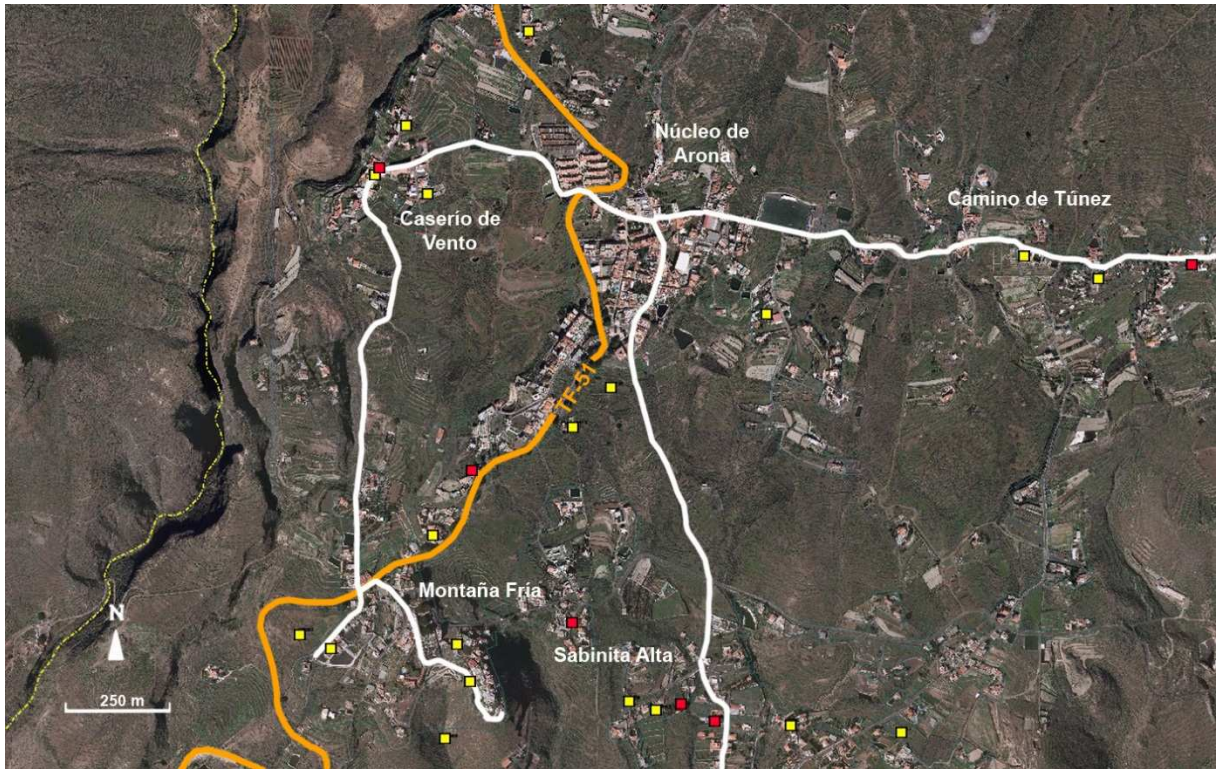
El núcleo tradicional de Arona, como el resto de los cascos históricos de la comarca situados en Las Medianías, se caracteriza por presentar una trama urbana relativamente compacta, relegada a un segundo orden por la importancia y potencia socioeconómica adquirida por el resto del municipio, especialmente su frente litoral y el interior de la franja de costa. Tales circunstancias han hecho que los desarrollos espontáneos sean bastante limitados y generalmente alejados del núcleo (figura nº V-103). No obstante, aunque en ellos ha existido una mayor atención por parte del planeamiento y un importante control administrativo, se producirán alteraciones notables en sus entornos periféricos, así como en las viales que los comunican con los centros costeros. Hasta finales de los setenta los crecimientos fueron bastante limitados, pero a partir de la década de los ochenta y noventa el núcleo de Arona experimentó un crecimiento considerable. Mientras el núcleo originario tendió a compactarse, el desajuste producido por el crecimiento reciente hizo que las viviendas autoconstruidas de carácter espontáneo se localizaran en los márgenes de las viales de acceso más importantes, que se ramifican en distintas direcciones, alejándose del polo central (figura nº V-103). Es el caso de la TF-51, vial que proviene de La Camella, responsable en gran medida de la producción de importantes asentamientos espontáneos en torno a Montaña Fría y Sabinita Alta (PGOU Arona, 1987, pp. 1.863-1.880).

El PGOU de 1987 procuró ordenar las zonas de acceso al casco, tanto por el este, por el camino de Túnez, como por el oeste en sentido a Vento, ordenando definitivamente los trazados del barrio de la Mejora, dispuesto al sur del núcleo. En el caso de Vento, Túnez y La Sabinita, el PGOU consolidó definitivamente los

<sup>275</sup> El Censo 11/97 recogerá múltiples solicitudes de inscripción en el Barrio de Los Toscales, como las números 2.058, 2.059, 2.076, 2.077, 2.102, 3.572, 5.189, 5.767, etc. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>276</sup> El Censo 11/97 recogerá múltiples solicitudes de inscripción en la periferia norte de Valle de San Lorenzo entre otras en las calle Breña y calle La Tosca, como las números 2.074, 3.035, 5.157, etc. o la calle La Fuente, números 2.065, 2.067, 5.696, 5.751. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

asentamientos dispuestos linealmente a borde de sus caminos. En los años sucesivos, en tan solo una década, todo este intento de ordenación se vio desbordado por los acontecimientos y los sectores consolidados en 1987 simplemente sirvieron como proyección para nuevas expansiones espontáneas que siguieron colonizando dispersamente todo el espacio rural periférico.



Georeferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-103.* Ortofotografía georeferenciada con señalización de la edificación informal y estructuración vial del núcleo de Arona. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

El Censo 11/97 recogió solicitudes que corroboran tales actuaciones informales como las localizadas en el caserío de Vento, el barrio de Las Casas y el camino de Altavista, en estos casos con edificaciones no amparadas por licencia de nivel medio-alto, así como en el camino de Túnez (figura nº V-103).

En la carretera TF- 51, en dirección a Vilaflor se produjeron también asentamientos informales caracterizados, igualmente por este tipo de promociones, en algunos casos tipo chalet (APMUM, D 11/97, 1998).

El caso del municipio de Arona es, por tanto, un magnífico ejemplo de producción de espacio urbano mediante la transformación de un espacio inicialmente rural a través del reconocimiento y adecuación de un modelo de planeamiento basado en la integración y legalización sistémica de las actuaciones de carácter espontáneo, resultando otra evidencia categórica para demostrar la hipótesis de esta investigación.

### V.7.5. Comarca Suroeste: municipios de Adeje, Guía de Isora y Santiago del Teide

La comarca Suroeste<sup>280</sup> está situada en la vertiente de sotavento, delimitada al noroeste por el Macizo de Teno, al sureste por el límite municipal entre Adeje y Arona y al noreste por el borde del Valle de Santiago con el Macizo de Teno hasta el entorno de Erjos y los Espacios Naturales de La Corona Forestal y del Chinyero. Está conformada espacialmente por una parte muy importante de los municipios de Santiago del Teide, Guía de Isora y Adeje, contando con una superficie total aproximada de 171,43 km<sup>2</sup>.

La actividad predominante desarrollada en estos municipios, como en los de la vecina comarca de Abona, se ha basado tradicionalmente en el sector primario, en el que los cultivos de exportación han contribuido de manera muy relevante a su economía hasta bien entrados los años setenta. La propiedad de la tierra y el control de los medios de producción han estado siempre concentrados en una élite que conformó la burguesía agraria del lugar, en muchas ocasiones residentes en la propia comarca, en donde, incluso algunos de ellos llegaron a tener un papel relevante en la política, acción que reafirma ese control socioeconómico (Pérez Barrios, 2009, pp. 34-37).

Según Martín Martín (1997), la implantación en la comarca del nuevo modelo económico basado en un capitalismo monopolista por parte del Estado Español supuso para Canarias en general y para Tenerife en particular, la consolidación de un sistema productivo internacionalista, que terminó consolidando el subsector de la agricultura de exportación y más tarde el subsector de los servicios (p. 1). Como consecuencia de ello, durante la primera mitad del siglo XX, se desarrollaron los cultivos de exportación, especialmente después de la Guerra Civil, hecho que, según el citado autor, conllevó a una profunda proletarización del subsector de la agricultura, originando una acentuada demanda de jornaleros en toda la zona. La mano de obra necesaria para el desarrollo de tales actividades fue suministrada no solo por los propios vecinos de la comarca, sino en muchas ocasiones por los de otras comarcas más deprimidas de la isla e incluso de otras islas menos favorecidas, como especialmente la de La Gomera, muy cercana geográficamente. En ocasiones también intervinieron en el proceso emigrantes de la Isla de La Palma o emigrados retornados, residentes en la capital insular, cuyos ahorros invirtieron inicialmente en el sector primario, que estaba en expansión en esos momentos (González Díaz, 1993, p.93).

#### V.7.5.1 (1960-1978)

A partir de los años sesenta, la génesis y expansión del turismo de masas, estratégicamente ubicado en la costa de esta comarca, intensificó aún más la necesidad de mano de obra. Muchos de los emigrantes que se asentaron en los municipios del Suroeste redireccionaron sus inversiones al sector servicios e incluso a la construcción (González Díaz, 1993, p. 93). Tales circunstancias fueron determinantes en la producción de suelo informal. Los nuevos asentamientos

---

<sup>280</sup> En la sección 5º del Capítulo 2 del Título II del PIOT queda explicitado el modelo de ordenación de la comarca Suroeste. Recuperado de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo2\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo2_Feb2011.pdf)

buscaron de una parte las periferias urbanas, como prolongación de los núcleos poblacionales más importantes de la comarca, entre ellos Adeje y Guía de Isora; y de otra, ciertos espacios residuales descartados para la actividad agrícola y turística, apoyados en la estructura vial preexistente, conformada por las trazas de la TF-82, Carretera General del Sur, la TF-47, de Adeje a los Gigantes, la TF-463, de Guía de Isora a Playa San Juan y los distintos cruces de caminos y transversales asociados a estas. La red viaria enunciada es la responsable de vertebrar la comunicación de los núcleos de Las Medianías con las áreas de producción situadas en la franja de costa, muchas de ellas ubicadas inicialmente en el frente costero. Las urbanizaciones espontáneas buscaron, como en el caso de Abona, las áreas o suelos improductivos, de más complicada orografía y alejadas de los centros de producción, ubicándose preferentemente en el interior de la franja de costa y en Las Medianías de la comarca. (NNSSMM Adeje, 1983 y NNSSMM Guía de Isora, 2000). Como en Abona, resultó práctica común que los grandes propietarios facilitasen suelo para el asentamiento de sus medianeros y jornaleros (cuarterías), procediéndose a las correspondientes parcelaciones clandestinas, que en muchas ocasiones fueron adquiridas por los mismos para la autoconstrucción de sus viviendas (NNSSMM Adeje, 1992, pp. 9-15)<sup>281</sup>. Este es el caso de algunos asentamientos de nueva planta, como Armeñime, en Adeje, aunque no fue hasta la segunda mitad del siglo XX, años cincuenta y sesenta, cuando estos procesos comienzan a ser relevantes. Atendiendo a los datos suministrados por la memoria de las Normas Subsidiarias de Adeje de 1983, en el año 1960 Armeñime contaba con 163 habitantes censados, conformando un pequeño núcleo en fase embrionaria de expansión que tres lustros más tarde, en el año 1975, se había transformado notablemente, alcanzando los 900 residentes, de los cuales una parte muy importante trabajaban en el sector servicios (p. 9).

Fue en la década de los setenta cuando comenzó a implantarse en la comarca del Suroeste y de manera irreversible el modelo terciario, hecho que puede evidenciarse a raíz del importante desarrollo de los núcleos de Adeje, Los Olivos, Los Menores y Armeñime, que experimentaron los mayores crecimientos poblacionales del municipio, pues la mayor parte de los trabajadores directos en las actividades económicas tradicionales y una parte de los que se trasladaron al sector servicios, principalmente a la hostelería, se asentaron en esos núcleos. (NNSSMM Adeje, 1983, p.8).

Con el turismo como motor de fondo se produjo una gran transformación en la estructura de la propiedad, especialmente en las áreas de costa, donde se ubicaron la mayoría de las urbanizaciones, en donde un incipiente planeamiento, tomando como base la figura de los planes especiales, puso el desarrollo urbano-turístico en manos de los grandes propietarios de la tierra (Martín Martín, 1999, pp.186-187). A partir de entonces, la estructura económica de la comarca experimenta un proceso de terciarización irreversible. Durante este periodo, como se ha indicado, tendrá lugar la vertebración definitiva de la comarca con el resto del territorio insular, a partir de la conclusión de la Carretera General del Sur, actual TF-82, produciéndose a su vez mejoras sustanciales en la red viaria tradicional local, proyectándose e

---

<sup>281</sup> En el año 1992 se aprobará el documento de Modificación de las Normas Subsidiarias de Adeje de regulan tres importantes ámbitos territoriales del municipio los sectores de Fañabe, Barranco Las Torres y Hoya Grande (NNSSMM Adeje, 1992, p.1).



iniciándose nuevas infraestructuras, como la TF-1, que alcanzó Los Cristianos en 1975.

#### V.7.5.2 (1978-1999)

Entre las décadas de los setenta y los noventa se produjo la vertebración definitiva de la comarca Suroeste con el resto del territorio insular y la terciarización de su economía favoreció el desarrollo de una serie de urbanizaciones espontáneas que se asentaron buscando preferentemente el interior de la franja de costa, entre Adeje y Guía de Isora. Se disponen en torno al trazado de la antigua Carretera General del Sur, TF-822, actual TF-82, que conformaron entre otras las entidades de población de Las Moraditas, Las Rosas, Los Menores, Iboybo, Lomo del Clérigo o Tijoco Bajo o de Abajo<sup>282</sup> (figura nº V-104). Al mismo tiempo, la TF-47 de Armeñime a Los Gigantes, contribuyó al desarrollo espontáneo del núcleo poblacional de Armeñime-Las Cancelas, adquiriendo durante esta época un impulso transcendental. Todos estos barrios tienen un carácter residencial, produciendo espacios dormitorio donde se asienta una parte muy importante de la mano de obra necesaria para el desarrollo de actividades terciarias de la comarca. Los procesos de urbanización espontánea en el frente litoral costero del municipio son muy limitados, asociados siempre a las periferias de los núcleos costeros tradicionales, como es el caso de La Caleta.

Durante todo este periodo, aunque con mayor intensidad a finales de la década de los ochenta y coincidiendo con la segunda gran expansión urbanística de Tenerife de 1986-1989, todos los procesos de urbanización informal se desarrollan a expensas de la mejora y ampliación de las infraestructuras existentes, como la TF-82, sobre el trazado de la antigua Carretera General del Sur, TF-822, el tramo de Adeje a Guía de Isora, actual TF-47 de Armeñime a Playa de San Juan y su prolongación hasta el Acantilado de los Gigantes y fundamentalmente la puesta en servicio de la entonces autovía TF-1, con el tercer tramo de Los Cristianos-Playa de Las Américas en 1984, y los sucesivos tramos de Playa de Las Américas-Fañabé en 1990 y Fañabe,-Adeje en 1994, circunstancias que han permitido una rápida vertebración del término Adeje con el resto del territorio insular y con las infraestructuras aeroportuarias y portuarias<sup>283</sup>.

A partir de los años ochenta entraron en vigor los primeros ordenamientos de la comarca, en especial las Normas Subsidiarias de Adeje de 1983 y de Guía de Isora de 1987 y sus ulteriores y múltiples modificaciones y/o revisiones, en cuyas memorias de ordenación se evidencia claramente la evolución y consolidación de estos procesos de raíz informal.

La situación urbanística antes de la aprobación de las Normas Subsidiarias de Adeje de 1983, según así se recoge en el capítulo de antecedentes de la Memoria de Modificación de las NNSSMM de Adeje de 1992 en los Entornos de Fañabé Barranco Las Torres y Hoya Grande, consistía “en el crecimiento más o menos

<sup>282</sup> En los núcleos relacionados el Censo 11/97 correspondiente a los municipios de Adeje y Guía de Isora tuvieron una relevante incidencia. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

<sup>283</sup> Esta observación se fundamenta en el análisis comparativo secuencial de los fotogramas escaneados del municipio de Adeje en los sectores de Playa de Las Américas-Fañabé y Costa de Adeje-Adeje entre los años 1984, 1990 y 1994 donde puede apreciarse la evolución del trazado de la TF-1. Base cartográfica de Aplicaciones Territoriales de GRAFCAN. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://visor.grafcan.es/visorweb/>

espontáneo de los distintos núcleos tradicionales, (...) y la ocupación aleatoria y carente de todo control administrativo de parcelas teóricamente rústicas. No existía obviamente ninguna intencionalidad de conectividad territorial, ni tampoco ninguna capacidad rigurosa de control urbanístico” (p. 1)<sup>284</sup>.

Las Normas Subsidiarias de Adeje de 1983, del municipio de mayor dinamismo de la comarca, son sin duda otro documento a destacar que verifica la hipótesis de esta investigación. Pero este primer ordenamiento terminó resultando incapaz de afrontar los problemas derivados de una expansión turístico-urbanística de carácter explosivo y sin precedentes en Tenerife. Aunque inicialmente recoge un diagnóstico acertado de la situación por la que transitaba Adeje en esos momentos, resultará en su desarrollo y aplicación un cúmulo de despropósitos. Desde el punto de vista administrativo, terminó transformándose en un documento ambiguo, carente de la idea de una estructura urbana de conjunto, limitándose en la práctica a una mera clasificación del suelo y a una regulación de las edificaciones en los suelos aptos para urbanizar en el casco urbano principal y en los núcleos más importantes, tanto de traza tradicional como espontánea (NNSSMM Adeje, 1992, pp. 1-2), reconociendo como suelos urbanos todos aquellos que contaran en esos momentos con redes de abastecimiento de aguas, suministro eléctrico y pavimentación de calles ejecutadas y en servicio (NNSSMM Adeje, 1983, pp. 17-18), por tanto, todos los procesos urbanizadores de carácter formal e informal que cumplieran esas condiciones.

Las tensiones turísticas en la franja de costa resultaron determinantes en la creación de esta normativa que desde el momento de su aprobación se reconoce como una herramienta con una total insuficiencia técnica y administrativa, que no favoreció el adecuado control del desarrollo urbanístico del municipio (NNSSMM de Adeje, 1992, pp. 1-2).

Las Normas Subsidiarias de 1983 prefirieron eludir los problemas detectados, especialmente en el frente costero, limitándose a reconocer los “planes especiales de interés turístico” preexistentes e incluso a reconocer otras iniciativas que aún no se habían iniciado, pero sin integrarlas en un conjunto urbano. Desaprovecha una clarísima oportunidad para adaptarlos a la nueva Ley de sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística de 1975 o al menos introducir algunos mecanismos de control sobre la gestión y ejecución del nuevo desarrollo (NNSSMM Adeje, 1992, pp. 2-4).

Tan solo tres años después de su aprobación, la Oficina Técnica Municipal propuso un nuevo documento de Revisión, muy influenciado por la euforia inmobiliaria del momento y sobre todo por los intereses de los importantes grupos inmobiliarios de la franja costera, que proponían parámetros eminentemente desarrollistas, consistentes en un aumento considerable de la oferta de suelo turístico, pero en las que seguirán prevaleciendo las mismas carencias en cuanto al control sobre la gestión del suelo turístico y un desarrollo urbanístico integral del municipio. Tal documento nunca llegó a contar con el beneplácito de la Comunidad Autónoma, puesto que los responsables regionales entendían que la corporación debería

---

<sup>284</sup> Modificación de las NNSSMM de Adeje de 1992 en los Entornos de Fañabé, Barranco de Las Torres y Hoya Grande. Capítulo 1: Antecedentes de la Modificación. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23836>

elaborar un documento más racional y coherente, especialmente en dicha zona costera. La conclusión derivada de las tensiones entre las autoridades regionales y municipales fue la división del municipio en tres grandes zonas, dos en la costa y una tercera correspondiente a la zona no costera, dispuesto en el interior de la franja de costa<sup>285</sup>, y la decisión consecuente de proceder a la Revisión de las NNSSMM de 1983 en cada una de ellas. Ha sido en este tercer sector donde han tenido mayor incidencia los procesos espontáneos de la comarca.

Sin embargo, lo que resulta evidente por parte de las Normas Subsidiarias de 1983 fue el reconocimiento tácito como suelo urbano de los asentamientos tradicionales de Taucho, La Concepción o Tijoco de Arriba o Alto y La Caleta, entre otros y las entidades poblacionales de nueva traza de origen informal dispuestas en torno al eje de la Carretera General del Sur, la TF-82, en esos momentos, como Tijoco de Abajo o Bajo, el Caserío de Armeñime y Los Menores<sup>286</sup>. No obstante, este ordenamiento no hacía especial referencia a los procesos de autoconstrucción espontánea y serán sus sucesivas “Modificaciones Puntuales” las que lo irán consolidando e implementando. En esos momentos, los importantes intereses inmobiliarios puestos en juego en el frente costero, derivados del desarrollo turístico privado y de las importantes plusvalías generadas por los mismos tenían sometida, de alguna manera, a la corporación y probablemente a los equipos redactores de las normas.

Lo que parece evidente del planeamiento del litoral adejero, según manifiesta Martín Martín (1999), es el sobredimensionamiento en cuanto a la calificación de suelo turístico, en relación con la demanda turística real, cuestión derivada directamente de los intereses especulativos de los grandes propietarios de la zona y discretamente manifestada en la memoria de la Modificación de la Normas Subsidiarias de Adeje de 1992.

En relación al tema objeto de esta investigación, la Modificación de las Normas Subsidiarias de Adeje de 1992 en los Entornos de Fañabé, Barranco Las Torres y Hoya Grande (pp. 1-10) es un caso interesante a detallar, puesto que pretendía fundamentalmente la recalificación de los terrenos aledaños donde se asentaban urbanizaciones de carácter espontáneo, consolidadas puntualmente por las Normas Subsidiarias de 1983. Los entornos detallados por la Modificación de 1992, suelos originariamente rústicos, se recalificaron como urbanizables con el objeto de prepararlos para acoger el crecimiento residencial permanente de la población que da servicio a las áreas turísticas del litoral, o bien para procurar áreas de grandes equipamientos de ocio, complementos a la actividad turística, caso de Hoya Grande, e incluso industriales, como el sector de Barranco de Las Torres, haciendo previsión de la dotación de las infraestructuras necesarias con el objeto de conformar una estructura urbana coherente (figura nº V-104).

<sup>285</sup> Las dos zonas costeras fueron reguladas por una parte por las Normas Subsidiarias de 1986 conocido por el documento “Jalvo”, que abarcaba el litoral costero desde el límite con el municipio de Arona hasta La Caleta y las Normas Subsidiarias de 1987 o documento “Leira”, que comprendía el litoral desde La Caleta hasta el límite municipal con Guía de Isora. El sector no costero fue regulado por la Modificación de las Normas Subsidiarias de Adeje de 1992, relativa a los Entornos de Fañabé, Barranco de Las Torres y Hoya Grande. Capítulo 1: Antecedentes de la Modificación, pp. 4-8. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplanearmamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23836>

<sup>286</sup> En los planos de Suelo Urbano Actual número 3-I y número 3-II, aprobados definitivamente en 23-03-1983 y recogidos como parte de la documentación gráfica aportada por las NNSSMM de Adeje de 1983, 3-II, consta este reconocimiento. Recuperado de: Plano nº3; <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplanearmamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23373> Plano nº 3-II; <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplanearmamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23329>

Como objetivo fundamental, la nueva normativa buscaba el reconocimiento formal de todos estos ámbitos, considerados hasta entonces de “carácter residual”, dotándolos fundamentalmente de las infraestructuras viarias y servicios necesarios que, “respetando el conjunto actual edificado” (Modificación NNSSMM Adeje, 1992, p.14), favorezca su integración con el resto de la trama del municipio. Entre otras cuestiones esta Modificación pretendía la estructuración de un corredor urbano interior, vertebrado por la TF-82 y la futura circunvalación insular TF-1, conformado por Tijoco Bajo o de Abajo, Los Menores, Armeñime-Las Cancelas, Adeje-Los Olivos y Fañabé (figura nº V-104), barrios que en su mayor parte han surgido al margen del planeamiento y que serán consolidados permitiendo su incorporación al tejido urbano municipal, haciendo incluso en ellos la previsión de suelo urbanizable para futuras ampliaciones.



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

Figura nº V-104. Ortofotografía georeferenciada de la estructuración vial del municipio de Adeje con la señalización de los asentamientos de traza informal. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

La Modificación de 1992, aunque recalificó suelos rústicos para usos turísticos, se encargó también de hacer lo propio interviniendo en otros suelos inicialmente rústicos, donde se han producido procesos de génesis espontánea, con el objeto de

consolidarlos definitivamente y buscar su mejor estructuración con el corredor urbano del interior de la franja de costa.

Con respecto a Adeje, capital municipal, entre otras múltiples actuaciones del planeamiento se destaca la Modificación de las Normas Subsidiarias de Adeje de 1999 referente al ámbito de Los Olivos<sup>287</sup>, por el interés del relato descrito en el capítulo de antecedentes. En dicho epígrafe los redactores de esta Modificación reconocen abiertamente la existencia de ciertas zonas periféricas en torno al casco urbano, así como en otras muy delimitadas de la franja costera, donde “se han producido una serie de urbanizaciones por generación espontánea que han superado las previsiones contempladas en las Normas Subsidiarias de 1983” (pp. 1-2). Son los casos del Barrio de Los Olivos y la zona conocida como Barranco de Las Torres, anteriormente mencionado, y que la Modificación del 1999 pretendía estructurar.

Todas estas urbanizaciones espontáneas desarrolladas a partir de finales de la década de los sesenta y principios de los setenta fueron generando una presión colonizadora muy importante en los terrenos aledaños, donde la actividad agrícola se abandonó en la década de los ochenta<sup>288</sup>. Según se manifiesta en la memoria de ordenación de la citada Modificación de las Normas Subsidiarias de 1999 “en estas zonas han tenido lugar ocupaciones informales de terrenos con un cierto grado de arropamiento administrativo, sobre todo a partir de la entrada en vigor de la Ley Territorial 5/1987 sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de Canarias” (pp. 1-2). Como justificación para proceder a tal Modificación y puesta al día de las Normas Subsidiarias de 1983 se manifiesta que el control de estos asentamientos se debería llevar a cabo desde una actuación conjunta basada en la aplicación de la disciplina urbanística y la gestión orientada a partir de un nuevo planeamiento municipal, ya que desde la aprobación de las mismas resultaba evidente el cambio de uso de estos terrenos.

En este caso, mediante una nueva propuesta de Modificación de las Normas Subsidiarias, el planeamiento propone una recalificación de un suelo originariamente agrícola en urbano, amparándose en la preexistencia de asentamientos de origen espontáneo, originados, según se reconoce, por cierta permisividad e inacción administrativa. Se pretende por tanto dar carta legal a una realidad urbana informal, reconvirtiendo por simpatía los suelos aledaños en urbanizables. Esta acción implicaba de hecho una consolidación y un nuevo ensanche del casco urbano de Adeje en su vertiente sureste.

Una vez más, el ordenamiento actuaba regularizando los hechos consumados informalmente y ordenando la urbanización espontánea, transformando en urbanizables los suelos adyacentes y proponiendo soluciones más racionales y coherentes, adecuando la estructuración viaria preexistente a estos nuevos espacios urbanos y favoreciendo, “siempre en lo posible”, su vertebración e integración.

---

<sup>287</sup> Plataforma Territorio Canario. Modificación de las NNSSMM de Adeje en el Ámbito de Los Olivos. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23950>

<sup>288</sup> Plataforma Territorio Canario. Modificación de las NNSSMM de Adeje en el Ámbito de Los Olivos. Antecedentes y Justificación de la Modificación. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23950>

En la propuesta que nos ocupa, la aptitud de los terrenos para la urbanización, la inexistencia de otros usos alternativos, incluido el agrícola, y su consideración como agregado al gran espacio urbanístico al que se acogen justifica suficientemente la aplicación de esta herramienta urbanística de adecuación del planeamiento municipal. El objetivo básico de la Modificación de 1999 en el ámbito de Los Olivos se centraba en redirigir estos procesos hacia una urbanización formal de viviendas aisladas que se asientan en antiguos suelos de cultivos sin posibilidad de recuperación<sup>289</sup>. Esta herramienta del planeamiento, de aplicación habitual en los ordenamientos municipales de la isla, ha sido especialmente recurrente en aquellos donde el desarrollo urbanístico ha resultado espectacular, específicamente en los municipios de las comarca de Abona y del Suroeste, donde la actividad turística desempeña un papel fundamental.

Como se ha expuesto, este modo de actuación se hizo extensible a otras zonas del casco de Adeje, como El Cerco, objeto de una Modificación anterior de las Normas Subsidiarias de Adeje correspondiente al año 1989, o de su periferia más próxima, como la referida al sector de Armeñime aprobada en 1991<sup>290</sup>, relevante yacimiento de asentamientos informales al que se ha hecho referencia con anterioridad. En definitiva, un conjunto de modificaciones que sirvieron para ir remodelando un planeamiento basado en la legalización de hechos considerados sobrevenidos y en la reestructuración urbanística.

En cuanto al término municipal de Guía de Isora, como en Adeje, durante los años ochenta y noventa los procesos de urbanización espontánea se reprodujeron buscando preferentemente el interior de la franja de costa, bien ocupando la periferia de los núcleos tradicionales principales e implementando los asentamientos rurales o bien a partir del trazado estructurante horizontal, la TF-82, y vertical, en especial la TF-463, de Guía de Isora a Playa de San Juan, a la que se añade la red de estructura transversal de caminos interiores, que interconexiona con estas, como la carretera de la Cueva del Polvo, o la Pista de Alzola, que atraviesa, en dirección cumbre a mar, la franja de costa hasta alcanzar el litoral costero por el camino Finca La Tablada, distribuyéndose en estos casos dispersamente en el espacio rural municipal (figura nº V-105).

A partir del trazado de la TF-82 la urbanización espontánea se proyectó como prolongación de los distintos asentamientos de carácter tradicional preexistentes,

---

<sup>289</sup> Esta información se ha extraído a partir de lo argumentado en los epígrafes 1. Antecedentes y 2 Justificación de la Modificación, de la memoria de ordenación de la Modificación de las NNSSMM de Adeje de 1999 en el ámbito de Los Olivos. En el documento de consulta no se aprecia paginación a la cual hacer explícita referencia. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23950>

<sup>290</sup> El 4 de julio de 1991 la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias resuelve la aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Adeje en Armeñime. Recuperado de <http://www.gobcan.es/boc/1991/096/boc-1991-096-020.pdf>

En la memoria de ordenación de las Normas Subsidiarias de Adeje de 1991 referida a los entornos de Fañabé, Barranco Las Torres y Hoya Grande se hace referencia explícita al documento de Modificación de las Normas Subsidiarias de Adeje de 1982 referido a los ámbitos de Adeje, y los barrios de Armeñime, Tijoco Bajo y Las Menores (p. 9). Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23836>

Posteriormente el Plan Parcial de Los Jardines de Armeñime de 1995 pretendía integrar definitivamente este amplio sector al corredor interior que el planeamiento denomina de Medianías, pero que realmente se dispone en el interior de la franja de costa. Resolución de 15 de enero de 1996, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 28 de diciembre de 1995, relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial Jardines de Armeñime, término municipal de Adeje (Tenerife).

como es el caso de Tejina de Guía, o los entornos de Chío<sup>291</sup> y de Chiguergue (APMUM, D 11/97, 1998). En la red interior que irradia transversalmente la franja de costa y Las Medianías se detectan con relativa frecuencia agrupaciones de viviendas en línea a borde de los caminos principales, secundarios e incluso aisladamente en las pistas de acceso a fincas o en sus entornos, contribuyendo notablemente al fenómeno de la dispersión urbana en la zona (APMUM, D 11/97, 1998). El casco urbano de Guía de Isora, vertebrado por la TF-82 experimentó procesos de urbanización espontánea de cierta entidad que originaron nuevos ensanches periféricos, en especial en su Vertiente Norte (figura nº V-105).

En el frente costero colindante al municipio de Adeje, comenzaron a extenderse ciertas infraestructuras turísticas que ocuparon las áreas más favorables de la costa. Las urbanizaciones espontáneas, poco relevantes en el litoral, surgieron como expansiones de los núcleos costeros tradicionales, como en el caso del barrio de La Tosquita en la periferia norte de Alcalá, integrado en la actualidad al núcleo principal o como consolidación de ciertas zonas interiores en Playa San Juan, o bien como resulta habitual en estos casos, producto de parcelaciones clandestinas de fincas alejadas de los núcleos centrales, como el barrio de Aguadulce, en la periferia sureste Playa de San Juan; el barrio de Fonsalía o La Barrera, vertebrado por las calles Tajarastes y La Barrera en la periferia noroeste de Playa de San Juan; el barrio de La Cumbrita, estructurado por la calle Agando al sureste de Alcalá y el barrio de la Cueva del Polvo, vertebrado por las calles Brisas del Mar y transversales al sureste del núcleo de Las Arenas, todas ellas estructuradas en torno al trazado de la TF-47 (Modificación NNSSMM Guía de Isora, 2001, pp. 19-46)<sup>292</sup>. También se detectan agrupaciones de viviendas autoconstruidas al margen del planeamiento en los bordes de camino de la red costera interior. El Censo 11/97 recogerá un número relevante de casos en todos estos pequeños núcleos, evidenciando lo así manifestado por el planeamiento de Guía de Isora de 2001 (figura nº V-105 y figura nº V-106).

En primera línea costera no se ha producido actividad informal relevante puesto que, como en Adeje, una parte muy importante de la franja litoral quedó reservada para la actividad agrícola y su posible reconversión turística, y la restante se ha destinado, bien para el desarrollo de nuevas infraestructuras de interés regional, como el Puerto de Fonsalía, o como áreas de protección ambiental, como el Sitio de Interés Científico de Los Acantilados de Isora, el litoral de Punta de Tixera a El Roque y las franjas litorales de Aguadulce a Playa San Juan, del Cabezo de Alcalá y Charco Los Sargos, entre otros (figura nº V-105 y figura nº V-106).

En relación con el planeamiento, la Modificación de la NNSSMM de Guía de Isora de 2001, (pp. 36-40), establecieron como objetivos generales para los distintos ámbitos urbanos del municipio la consolidación de los ya recogidos por las Normas Subsidiarias de 1987<sup>293</sup>, completando e implementando su trama urbana,

<sup>291</sup> En la Modificación de las NNSSMM de Guía de Isora de 1999 se reservó suelo urbanizable de uso residencial en Tejina, Guía de Isora y Chío. Memoria de ordenación de la NNSSMM de 1999. (pp. 49-50). Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=21484>

<sup>292</sup> En la memoria de ordenación de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Guía de Isora de 2001, en el Capítulo 2 referido al planeamiento vigente y contenido en el documento inicial (pp.19-46) se hace referencia a tales hechos.

<sup>293</sup> En la memoria de ordenación de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Guía de Isora de 2001 en las pp. 258-259 se indica que el planeamiento vigente hasta entonces, haciendo referencia explícita a las Normas Subsidiarias de Guía de

viabilizando las estructuras básicas necesarias para ello, con el objeto de corregir los déficit dotacionales más urgentes. El nuevo planeamiento, además, procuró adecuar los trazados viarios “a la realidad edificada” evitando afectar en lo posible a las edificaciones ya construidas.



Georeferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-105.* Ortofotografía georeferenciada de la estructuración vial del municipio de Guía de Isora con la señalización de los asentamientos de traza informal. Elaboración propia a partir de base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Así mismo intentó diversificar las tipologías edificatorias existentes, evitando, por cuestiones ambientales y de imagen urbana, la tipología de edificación cerrada de tres plantas de altura sin jardín delantero, denominada “salón y vivienda”, que en la mayoría de las ocasiones están asociadas a procesos de autoconstrucción espontánea (APMUM, D 11/97, 1998). Pero fundamentalmente se centró en la regularización del uso y tipologías de la edificación de forma pormenorizada y

Isora de 1987, ha ordenado mediante las correspondientes Normas Subsidiarias algunos ensanches espontáneos, tanto de los núcleos tradicionales consolidados como otros de traza informal. Es el caso de casco urbano de Guía de Isora; Chío; Tejina de Guía; Chiguergue, Aripo y Jaral; Aguadulce y Fonsalia; y La Tosquita y Cueva del Polvo. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=214845>



comprensible, “entendiendo las situaciones preexistentes”. Este objetivo facilitó la regularización de edificaciones de carácter espontáneo en los ensanches de los distintos núcleos tradicionales, en los de nueva traza o las dispuestas a borde de camino en los asentamientos urbanos de carácter rural.

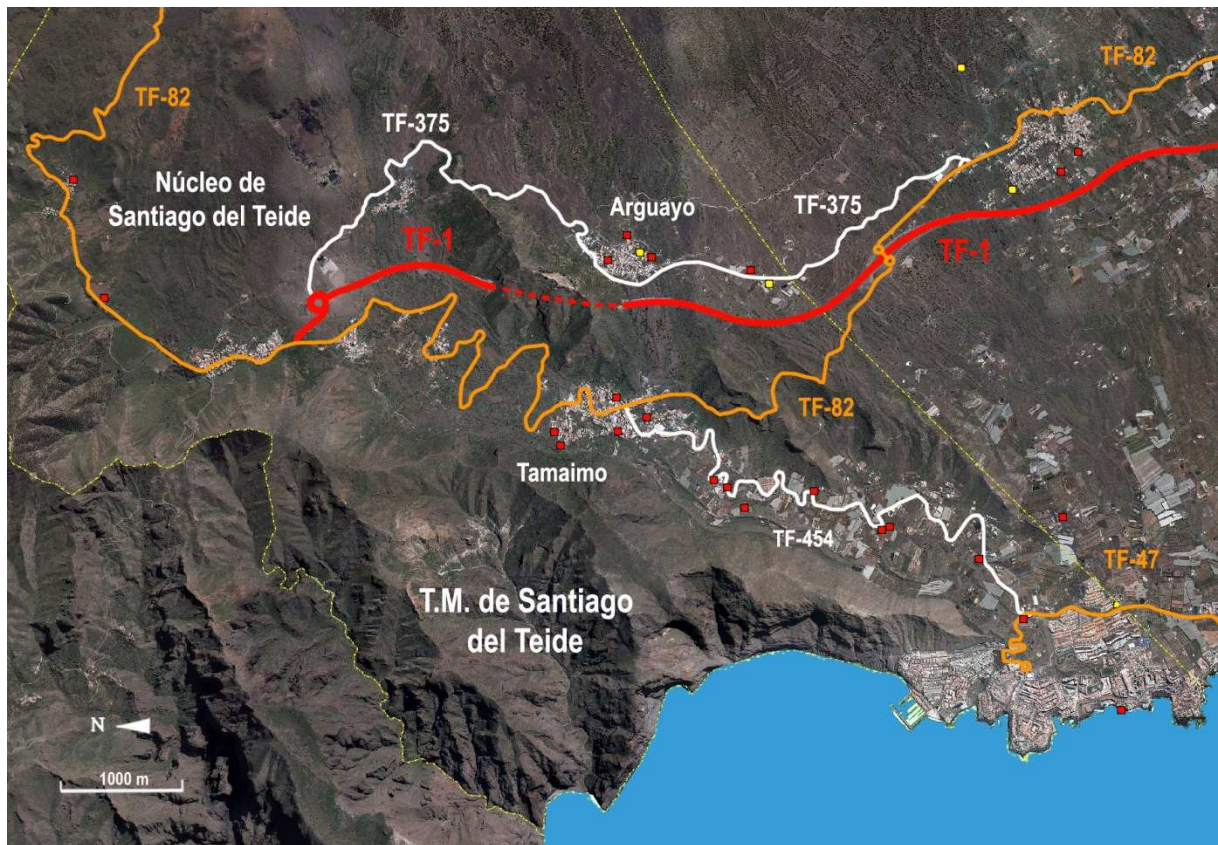
Esta Modificación del 2001, como resultará preceptivo a partir de entonces<sup>294</sup>, recoge en un apéndice, como anexo al documento, el catálogo de edificaciones no amparadas por licencia del municipio, con el objeto de estudiar su viabilidad. En dicho catálogo se elaboraron unas fichas de las edificaciones censadas, formadas por aquellas construcciones que estando incluidas en suelo urbano o rústico de asentamiento rural, se encontraban en situación de disconformidad con la normativa de aplicación. Como ha sucedido en otros municipios de la isla, tal y como se evidenciará en el epígrafe siguiente (figura nº V-109 y figura nV-110), la mayor parte de estas edificaciones en el año 2015 están integradas en entramados urbanos reglados (Modificación NNSSMM Adeje, 1999, pp. 238-242; Modificación NNSSMM Guía de Isora, 2001, p.195 y APMUM, D 11/97,1998)



Figura nº V-106. Urbanización espontánea de Agua Dulce, municipio de Guía de Isora, asentamiento costero vertebrado por la TF-47, de Armeñime a Puerto de Santiago Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)

<sup>294</sup> Ley 9/1999, de 13 de mayo de Ordenación del Territorio de Canarias, determina que el Plan General o en su caso Plan Especial de Ordenación que lo desarrolle deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del decreto 11/1997, de 31 de enero.

En el término municipal de Santiago del Teide, los asentamientos espontáneos resultan poco relevantes, aunque no inexistentes, mostrando siempre menor intensidad que en Adeje y Guía de Isora. Las pautas son idénticas a las detectadas en ellos, surgiendo preferentemente en el interior de la franja de costa (el límite superior de esta franja lo marcará el núcleo de Tamaimo a 500 m), pero también en algún caso en Las Medianías, como en el asentamiento rural de Arguayo, situado a 900 m de altura, o la capital municipal Santiago del Teide, a 925 m. Los procesos de urbanización espontánea surgen siempre como expansión de los asentamientos rurales o núcleos tradicionales y en torno a la red viaria principal, horizontal y vertical, en especial la TF-375 de Santiago del Teide a Chío por Arguayo y fundamentalmente en los primeros kilómetros de la TF-454, de Tamaimo a Puerto de Santiago, a la que se añade la estructura transversal de caminos interiores, que interconexiona con estas, que son las responsables de distribuir dispersamente los procesos por el espacio rural municipal. La TF-82 vertebramos los núcleos principales, pero la difícil topografía a su paso por el municipio complica los asentamientos espontáneos en su entorno más cercano (figura nº V-107).



Georeferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

Figura nº V-107. Ortofotografía georeferenciada con la señalización de la edificación informal y la estructuración vial principal del municipio de Santiago de Teide. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de Edificaciones no amparadas por licencia. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

En toda esa red comarcal que irradia la franja de costa y Las Medianías se han dispuesto, como resulta habitual, asentamientos en línea a borde de camino y edificaciones aisladas asociadas a las explotaciones agrícolas del lugar o en muchas ocasiones a promociones de alto nivel, tipo chalet, que en ambos casos, han contribuido a incrementar el fenómeno de la dispersión urbana en el municipio (APMUM, D 11/97,1998).

Durante este periodo, el núcleo de Tamaimo despunta en el municipio como centro generador de la actividad urbanística informal, favorecida especialmente por su rápida conexión con Los Gigantes y Puerto de Santiago (TF-454), resultando también muy relevantes las autopromociones espontáneas en el núcleo tradicional de Arguayo (figura nº V-108). El casco tradicional e histórico de Santiago del Teide, aunque vertebrado por la TF-82, quedó prácticamente estancado urbanísticamente por su lejanía a los centros de actividad de la costa y con ella la producción informal de edificaciones.

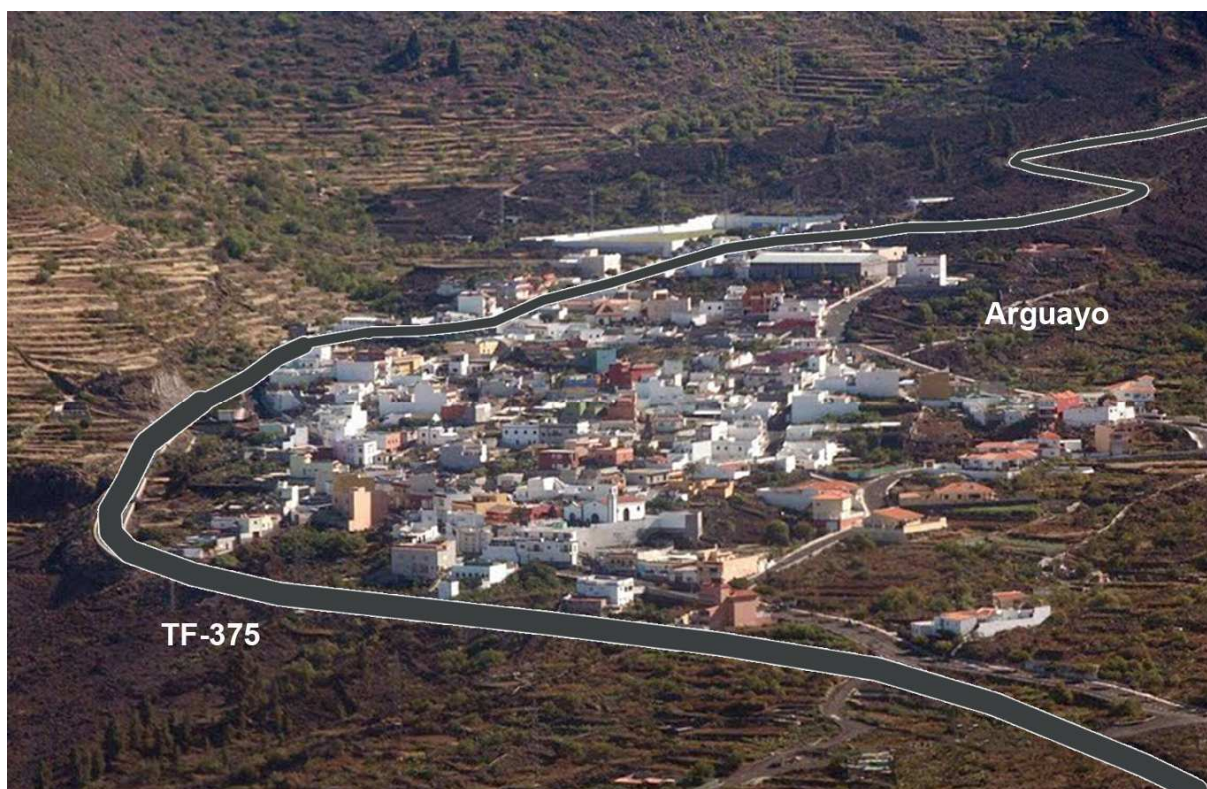


Figura nº V-108. Barrio de Arguayo, municipio de Santiago del Teide, asentamiento tradicional de Las Medianías vertebrado por la TF- 375, de Santiago del Teide a Chío Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)

En la costa, la red de caminos interiores que convergen con la TF-47 vertebrada los escasos asentamientos irregulares, generalmente correspondientes a edificaciones aisladas de alto nivel dispuestas en el interior de fincas (APMUM, D 11/97,1998).

A modo de conclusión, se ha de señalar que durante este periodo en la comarca Suroeste los procesos de urbanización espontánea se centraron fundamentalmente

en el interior de la franja de costa, vertebrados por un viario tradicional horizontal y vertical, mejorado y apoyado por nuevas infraestructuras viarias, especialmente la TF-1, que ha permitido una rápida conexión con los polos de actividad turística más activos del litoral de la comarca. El frente costero, como se ha indicado, quedó reservado para el desarrollo de las actividades primarias y terciarias y los procesos de urbanización espontánea detectados en ellos son bastante limitados y de baja intensidad. En relación con las otras comarcas de la isla, especialmente las de la Vertiente Norte insular, los procesos de urbanización espontánea y la incidencia del fenómeno de dispersión urbana han mostrado mucha menor visibilidad.

### V.7.5.3 (2000-2015)

Entre los años 2000 y 2015 los polos de actividad turística del litoral costero de la comarca del Suroeste experimentaron un incremento sin precedentes, especialmente en el periodo 2002-2008, haciendo que la terciarización de la economía en la zona alcance cotas históricas, arrastrando con ella al subsector de la construcción. Todas estas circunstancias provocaron un espectacular aumento demográfico que hará que su población se cuadriplique en tan solo cuatro décadas, entre 1970 y 2015, pasando de prácticamente 20.000 habitantes hasta casi 80.000<sup>295</sup>.

Las infraestructuras públicas alcanzan el máximo grado de desarrollo en la historia de Tenerife y aunque el proyecto de anillo insular aún continúa inconcluso, ha experimentado un importante avance. Se ha mejorado e implementado sustancialmente la red viaria general, potenciándose especialmente la TF-1, quedando la comarca definitivamente vertebrada en dirección sureste con el resto del territorio insular de manera rápida y eficaz. En 2015 entraron en servicio los tramos de Adeje-Santiago del Teide por el sur e Icod de los Vinos-El Tanque por el norte, quedando pendiente de adjudicación el último tramo de la circunvalación insular que unirá Santiago del Teide con El Tanque. Esta ambiciosa infraestructura tiene por objeto vertebrar los polos de actividad turística del sur con los municipios de la Vertiente Norte de la isla y cerrar definitivamente el tal ansiado anillo insular, que según previsiones del Cabildo de Tenerife podría concluirse en el año 2018. No obstante, la crisis económica iniciada en el año 2008 y sus posteriores secuelas han ralentizado extraordinariamente todo este proceso. Por otra parte, la red viaria tradicional ha experimentado también algunas mejoras puntuales, aunque insuficientes a tenor del desorbitado ritmo del desarrollo urbanístico y aunque con ciertas dificultades ha logrado vertebrar los distintos polos de actividad turística.

En el año 2015 se encontraba en fase muy avanzada la obras del ramal de Fonsalía que vertebrará la TF-1 con el futuro puerto del mismo nombre, considerada tanto por el Cabildo Insular de Tenerife como por el Gobierno Autónomo de Canarias como una actuación estratégica para las comunicaciones marítimas entre las islas

<sup>295</sup>En el año 1970 la comarca Suroeste tenía una población de 19.670 habitantes, de los cuales algo más de la mitad, 10.026 residían en el municipio de Guía de Isora. En el año 2015 la comarca Suroeste contará con una población total de 76.468 habitantes, de los cuales 45.405, prácticamente el 60%, residirán ahora en Adeje. La población de la comarca alcanzaría un máximo histórico en el año 2013 con un total de 82.558 habitantes, de los cuales 49.387 residirán solo en Adeje. Censo de Población de los municipios de Tenerife 1970-2015. Entidades de población por enclaves diseminados de Tenerife. Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

occidentales. En la figura nº V-105, puede apreciarse con claridad la traza inconclusa de la futura vía de enlace. En ese mismo año se ha firmado el convenio de colaboración para la ejecución del citado proyecto entre el Cabildo y el ente regional de Puertos Canarios, dependiente del Gobierno de Canarias, al que se espera se una la corporación municipal de Guía de Isora. La corporación insular lleva más de 25 años intentando promover sin éxito esta infraestructura, definida por el Plan Insular de Ordenación Territorial de Tenerife como una operación de enorme interés y por ello singular y estructurante para la Vertiente Sur de la isla. Con tal actuación se pretende trasladar a Fonsalía las operaciones que se realizan en el puerto de Los Cristianos y destinar el futuro muelle al tráfico de pasajeros y mercancías con las islas occidentales. De esta forma el recinto portuario de Los Cristianos podría destinarse a actividades náuticas, pesqueras y de ocio para revitalizar así la oferta turística de Arona.

Como en el resto de las comarcas insulares, el contexto socioeconómico del momento asociado con el nuevo y complejo modelo de estructuración territorial<sup>296</sup>, interaccionado con la tradicional inacción generalizada de las administraciones públicas, especialmente las locales, y la tradicional voluntad de legalización del planeamiento, ha tenido como resultado la realización de procesos sistémicos de consolidación y formalización de una parte muy importante de los procesos de urbanización espontánea de la comarca. De hecho, todos los planeamientos municipales han coincidido en justificar la reconversión o recalificación de los espacios informales y suelos aledaños en urbanos como solución al problema de desmembramiento urbano, procurando de esta manera alcanzar la plena integración, tanto a nivel local como supralocal. En la mayoría de los casos, este proceso ha dejado cicatrices indelebles en el territorio, que entre otros efectos han ocasionado la generalización del fenómeno de la dispersión urbana, aunque en esta comarca es menos acentuada que en las del norte de Tenerife, y de dispersión de los recursos públicos, no logrando en todo caso el objetivo básico previsto por el planeamiento, *una vertebración urbanística integral del territorio*.

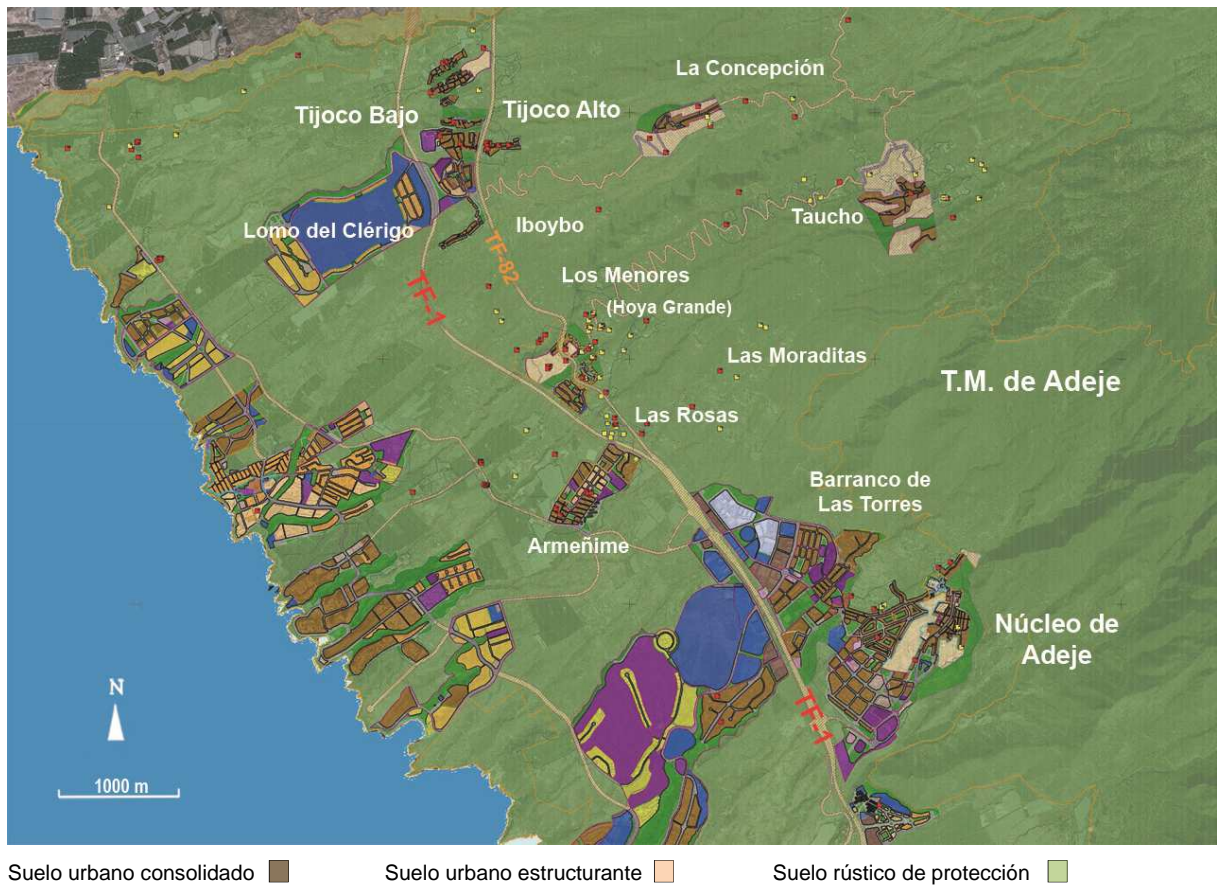
De esta manera en el municipio de Adeje los asentamientos correspondientes a los sectores perimetrales del núcleo principal, situados tanto en el sector de Los Olivos como Barranco de Las Torres quedaron prácticamente integrados por el planeamiento a la estructura urbana principal como suelos urbanos consolidados (SUN) o bien suelos estructurantes no consolidados (SUNC) (figura nº V-109).

En Armeñime todos los casos evidenciados por el Censo 11/97 han quedado dentro de los perímetros urbanos consolidados establecidos por el mismo. En Tijoco Bajo y Tijoco Alto, Lomo del Clérigo e Iboybo<sup>297</sup> la mayor parte de los casos detectados han quedado asimismo dentro de los límites de suelos urbanos contemplados por el PGO de Adeje de 2004, salvo contadas excepciones que se adscriben al catálogo

<sup>296</sup> Ley 7/1990, de 14 de mayo, Disciplina Urbanística y Territorial de Canarias, Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. (TRLOTENC) y posteriores, el Plan Insular de Ordenación de Tenerife de 2002, PIOT, así como la redacción y adaptación de la última generación de normas urbanísticas: PGO de Santiago del Teide de 2002 y ulterior modificación de 2012; PGO de Adeje de 2004, Aprobación Definitiva y modificaciones puntuales 2011 y PGO de Guía de Isora de 2009, Corrección de errores del Plan General de Guía de Isora de 2011.

<sup>297</sup> En estos enclaves se detectan numerosos casos que evidencia el Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/97 y las Memorias de Ordenación de los distintos planeamientos municipales especialmente el PGO de Adeje de 2004 y el PGO de Guía de Isora de 2009.

de edificaciones fuera de ordenación establecido por el mismo, que se pretende sea lo más reducido posible (figuras V-109).

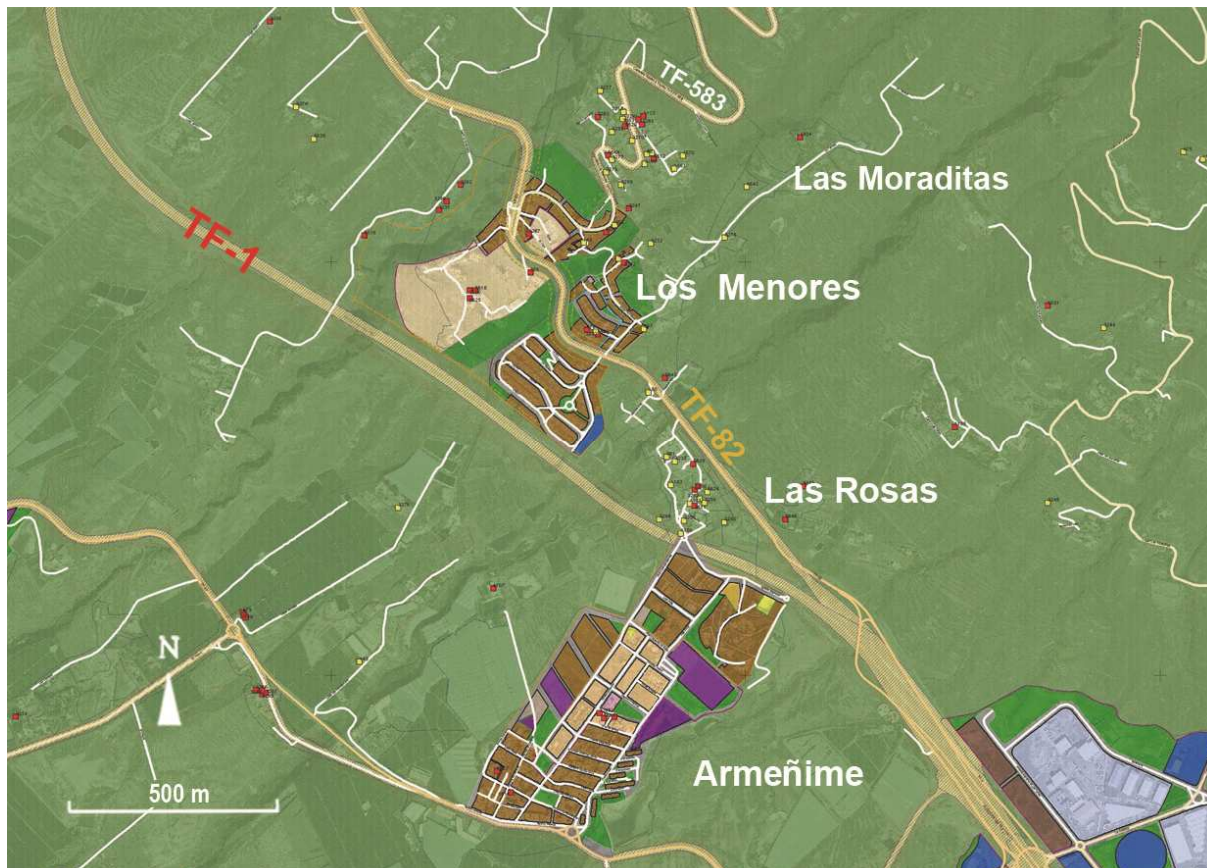


*Figura nº V-109.* Ortofotografía georeferenciada de la edificación informal en el municipio de Adeje y su interacción con el planeamiento del 2004. Elaboración a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal MAPA de Aplicaciones Territoriales de GRAFCAN S.A. Gobierno de Canarias.

En cambio, existe una destacable incidencia de asentamientos espontáneos al borde de la traza inicial de la TF-583, de Los Menores a Taucho, en especial en su Vertiente Norte en el sector conocido como Los Menores–Hoya Grande<sup>298</sup>, así como en el barrio de Las Rosas, proyección informal al noroeste de Armeñime. Ambas quedaron momentáneamente excluidas de los suelos urbanos propuestos por la ordenación del 2004 (figura nº V-110). En estas zonas la presión social ejercida por las distintas asociaciones de vecinos continúa planteando insistentemente su regularización en la próxima revisión del planeamiento. En el año 2015 la entidad de

<sup>298</sup> En la documentación gráfica aportada por el PGO de Adeje de 2004, cuya aprobación definitiva fue publicada en el BOP 173/08 el 02 de septiembre de 2008, en los planos de ordenación pormenorizada número 30, sector 5014-5 y número 43, sector 5024-5 que grafían respectivamente los espacios ocupados por los barrios de Los Menores-Hoya Grande, subida a Taucho y Las Rosas, el planeamiento no define uso pormenorizado alguno, quedando en consecuencia las edificaciones fuera de ordenación. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=22194>

población de las Rosas tenía 214 habitantes y el sector afectado en Los Menores una población estimada en torno a 250 personas, según fuentes del padrón de habitantes del municipio de Adeje<sup>299</sup>.



Suelo urbano consolidado ■ Suelo urbano estructurante ■ Suelo rústico de protección ■

*Figura nº V-110.* Ortofotografía georeferenciada de la edificación informal del barrio de Armeñime, Las Rosas y Los Menores en el municipio de Adeje y su interacción con el planeamiento del 2004. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN y del geoportal MAPA de Aplicaciones Territoriales de GRAFCAN S.A. Gobierno de Canarias.

En relación al espacio rural de Las Medianías, se detectan varios casos en las periferias de los asentamientos rurales de Taucho y La Concepción u otros dispuestos al borde de algunas viales transversales o verticales rurales, como Las Moraditas, que quedaron sin resolver, puesto que se halan ubicados dentro de suelos catalogados como rústicos (figura nº V-109 y figura nº V-110).

En cuanto al municipio de Guía de Isora (figura nº V-105), en los ensanches periféricos de sus núcleos más importantes donde se detectan casos de edificación informal, tanto en su capital municipal como en Chío y Tejina de Isora, el planeamiento del 2009 consolidó definitivamente como suelo urbano consolidado

<sup>299</sup> Estadística en relación a la distribución de la población según entidades singulares y núcleos y total de municipio, correspondiente al padrón municipal de habitantes referido al 18 de febrero de 2016. Recuperado de <http://www.adeje.es/padron/por-barrios>

(SUC) la mayor parte de los casos, situando el resto en los sectores de suelo urbano no consolidado (SUNO) aledaños a estos, reservados por el planeamiento para uso estructurantes y de nueva proyección residencial.

En el litoral costero el planeamiento de Guía de Isora del 2009 consolidó como suelos urbanos tanto el barrio de Aguadulce (figura nº V-106) como el de La Tosquita. En ambos casos, se hizo igualmente una reserva de espacio estructurante para usos dotacionales y posibles ampliaciones de carácter residencial, que se catalogaron como suelos urbanos no consolidados (SUNO), que en el primer caso ocupa su sector noroeste y en el segundo el noreste.

Los barrios de Fonsalía y de La Cumbrita dispuestos también muy cercanos al litoral costero, así como las pequeñas agrupaciones de viviendas tradicionales de Chiguergue, Aripe, Chirche y Vera de Erques, ubicados estos en el límite superior de la franja de costa, prácticamente en la demarcación de Las Medianías, se consolidaron definitivamente como suelos de asentamiento rural (AR)<sup>300</sup>.

En Santiago del Teide, tanto Arguayo como fundamentalmente Tamaimo experimentaron durante este periodo potentes expansiones informales que el planeamiento ordenará e intentará estructurar. El primero como suelos de asentamiento rural y el segundo como suelos urbanos consolidados o bien de carácter estructurante no consolidado (figura nº V-107 y figura nº V-108).

## V.8. Los procesos de urbanización espontánea en los Parques Rurales de Anaga y Teno y el Macizo Central

Los espacios y paisajes naturales integrados en el Macizo Central y los Parques Rurales de Anaga y Teno fueron tempranamente protegidos por la legislación nacional y autonómica<sup>301</sup>. Tal catalogación aunada con los factores derivados de sus peculiares características orográficas y climatológicas han posibilitado su preservación frente a los procesos de urbanización espontánea.

### V.8.1. (1960-1978)

El Macizo Central<sup>302</sup> está conformado en la actualidad por el Parque Nacional del Teide, el Parque Natural de la Corona Forestal, el Paisaje Protegido de Las

<sup>300</sup> Esta información se ha obtenido a partir de la información grafiada en los Planos de Ordenación y Categorización del Suelo del Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora del año 2009. Recuperado el 25 de enero de 2016 de [http://www.guiadeisora.org/sites/default/files/o-1-clasifica20\\_firmado.pdf](http://www.guiadeisora.org/sites/default/files/o-1-clasifica20_firmado.pdf); [http://www.guiadeisora.org/sites/default/files/o-1-1clasifica10\\_firmado.pdf](http://www.guiadeisora.org/sites/default/files/o-1-1clasifica10_firmado.pdf); [http://www.guiadeisora.org/sites/default/files/o-1-2clasifica10\\_firmado.pdf](http://www.guiadeisora.org/sites/default/files/o-1-2clasifica10_firmado.pdf)

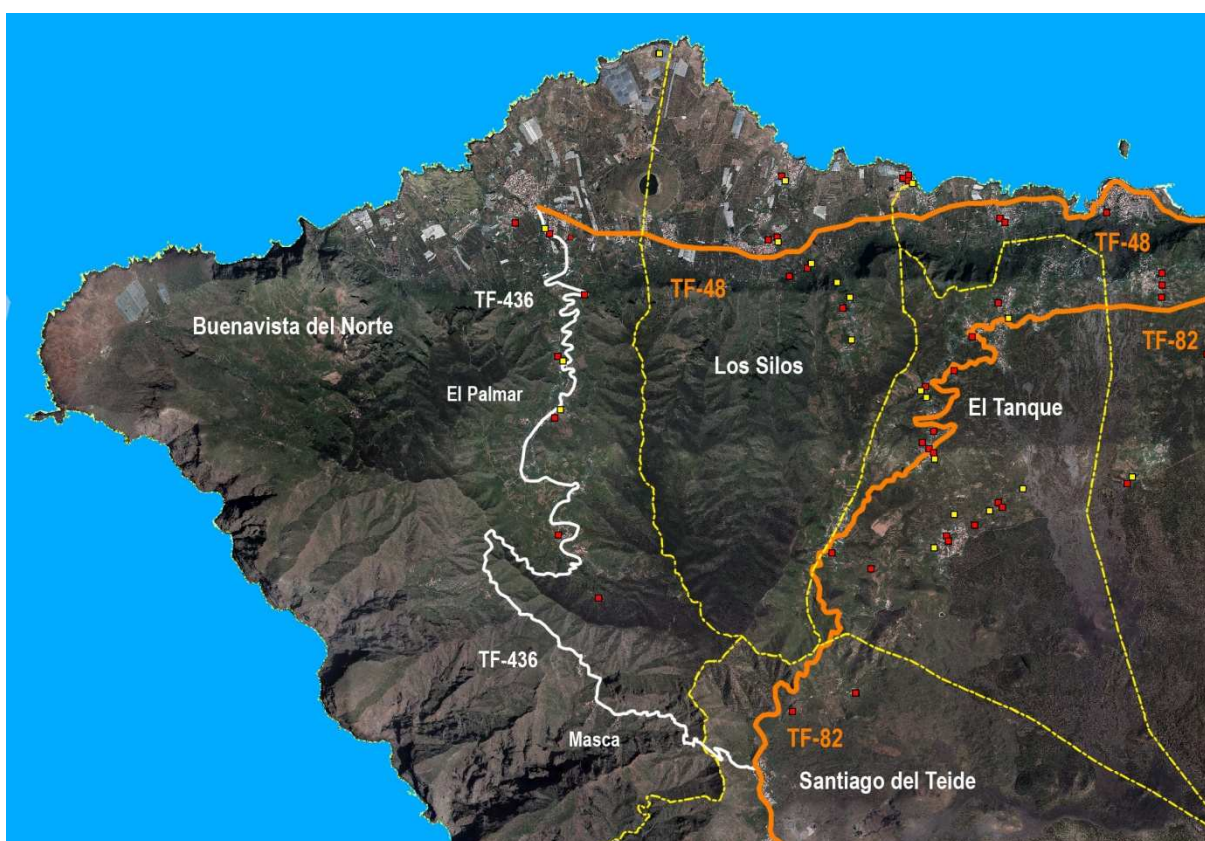
<sup>301</sup> Mediante el Decreto de 22 de mayo de 1954 del Ministerio de Agricultura creó el Parque Nacional del Teide protegiendo inicialmente una extensión de aproximadamente 11.000 hectáreas. La Ley 5/1981 de 23 de marzo estableció para su gestión un régimen jurídico especial y su recalificación en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 15/1975 de 2 de mayo de Espacios Naturales Protegidos. Posteriormente en el año 1999 mediante la correspondiente Resolución de 14 de octubre de la Secretaría General de Medio Ambiente se ampliaron los límites del Parque incorporando los terrenos colindantes hasta alcanzar una superficie de aproximadamente 18.900 hectáreas. Los espacios naturales de Anaga y de Teno fueron declarados como Parajes Naturales Protegidos por la Ley de 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias y posteriormente reclasificados como Parques Rurales, su actual categoría, por La Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.

<sup>302</sup> En las pp. 90-94 de la Sección 9ª del Capítulo 2 del Título II de las Normas del PIOT queda explicitado el modelo de ordenación del Macizo Central. Recuperado de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo2\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo2_Feb2011.pdf)



Lagunetas y parte de la Reserva Natural Especial del Chinyero, ocupando una superficie aproximada de 667,77 km<sup>2</sup>. La cota en la que están dispuestos estos espacios supera los 1500 m, circunstancia que los ha hecho históricamente no aptos para asentamientos urbanos y consecuentemente para asentamientos de carácter espontáneo.

El Parque Rural de Teno<sup>303</sup> es otro espacio protegido situado en la punta noroccidental de la isla, que formando parte de los municipios de Santiago del Teide, Buenavista del Norte, Los Silos y El Tanque, cuenta con una superficie aproximada de 79,90 km<sup>2</sup>.



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-111.* Ortofotografía con la señalización georeferenciada de la edificación informal en la comarca de Teno, así como su interacción con la estructuración vial, conformada por la TF-436, de Buenavista del Norte a Santiago del Teide por Masca, la TF-42, de Icod de Los Vinos a Buenavista del Norte y la TF-82, de Icod de los Vinos a Armeñime. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Históricamente el Parque Rural de Teno se ha caracterizado por un escaso poblamiento, fundamentalmente dispuesto en las cercanías de los terrenos cultivables del valle de El Palmar. Sus características orográficas, lejanía y compleja

<sup>303</sup> En las pp. 99-101 de la Sección 11ª del Capítulo 2 del Título II de las Normas del PIOT queda explicitado el modelo de ordenación de la comarca de Teno. Recuperado de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo2\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo2_Feb2011.pdf)

comunicación lo han salvaguardado de las presiones urbanísticas de las áreas más cercanas y aunque la red viaria ha ido experimentando progresivamente ciertas mejoras, especialmente en estas últimas cuatro décadas, en la actualidad siguen conservando un esquema eminentemente tradicional. Solo el asentamiento de El Palmar podría considerarse con un cierto nivel urbano (PIOT, 2011b)<sup>304</sup> Su estructura viaria la conforma un solo eje longitudinal definido por la TF-436, de Buenavista del Norte a Santiago de Teide por Masca, que atraviesa la comarca y la comunica en sus dos extremos con la de Ycoden-Daute-Isla Baja y la del Suroeste. La traza de esta vial principal se subdivide a su vez en dos tramos, el primero de ellos, la TF-1426, de Buenavista del Norte a Las Portelas, y el segundo, la TF-1427, de Las Portelas a Santiago del Teide, a los cuales acometen innumerables caminos vecinales o de acceso a fincas de carácter local (figura nº V-111).

El tradicional aislamiento ha salvaguardado esta comarca de la proliferación de los procesos de urbanización espontánea de carácter intensivo, limitándose estos a los propios y característicos de un entorno rural. Como puede apreciarse en la figura nº V-111 los escasos casos recogidos por el Censo 11/97 se disponen buscando siempre el trazado viario comarcal o local.

Los procesos de autopromoción espontánea en el Parque Rural de Anaga ha presentado un comportamiento ligeramente diferenciado. La comarca de Anaga<sup>305</sup>, con una superficie aproximada de 142,57 km<sup>2</sup>, está situada en el extremo nororiental de Tenerife, contigua al Área Metropolitana, quedando conformada administrativamente por sus dos municipios principales, Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna, al que además se ha de añadir Tegueste. Este amplio territorio rural queda claramente delimitado al suroeste por el Macizo de Anaga, barrera natural de los desarrollos urbanos de la capital y al este por la Vega de La Laguna, espacio de transición entre lo rural y lo urbano. En todo este ámbito, a diferencia de Teno, se encuentran numerosos y pequeños asentamientos de carácter tradicional vertebrados por tortuosos y estrechos caminos que los distribuyen dispersamente por los pequeños valles que origina esta peculiar y difícil orografía. Históricamente el poblamiento de la comarca ha estado marcado siempre por estas características orográficas, que han determinado la escasez de terrenos cultivables. No obstante, desde épocas muy tempranas los asentamientos de carácter espontáneo han buscado preferentemente el litoral suroeste más cercano y accesible a la capital y al principal puerto de la isla, donde se desarrollaron a partir de las trazas elementales de los pequeños poblamientos tradicionales de costa, como es el caso de San Andrés, Iguete de San Andrés, Valleseco o incluso María Jiménez.

Tal circunstancia recomienda diferenciar entre lo acaecido espontáneamente en los asentamientos tradicionales rurales del interior de Anaga y los dispuestos en su perímetro suroeste, estos últimos desarrollados a expensas, fundamentalmente, de la actividad portuaria y de la capitalidad insular. Con respecto a ello, se ha de indicar que si bien el modelo de estructuración comarcal marcado por las directrices de

<sup>304</sup> En las pp. 99-101 de la Sección 11ª del Capítulo 2 del Título II de las Normas del PIOT se detallan las peculiares características de la comarca de Teno. Recuperado de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo2\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo2_Feb2011.pdf)

<sup>305</sup> En las pp.95-99 de la Sección 10ª del Capítulo 2 del Título II de las Normas del PIOT queda explicitado el modelo de ordenación de la comarca de Anaga. Recuperado de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo2\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo2_Feb2011.pdf)

ordenación del PIOT incluye estos asentamientos del litoral suroeste dentro del ámbito del Área Metropolitana, derivada de la influencia directa que esta ha ejercido en su producción urbana. Todos ellos se han desarrollado en el mismo espacio físico, por tal razón se ha considerado abordar su estudio de manera conjunta en este epígrafe mediante el correspondiente análisis cronoespacial transversal y multifuncional<sup>306</sup>.

La colonización del espacio rural de la comarca ha estado históricamente muy ligada a la estructura tradicional de la propiedad de la tierra (Martín Hernández, 2006, pp. 201-220). Hasta bien entrado el siglo XIX se fundamentó en la medianería, pero fue a partir del siglo XX cuando experimentó una importante transformación, adquiriendo el campesinado un mayor protagonismo, en la mayoría de las ocasiones gracias a una progresiva capitalización, efecto de las distintas oleadas migratorias (Delgado y Calero, 2006, pp. 380-382). Tales circunstancias originaron una estructura minifundista donde la edificación aislada tendió a dispersarse en intensidad en el territorio, siguiendo el tradicional trazado viario preexistente.

Entre las décadas de los cuarenta y sesenta del pasado siglo fueron las laderas periféricas de la vertiente suroeste las que lo delimitaron con el Área Metropolitana, las que comenzaron a concentrar activamente ocupaciones de carácter espontáneo, muy vinculadas con los desarrollos de la principal conurbación insular, especialmente con la de su puerto. Han sido los casos del barrio de La Alegría, Valleseco, María Jiménez, Cueva Bermeja, San Andrés, especialmente la zona de la Ladera y el barrio El Suculum (Pulido Mañes, 1979, pp. 88-92; APMUN, D 11/97, 1998).

Durante este periodo la población de los caseríos de los valles del interior, en cambio, comenzaron a experimentar un importante decrecimiento derivado de las precarias condiciones socioeconómicas, agravadas especialmente por las dificultades extremas de comunicación, y consecuentemente de aislamiento, que obligó a una parte importante de esta población a buscar mejores condiciones de vida en las áreas de mayor actividad económica más cercanas o bien en el exterior. (Delgado y Calero, 2006, pp. 361-398).

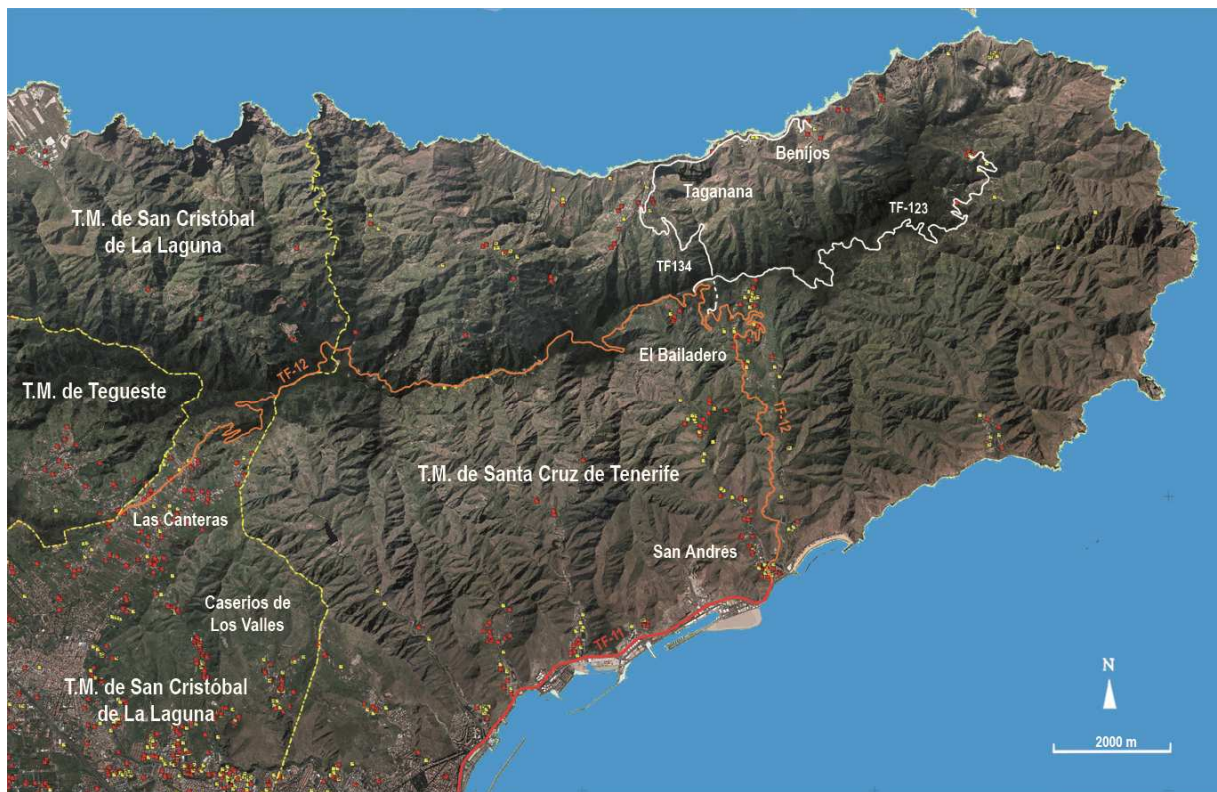
A partir de los años setenta el desarrollo económico y la importante quiebra de la agricultura comenzaron a transformar drásticamente el modelo tradicional de ocupación del territorio en toda la comarca. Surgió una nueva presión colonizadora que fue transformando los espacios rurales de Anaga en una nueva área de esparcimiento de la conurbación que la rodea y como consecuencia de ello comenzó a verse sometida a importantes presiones del mercado inmobiliario, que provocaron una intensificación de los procesos de edificación residencial de carácter temporal, en ciertas localizaciones, las mejor comunicadas con el área central. En la mayoría de las ocasiones estos procesos han estado estrechamente relacionados con autopromociones de carácter informal, difícilmente compatibles con los valores

---

<sup>306</sup> Esta cuestión ha sido apuntada en el capítulo V, epígrafes 2.2 y 2.3, de esta tesis, donde se caracterizan de manera simplificada los procesos de urbanización espontánea en el Área Metropolitana, resultando tal información complementaria a lo aquí desarrollado pormenorizadamente.

medioambientales y con la capacidad de acogida de la comarca<sup>307</sup> (APMUN, D 11/97, 1998; PIOT, 2011c, pp. 95-96).

La estructura viaria de la comarca está conformada por un eje longitudinal central que sigue la línea de cumbres de este a oeste y otro transversal de norte a sur que une los dos núcleos litorales tradicionales de ambas vertientes, Taganana y San Andrés. El primero de ellos está vertebrado por la TF-123, de El Bailadero a Chamorga y su prolongación al oeste a partir de la TF-12, de San Andrés a Las Canteras, desde el km 11 en El Bailadero hasta el km 28 en Las Canteras, esta última sección dentro del perímetro del municipio de San Cristóbal de La Laguna. El segundo eje, dispuesto íntegramente en el municipio de Santa Cruz, queda conformado por la TF-134, de El Bailadero a Benijos por Taganana y por los 10 primeros kilómetros de la TF-12, que comunica El Bailadero con San Andrés, donde conecta con la TF-11, del Dique del Este a San Andrés, eje costero sureste capitalino (figura nº V-112, figura nº V-113 y figura nº V-114).

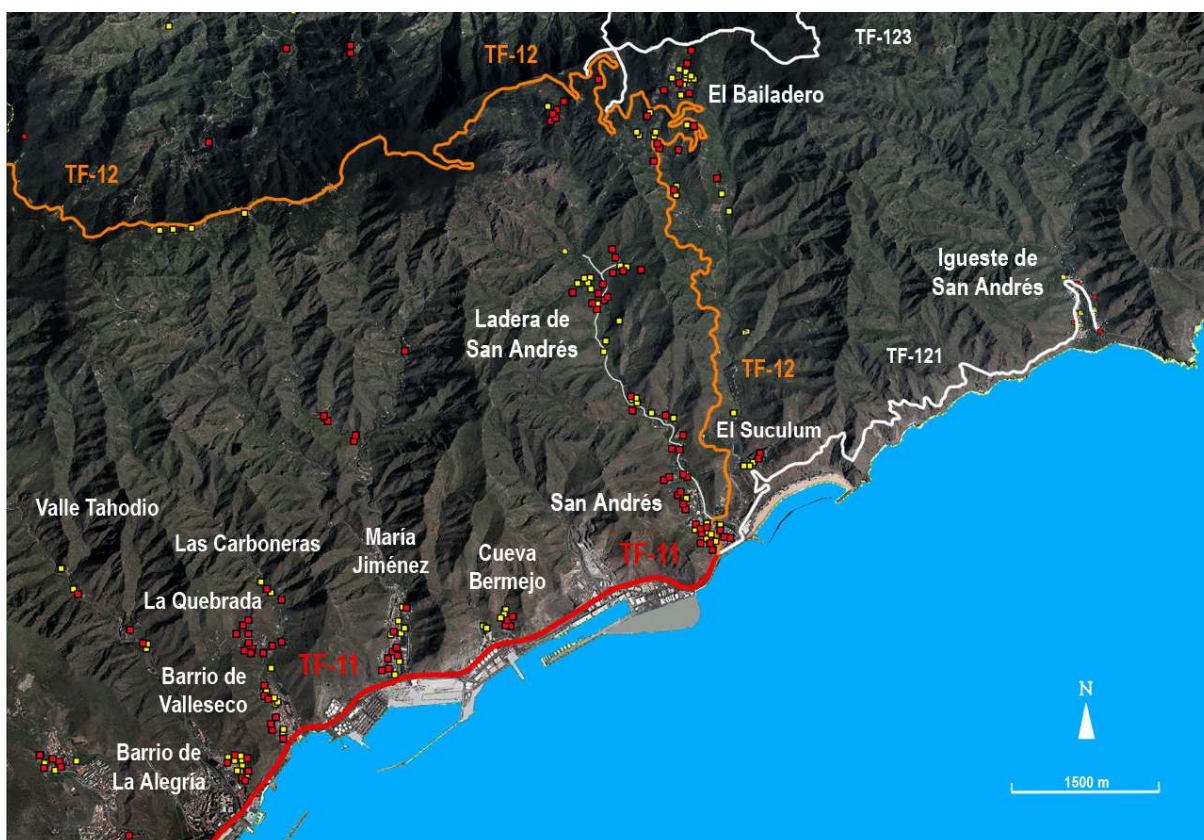


Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-112.* Ortofotografía con la señalización georeferenciada de la edificación informal en el macizo de Anaga, así como su interacción con la estructuración vial principal, conformada por la TF-12, de San Andrés a Las Canteras, la TF-11, del Dique del Este a San Andrés, la TF-121, de San Andrés a Igueste de San Andrés y la TF-123 de El Bailadero a Chamorga. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

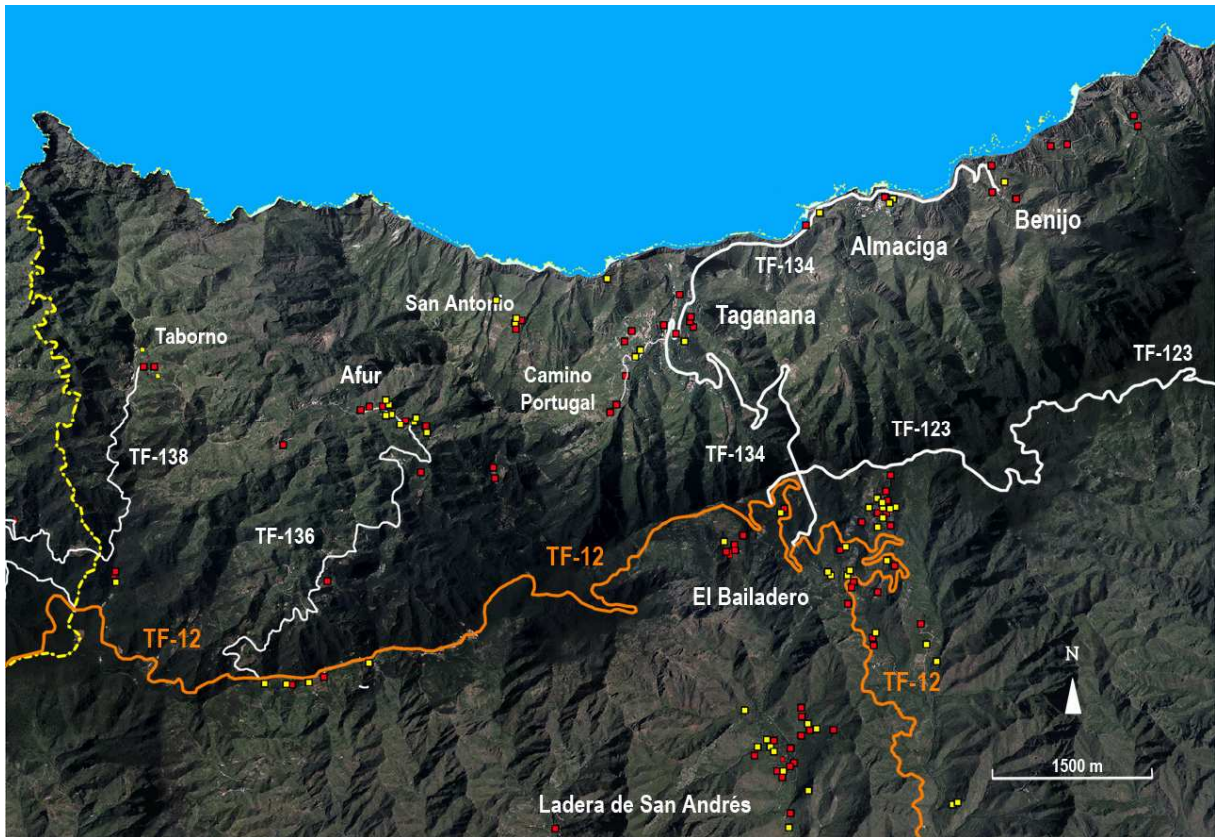
<sup>307</sup> En las pp. 95-96 de la Sección 10ª, Cap. 2, Título II, de las Normas del PIOT, se detallan tales dinámicas. Recuperado de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo2\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo2_Feb2011.pdf)

Desde la década de los cuarenta hasta bien entrados los setenta, tanto el perímetro litoral suroeste como las laderas orientadas al sur del Macizo de Anaga comenzaron a recibir importantes presiones urbanitas, derivadas de la incipiente actividad económica del Área Metropolitana colindante. A mediados de los sesenta el eje norte-sur quedó definitivamente vertebrado con Santa Cruz a partir de la TF-11 y el este-oeste permitirá la comunicación directa con el núcleo central de La Laguna y consecuentemente con la antigua carretera de Santa Cruz-La Laguna. Tales desarrollos viarios favorecieron un proceso intensivo de colonización de las laderas y los valles más próximos y mejor comunicados con los centros de actividad económica y como deriva la producción de asentamientos de carácter espontáneo (Pulido Mañes, 1979; García y Pulido, 1980) que surgieron como prolongación o relleno de los asentamientos rurales tradicionales (PGOU Santa Cruz, 1992; APMUN, D 11/97, 1998; PGOU La Laguna, 2000).



Georeferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-113.* Ortofotografía con la señalización georeferenciada de la edificación informal en los distintos asentamientos del litoral suroeste del macizo de Anaga y su interacción con la estructura vial principal, conformada por la TF-11, del Dique del Este a San Andrés, el primer tramo de la TF-12, de San Andrés a Las Canteras por el Bailadero y la TF-121, de San Andrés a Igueste de San Andrés. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

Figura nº V-114. Ortofotografía con la señalización georeferenciada de la edificación informal en los núcleos y asentamientos rurales de la vertiente noreste de la comarca de Anaga pertenecientes al municipio de Santa Cruz de Tenerife y su interacción con la estructuración vial. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

### V.8.2 (1978-1999)

En la década de los ochenta y noventa se gestaron los planeamientos de segunda y tercera generación de los dos municipios principales, resultando determinantes en el proceso de reconocimiento y consolidación de los procesos de raíz espontánea en la comarca. Los planeamientos de Santa Cruz de Tenerife de 1992 y de San Cristóbal de La Laguna del 2000, este último desde la aprobación inicial del Avance de la Revisión de 1994, recogieron explícitamente la protección del Macizo de Anaga, adoptando por un lado la declaración promovida por el Cabildo Insular de Tenerife en 1984, para la conservación y preservación de este excepcional espacio natural, así como lo recogido por Ley de 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias<sup>308</sup>. Aún bajo ese nivel de protección, el fenómeno de la autopromoción informal en la comarca de Anaga no resultó inexistente, pero sí en general podría evaluarse como de baja intensidad, especialmente en el interior del parque natural. A finales de la década de los ochenta y primera mitad de los

<sup>308</sup> Este espacio fue declarado por la Ley de 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias, como parque natural y reclasificado a su actual categoría por La Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.

noventa se manifestó un cierto repunte del fenómeno en determinadas áreas de la periferia sur y suroeste del macizo (figura nº V-112, figura nº V-113 y figura nº V-116) que se compensó con una muy baja actividad en los valles del interior (APMUN, D 11/97, 1998).

Como se ha indicado, en todas las ocasiones los procesos surgieron como prolongación de los asentamientos rurales tradicionales, en los valles del interior preferentemente como resultado de la fragmentación o división del suelo característica de una sociedad agrícola y en la periferia suroeste combinado con frentes derivados de parcelaciones clandestinas, caso del barrio de La Alegría, Valleseco, María Jiménez o La Ladera y El Suculum en San Andrés, figura nº V-113 (APMUN, D 11/97, 1998).

La vertebración que procura la TF-12, de San Andrés a Las Canteras y la TF-123, de El Bailadero a Chamorga, determinarán el desarrollo informal de los distintos caseríos del interior de la comarca. En torno a la última, al este, se desarrollarán los situados entre El Bailadero y Chamorga, dentro del perímetro municipal de Santa Cruz (figura nº V-114) y en torno a la primera, la TF-12, al oeste, se vertebrarán los dispuestos entre El Batán y Las Carboneras, administrativamente pertenecientes a La Laguna (figura nº V-115). La transversal norte-sur, TF-134, de El Bailadero a Benijos facilitó el desarrollo del núcleo tradicional de Taganana, en torno al cual se dispusieron autopromociones de carácter espontáneo formando agrupaciones de viviendas en línea en el perímetro del camino de Portugal, o bien implementando o expandiendo el barrio de San Antonio o los asentamientos costeros de Benijos y Almaciga (figura nº V-114).

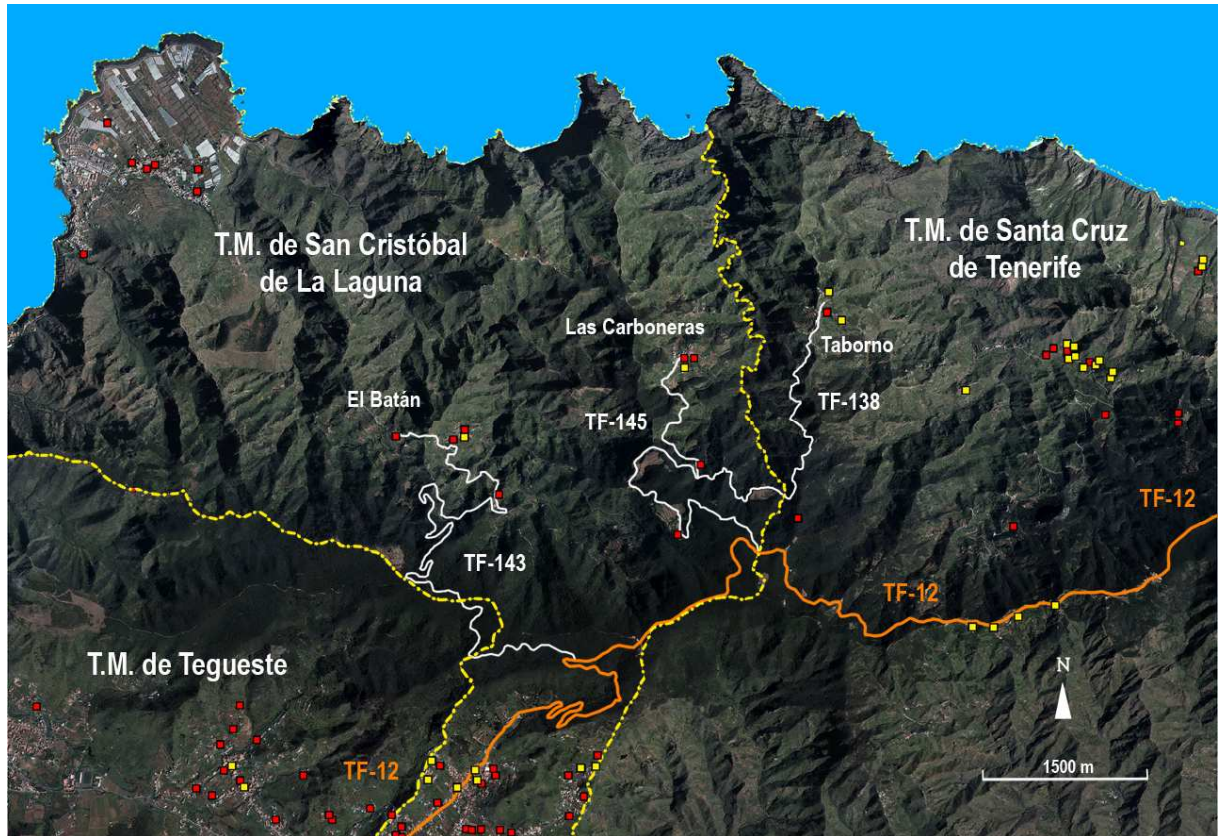
Todas estas entidades de población han sido contempladas y reconocidas definitivamente por el planeamiento de Santa Cruz de 1992 mediante la figura de asentamiento rural<sup>309</sup>, lo que de alguna manera facilitó cierta expansión informal como consecuencia de su regularización, siempre bastante moderada, que siguió buscando fundamentalmente los bordes de los caminos, los solares libres entre edificaciones o en algún caso aumentando la superficie construida de las viviendas preexistentes<sup>310</sup> (APMUN, D 11/97, 1998). No obstante la protección del espacio donde están inmersas las salvaguarda de la despiadada depredación informal.

Inmersos también en el Parque Rural de Anaga, al suroeste del municipio de La Laguna, se halla otro tipo de asentamientos de idénticas características a las observadas en los valles interiores del municipio de Santa Cruz. Son los denominados Caseríos de las Cumbres, un conjunto de pequeños núcleos cuya formación y desarrollo responde a pautas netamente agropecuarias (figura nº V-115).

<sup>309</sup> En los ficheros de ordenación, régimen y gestión del PGOU de Santa Cruz de Tenerife de 1992 se detalla pormenorizadamente la categorización urbanística de cada uno de estos pequeños núcleos del macizo de Anaga, asignándoles a todos ellos la figura de asentamiento rural en suelo rústico. En los planos de ordenación, régimen y gestión número 0-3, (hojas números 5 y 6) se detallan los sectores categorizados como asentamiento rural MA-1 Taborno, MA-2 Afur, MA-3 Roque Negro, MA-4 Taganana, MA-5 Roque de Las Bodegas, MA-6 Almaciga; MA-7 Benijo; MA-8 El Draguillo; MA-9 Chamorga, MA-10 Lomo de Las Bodegas, MA-11 La Cumbrilla, MA-12 Lomo de Las Casillas, MA-13 Los Campitos, MA-14 El Bailadero y Casas de La Cumbre, MA-15 Igueste de San Andrés, MA-16 La Cardonera. Recuperado el 15 de julio de 2015 de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=20418> y <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=20419>

<sup>310</sup> Esta información se soporta en la documentación aportada por las solicitudes de inscripción del Censo 11/97 números 4.033, 4.236, 4.387, 4.575, 4.654, 4.713, 4.719 y 4.751, localizados en torno al núcleo de Taganana, Santa Cruz de Tenerife.

El PGOU de San Cristóbal de La Laguna del 2000 redelimitó definitivamente los espacios rurales situados en Anaga, categorizándolos de suelo rústico de protección, haciéndolos coincidir con la zonificación del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga de 1996<sup>311</sup>.



Georeferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-115.* Ortofotografía georeferenciada con la señalización de la edificación informal en los asentamientos rurales de el valle de El Batán, Las Carboneras y Taborno, en la vertiente noroeste del macizo de Anaga, los dos primeros pertenecientes al municipio de La Laguna y el último al municipio de Santa Cruz y su interacción con la estructuración vial. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

Como en el municipio de Santa Cruz, todos estos caseríos se han distribuido históricamente de manera estratégica siguiendo el trazado del viario tradicional, ocupando dispersamente los suelos aledaños a los escasos terrenos de cultivo. Los asentamientos dispuestos en el sector noroeste de la comarca, perteneciente al municipio de La Laguna, como se ha indicado, se ubican a partir del último tramo de la TF-12 (km 11 al km 28), alcanzando así el valle del Batán y los pequeños entornos agrícolas de Las Carboneras y Taborno (figura nº V-115). En la vertiente

<sup>311</sup> Mediante el Decreto 91/1996 de 16 mayo, se aprobará el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga, incorporando el planeamiento de La Laguna del 2000 su categorización espacial. Posteriormente mediante la Resolución de 7 de febrero de 2007 la Dirección General de Ordenación del Territorio hará público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 20 de julio de 2006, donde quedará aprobado definitivamente la adaptación del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga al TRLOTENC, Decreto Legislativo 1/2000.



suroeste la TF-111, de Santa Cruz a La Cuesta por los Campitos, se conformó en el segundo eje vertebrador de la zona de Los Valles, comunicando los caseríos de Pasaje de la Charca Tabares, Valle Tabares, Montaña Guerra, Las Mesas, Valle Jiménez y Lomo de Las Casillas con el Área Metropolitana (figura nº V-116).

En estos casos tanto el PGOU de Santa Cruz de 1992 como el PGOU del 2000 de La Laguna, los categorizó y consolidó como asentamientos rurales<sup>312</sup>, enclavándolos dentro de un suelo rústico de protección y respondiendo así de forma más o menos precisa al concepto que expone la Ley del Suelo Rústico de Canarias de 1987 (Ruiz Arnaiz, 2006, pp. 215-224). Todos estos asentamientos ha sido por tanto reconocidos como ámbitos de gran interés etnográfico, paisajístico, ecológico, así como económico, donde la agricultura tradicional ha originado una potente transformación del territorio, adecuándolo a las necesidades del cultivo (Capítulo III de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico, artículo 8, apartado e), de la Ley del Suelo Rústico de Canarias de 1987).

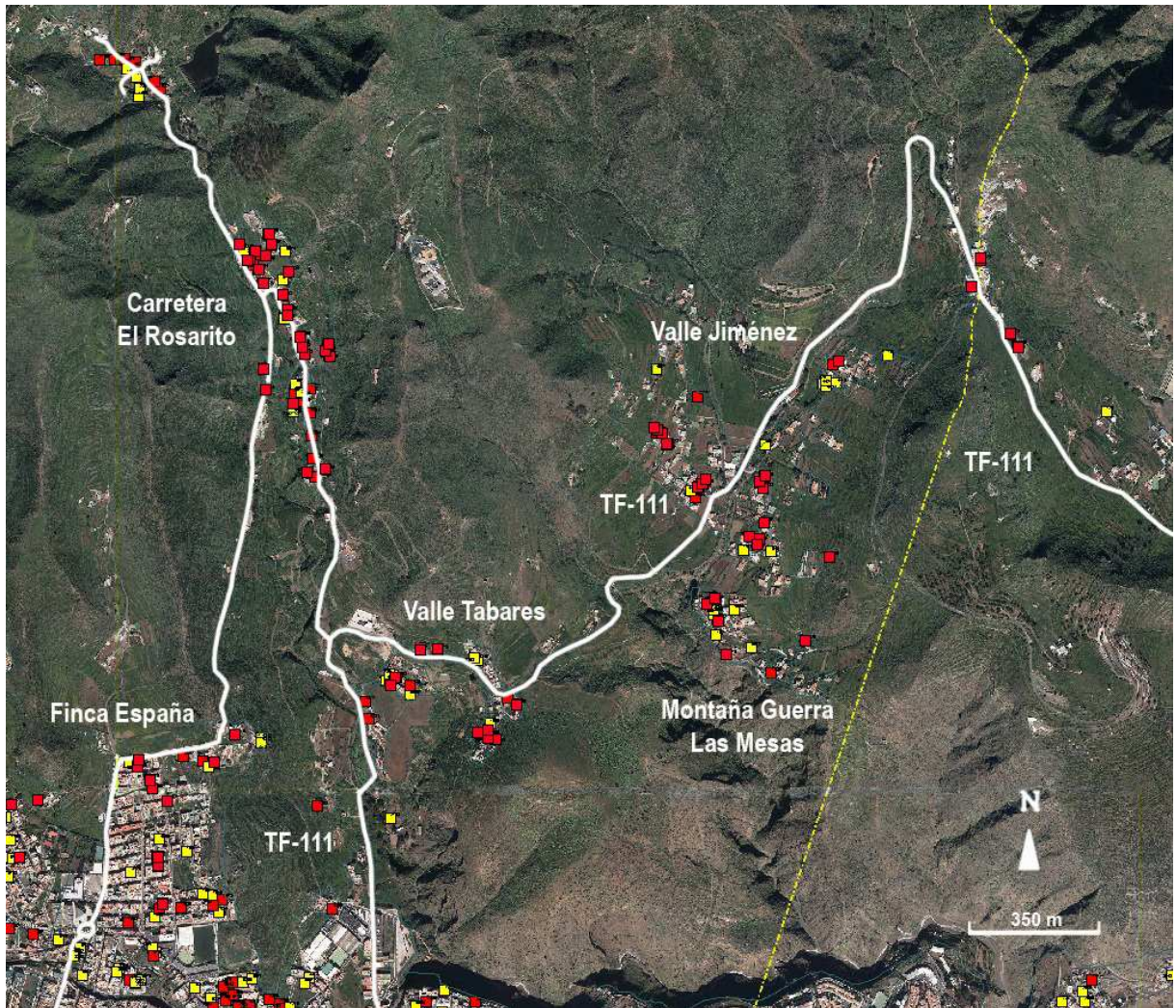
Así, el planeamiento lagunero del 2000, entre otros, confirmó definitivamente la vocación rural de los asentamientos situados en Anaga de Chinamada (AR1), Las Carboneras (AR2), El Batán (AR3), Bejías (AR4), Cabezo del Toro (AR18) y el Río (AR19), dispuestos en la vertiente noroeste; y las edificaciones de la carretera de Los Campitos-Las Mesas (AR-8), las Casas de Guerra (AR-9), Valle Tabares (AR-10) y Valle Jiménez (AR-11), en la vertiente suroeste, así como otros situados en torno a los múltiples caminos agrícolas tradicionales repartidos por todo el territorio municipal como es el caso del camino del Pico (AR6) en Tejina o el Ortigal-Lomo del Trazo (AR15) en Los Rodeos, etc<sup>313</sup>. Junto con ellos se incluyeron otros muchos núcleos agrícolas, ocupados por formas recientes de crecimiento urbano, derivadas de formas espontáneas de autopromoción de viviendas, cuyo desarrollo estaba también vinculado a las actividades primarias del territorio (PGOU La Laguna, 2000, p.59).

Durante este periodo, anexos a las edificaciones tradicionales de los asentamientos rurales de toda la comarca surgieron también otras viviendas unifamiliares de una o dos plantas, bien aisladas o entre medianeras, ejecutadas, ahora, aplicando técnicas y procedimientos constructivos contemporáneos (estructuras porticadas de hormigón armado, cerramientos de bloques de hormigón vibrado y carpintería de aleaciones ligeras), resultado, en la mayoría de las ocasiones, de procesos de autoconstrucción informal<sup>314</sup> (PGO La Laguna, 2013).

<sup>312</sup> Tanto el PGOU de Santa Cruz de 1992, como explícitamente el PGOU de San Cristóbal de La Laguna de 2000 clasificaron como asentamientos rurales las "entidades de población preexistente a las que el Plan General excluye del régimen derivado del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento (referido a las determinaciones en suelo no urbanizable), por cuanto no constituyendo formas de vida propiamente urbanas pero con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen directamente vinculados a las actividades agrícolas, ganaderas, forestal, hidrológicas y mineras, no se justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano. El objetivo del planeamiento será la conservación y potenciación de los valores como hábitat rural" (Ruiz Arnaiz, 2006, p. 216)

<sup>313</sup> Otros núcleos categorizados como asentamientos rurales en suelos rústicos en el municipio de La Laguna son los núcleos de Lomo Largo (AR-11) en las Mercedes, San Roque (AR-12) en la zona centro, El Boquerón (AR-13) en Guamasa, Los Baldíos (AR-14), El Ortigal (AR-15) en la zona de Los Rodeos, etc. (PGOU La Laguna, 2000, p. 59).

<sup>314</sup> Esta manifestación se recoge en el documento de Aprobación Inicial del Avance del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna de 2013, específicamente en el epígrafe A de la Memoria de Ordenación Estructural, Documento A10: Descripción de la Propuesta de Ordenación por núcleos en el epígrafe correspondiente al sector de Valle de Las Mercedes y La Cuesta (Valle Tabares, La Mesas, Valle Jiménez). Recuperado de



Georreferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-116.* Ortofotografía georeferenciada con la señalización de la edificación informal en los asentamientos rurales tradicionales de los caseríos de los valles en el municipio de La Laguna y su interacción con la estructura vial, conformada por la TF-111, de Santa Cruz a La Cuesta por Los Campitos y la red de caminos interiores. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN. Gobierno de Canarias.

En todo los casos produjeron expansiones espontáneas que partieron de la traza de asentamiento tradicional para su desarrollo, proyectando un crecimiento lineal, de adición casa a casa, siempre en torno a la vial principal, lo que produjo una muy baja intensidad urbana, en relación a otros sectores del municipio, agravando aún más los problemas derivadas de las obvias dificultades de comunicación, por hallarse especialmente ubicados dentro de un espacio protegido de muy complicada orografía (figura nº V-114, figura nº V-115 y figura nº V-116).

[http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo\\_ai\\_2013/A-Memoria%20de%20Ordenacion%20Estructural/A10-Descripcion%20propuesta%20por%20nucleos.pdf](http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo_ai_2013/A-Memoria%20de%20Ordenacion%20Estructural/A10-Descripcion%20propuesta%20por%20nucleos.pdf)

En la figura nº V-116 se observa claramente la presión urbanita sobre las laderas del suroeste del macizo, concretamente en el sector norte de Finca España, y la incidencia de la edificación informal en los distintos asentamientos rurales de la zona, como los surgidos en torno a la carretera El Rosarito y a la carretera TF-111 de Valle Tabares, como Valle Tabares, Montaña Guerra, Las Mesas, Valle Jiménez y Lomo de Las Casillas.

### V.8.3 (2000-2015)

Los planeamientos de cuarta generación de Santa Cruz de Tenerife<sup>315</sup>, en su Revisión de 2014, de San Cristóbal de La Laguna<sup>316</sup> de 2013, así como el de Tegueste<sup>317</sup> de 2014, como resulta preceptivo, se adaptaron definitivamente a lo establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga, aprobado en 1996<sup>318</sup>, así como a su posterior revisión de 2006, incidiendo todos ellos en el reconocimiento tácito de los ámbitos de protección, así como de las *zonas de uso especial*, que pretenden salvaguardar las singulares ocupaciones de carácter tradicional ubicadas dentro del parque, donde se combina el uso residencial con el agropecuario<sup>319</sup>.

Los distintos ámbitos recogidos por los planeamientos municipales de última generación con afección en el Parque Rural, incidirán por tanto en lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2000, TRLOTENC, ratificando como suelo rústico de asentamiento rural a todas las entidades de población, reconocidas como tales en los planeamientos precedentes y consecuentemente por el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga de 1996, al considerarse, todas ellas, como concentraciones urbanas, de mayor o menor grado, cuya clasificación y tratamiento como suelo urbano no tendría justificación (artículo 55.c).1 del TRLOTENC).

Como consecuencia, los nuevos ordenamientos municipales reconocieron y consolidaron definitivamente todos los asentamientos rurales tradicionales preexistentes, asumiendo colateralmente los desarrollos de urbanización espontánea producidos especialmente en la década de los ochenta y noventa. De

<sup>315</sup> La aprobación definitiva parcial, del PGO de Santa Cruz de 2014 con la adaptación al TRLOTENC, Directrices y Plan Insular, se produjo en junio de ese año, quedando suspendidas 21 áreas, sectores y ámbitos, así como los contenidos en el Catálogo de Fuera de Ordenación. La tramitación de este proceso tardaría 14 años.

<sup>316</sup> El documento de aprobación inicial del PGO de San Cristóbal de La Laguna se produjo en febrero de 2013 y la segunda aprobación inicial del PGO se publicó en agosto de 2014. En el documento para la información pública correspondiente a la Memoria de ordenación estructural (A), en su apartado nº 2, relativo a la clasificación y categorización del suelo (A2) se recoge la relación de asentamientos rurales del municipio, que ascienda a un total de 39 ámbitos (Tabla 1, p.AR-36). Recuperado de [http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo\\_ai\\_2014/A-Memoria%20de%20Ordenacion%20Estructural/A2-Clasificacion.pdf](http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo_ai_2014/A-Memoria%20de%20Ordenacion%20Estructural/A2-Clasificacion.pdf)

<sup>317</sup> En el año 2004 se aprobó definitivamente el primer PGO de Tegueste que implicaba la revisión y adaptación de sus NNSSMM a la Ley 1/2000. En el año 2010 se aprobó su primera revisión parcial y en octubre de 2014, se hizo público el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 30 de junio de 2014, acordando por Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio su aprobación definitiva.

<sup>318</sup> Decreto 91/1996, de 16 de mayo de la Comunidad Autónoma de Canarias (BO Canarias 03(06/1996). Parque Rural de Anaga: Plan Rector de Uso y Gestión. Recuperado el 5 de junio de 2014 de [www.fedme.es/download.php?...Gestion-Parque-Rural-Anaga](http://www.fedme.es/download.php?...Gestion-Parque-Rural-Anaga)

<sup>319</sup> Documento de aprobación definitiva de la revisión parcial del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga en noviembre de 2006. Dirección General de Ordenación de Territorio. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación territorial. Comunidad Autónoma de Canarias. Recuperado el 5 de junio de 2014 de <http://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/espaciosnaturales/instrumentos/areadescarga/anaga/Memoria.pdf>

hecho, en ocasiones estas entidades de población experimentaron leves aumentos de superficie motivados por ciertos ajustes de borde derivados de la estructura de la propiedad de cada lugar<sup>320</sup> (PGO Santa Cruz de Tenerife, 2014, pp. 356-358).

De esta manera el PGO de Santa Cruz de 2014 consolidó definitivamente todos los asentamientos rurales de la comarca de Anaga, ordenando los pequeños núcleos tradicionales de Taborno, Casas de Afur, Roque Negro, Taganana, Playa del Roque, Almaciga, Benijo, El Draguillo, Chamorga, Lomo de las Bodegas, La Cumbrilla, Las Palmas de Anaga y Las Casas de La Cumbre<sup>321</sup>, contemplados todos ellos específicamente en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural. Por su parte, Igueste de San Andrés (figura nº V-117), La Cardonera Alta en Valleseco y el Lomo de las Casillas en Los Campitos han sido los últimos núcleos en consolidar esta figura<sup>322</sup> (PGO Santa Cruz Tenerife, 2014, pp. 356-358).

En la aprobación definitiva parcial de PGO Santa Cruz de 2014 quedaron excluidas una serie de áreas, ámbitos y sectores la mayoría de ellos de traza informal, que la COTMAC suspendió inicialmente, pero que posteriormente a raíz de las correspondientes modificaciones propuestas en este caso por la gerencia de urbanismo, volvieron a proponerse de nuevo para su aprobación definitiva en septiembre de 2014. Fue el caso de una serie de sectores de suelo urbanizable, algunos de ellos ubicados en Anaga, como Valleseco Este, la pista a Los Valles y Costa Cardón; el sistema general estructurante en suelo rústico del barranco de Las Huertas y, entre otros, el ámbito de San José del Suculum D, ubicado este en San Andrés, así como la zona de accesos y actividades de Cueva Bermeja.

En todos los casos, los nuevos planeamientos, como resulta habitual, intentaron habilitar fórmulas para facilitar el proceso de formalización de áreas, ámbitos y sectores de traza originariamente informal, tanto en el litoral donde han adquirido gran relevancia, como en los valles interiores de Anaga, en donde su incidencia ha sido bastante limitada. En la figura nº V-117 se puede detectar la expansión espontánea experimentada por el núcleo tradicional de Igueste de San Andrés en Santa Cruz de Tenerife y en la figura nº V-118 se grafía de forma detallada lo recogido por el PGO de Santa Cruz de 2014, respecto a su delimitación como suelo urbano de asentamiento rural, así como la proyección de su ocupación urbana.

En el caso de Igueste de San Andrés y de manera general en todos los asentamientos rurales, los sectores delimitados por el planeamiento envolvieron los asentamientos espontáneos de los distintos enclaves integrándolos en un ámbito, área o sector que presentaba un grado de concentración urbana compatible con lo dispuesto en el artículo 55.c).1 de TRLOTENC, reduciendo siempre en lo posible los casos de fuera de ordenación (figura nº V-118).

---

<sup>320</sup> Esta información se ha extraído de la Memoria de Ordenación Estructural, Tomo 1.1, del Plan General de Ordenación de Santa Cruz Tenerife, 2014, pp. 356-358. Recuperado de [http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO\\_COTMAC\\_23062014/Tomo\\_1.1.pdf](http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO_COTMAC_23062014/Tomo_1.1.pdf);

<sup>321</sup> En los ficheros de ordenación detallada correspondientes a la Modificación del PGOU de 1992 y Adaptación básica al DL-1/2000. Texto Refundido de enero de 2000, se detallan cada uno de estos ámbitos. Recuperado de <http://www.santacruzdetenerife.es/servicios-municipales/urbanismo/modificacion-del-pgou-92-y-adaptacion-basica-al-dl-12000/01-ficheros-de-ordenacion-detallada/>

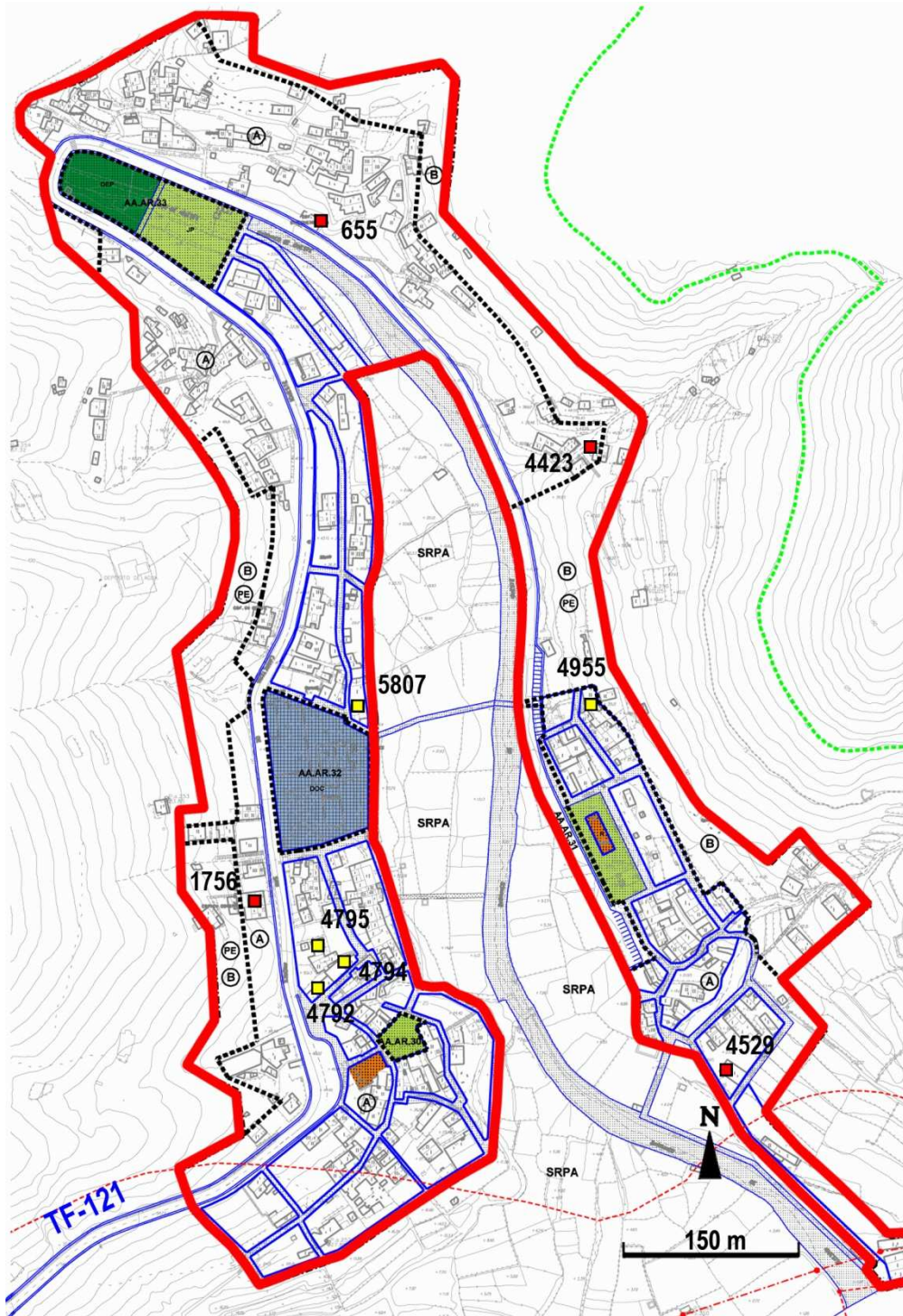
<sup>322</sup> Esta información se ha extraído de la Memoria de Ordenación Estructural, Tomo 1.1, del Plan General de Ordenación de Santa Cruz Tenerife, 2014, pp. 356-358. Recuperado de [http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO\\_COTMAC\\_23062014/Tomo\\_1.1.pdf](http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO_COTMAC_23062014/Tomo_1.1.pdf);



*Figura nº V-117.* Expansión espontánea del asentamiento tradicional de Iguste de San Andrés en el litoral sureste de Anaga en el municipio de Santa Cruz de Tenerife. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)

En la práctica totalidad de las ocasiones, las edificaciones no amparadas por licencia censadas por el Decreto 11/97 se encontraban dentro de esos perímetros, y consecuentemente se integraron dentro de la nueva propuesta. A tenor de la información obtenida en las solicitudes de Censo<sup>323</sup> se observa que los solares donde se realiza la autopromoción resultan mayoritariamente de particiones de herencia, donaciones y cesiones o bien de compraventas donde existen evidentes lazos familiares. Las promociones responden a edificaciones aisladas o en medianería de una o dos plantas de carácter residencial. En la solicitud de incorporación número 655 el interesado aportó en la documentación el cálculo de estructuras de la edificación objeto de dicha solicitud, con la determinación de las cuantías, secciones y esquemas de armado de zapatas, pilares y vigas de los forjados, lo que implica necesariamente un asesoramiento técnico, probablemente de la empresa que suministró las armaduras de piezas estructurales y forjados.

<sup>323</sup> Estas conclusiones se han obtenido a partir de la explotación y análisis del Censo de edificaciones no amparadas por licencia al amparo del Decreto 11/97 en Iguste de San Andrés, correspondientes a las solicitudes números 655; 1.756, 4.529, 4.792, 4.794, 4.795, etc. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural APMUN. Gobierno de Canarias.



Georeferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

Figura nº V-118. Georeferenciación de la edificación informal en el plano de ordenación detallada del sector de Igueste de San Andrés de Santa Cruz de Tenerife. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN del Gobierno de Canarias y de los ficheros de ordenación de detallada de los asentamientos rurales del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, Modificación del PGOU de 1992 y Adaptación básica al DL-1/2000. Texto Refundido enero de 2000. Recuperado de [http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01\\_FICHEROS\\_ORDENACION\\_DETALLADA/00\\_-\\_ASENTAMIENTOS\\_RURALES/AR-15\\_IGUESTE\\_SAN\\_ANDRES/FICHA\\_AR-15\\_1-8.pdf](http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01_FICHEROS_ORDENACION_DETALLADA/00_-_ASENTAMIENTOS_RURALES/AR-15_IGUESTE_SAN_ANDRES/FICHA_AR-15_1-8.pdf)

El planeamiento de última generación de Santa Cruz consolidó definitivamente otras expansiones espontáneas, reconocidas también previamente por los precedentes, en este caso por el PGOU de Santa Cruz de 1992, como Valleseco, María Jiménez, Cueva Bermeja y San Andrés, donde destacan los barrios de Las Laderas de San Andrés y El Suculum<sup>324</sup>. Los redactores del nuevo planeamiento tendieron a solapar estos suelos de traza informal con los espacios adyacentes, ordenándolos de forma integral con el objeto de dar sentido urbano al conjunto, vertebrándolos con los núcleos principales más cercanos (figura nº V-119 y figura nº V-120).

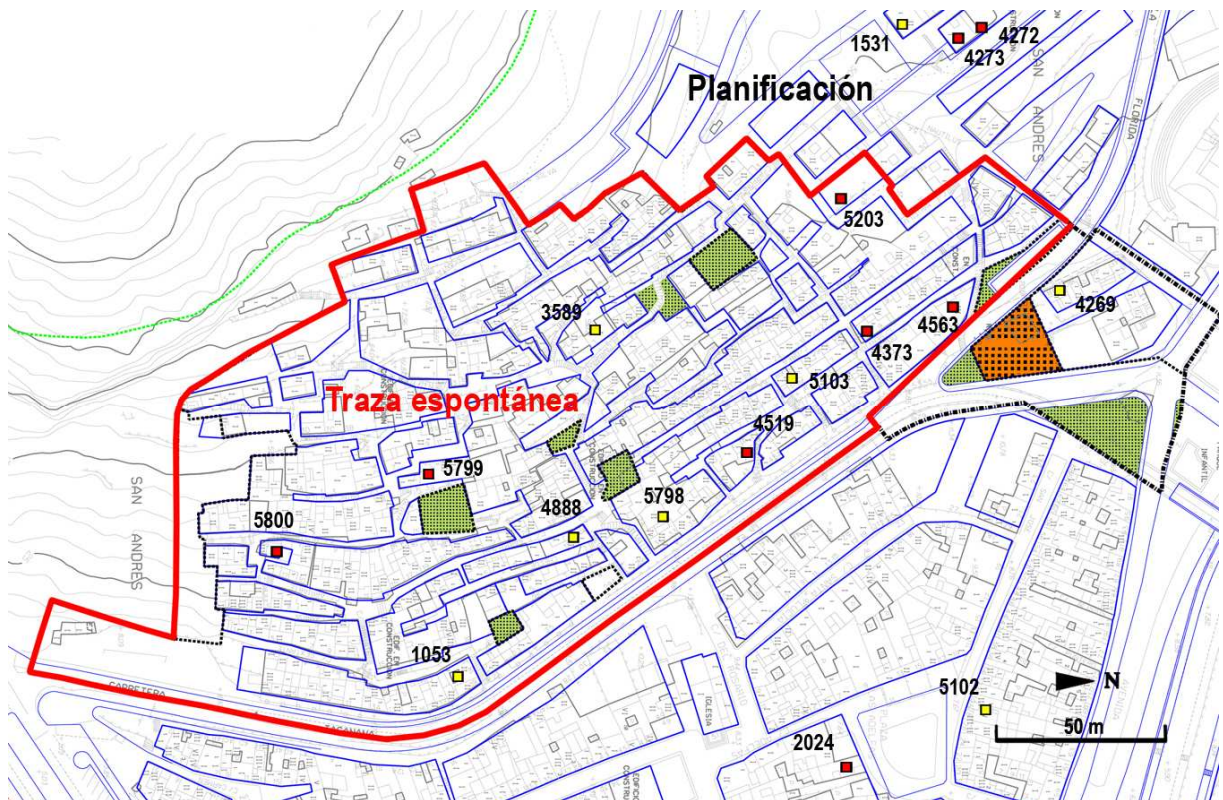


*Figura nº V-119.* Barrio de Las Laderas de San Andrés, expansión espontánea del asentamiento tradicional de San Andrés en el litoral sureste de Anaga, municipio de Santa Cruz de Tenerife. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)

En la figura nº V-119 y la V-121 se puede visualizar con claridad la estructura resultante de la ocupación desordenada de la agrupación de viviendas de Las Laderas de San Andrés y en el barrio de Valleseco, que de manera irreversible el PGO de Santa Cruz de 2014 consolidó definitivamente, otorgándoles su condición urbana, aportando para ello soluciones que pretendían buscar su mejor vertebración con la TF-11 o autovía de San Andrés y los núcleos urbanos más cercanos del litoral. En la figura nº V-120 queda reflejada la actuación propuesta por el planeamiento para un sector de ocupación espontánea de muy reciente factura como resulta el barrio de Las Laderas, de traza extremadamente irregular y caótica,

<sup>324</sup> En los ficheros de Ordenación Detallada correspondientes a la Modificación del PGOU de 1992 y Adaptación básica al DL-1/2000, se detallan cada uno de estos ámbitos. Recuperado de <http://www.santacruzdetenerife.es/servicios-municipales/urbanismo/modificacion-del-pgou-92-y-adaptacion-basica-al-dl-12000/01-ficheros-de-ordenacion-detallada/>

donde en la mayoría de las ocasiones no existe la posibilidad de que el tráfico rodado alcance las edificaciones y la vertebración interior se condensa a una red de complicadas y fatigosas escalinatas. Como se puede observar este barrio queda integrado a un ensanche proyectado en los espacios anexos, ubicados al norte, también de muy difícil orografía, procurando en el intento dar una estructura urbana al conjunto, mejorando en lo posible su vertebración con el núcleo principal, en este caso, con San Andrés. Este es otro ejemplo donde las expansiones urbanas de carácter informal, mediante la interacción del planeamiento, concluyen generando ciudad formal.



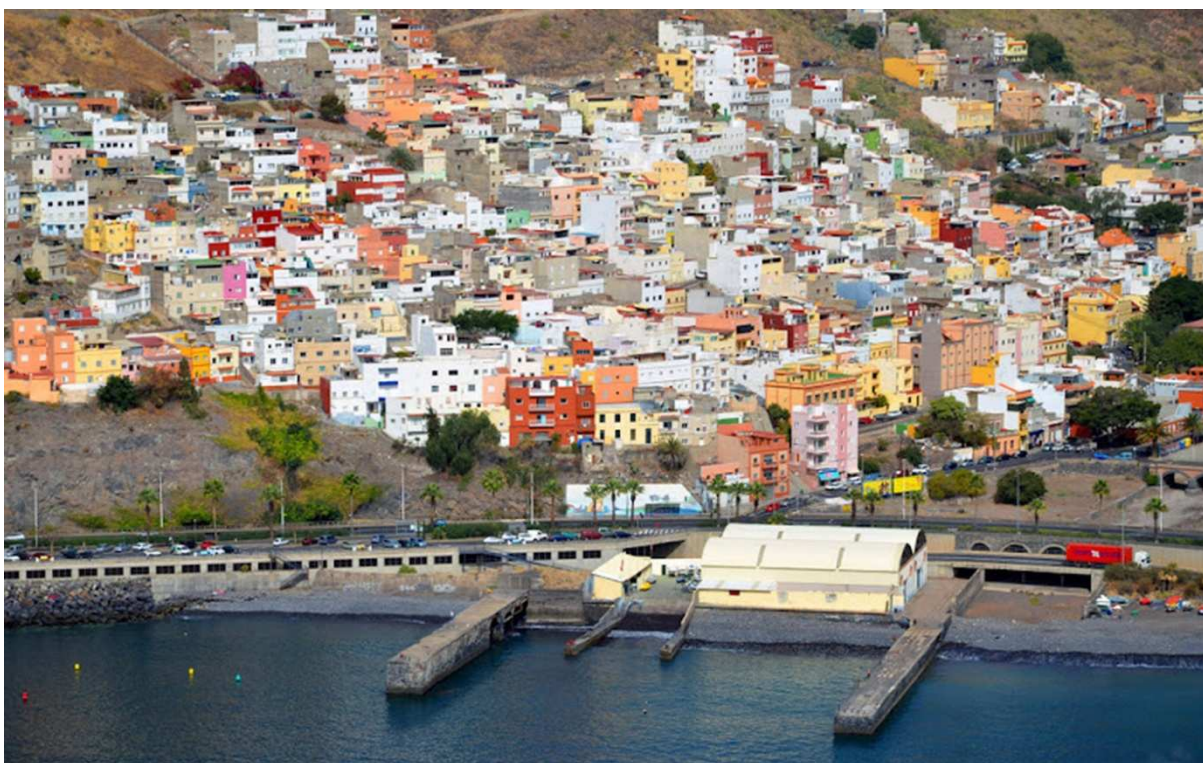
Georeferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-120.* Georeferenciación de la edificación informal en el plano de ordenación detallada del sector de San Andrés de Santa Cruz de Tenerife. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN del Gobierno de Canarias y de los ficheros de ordenación de detallada de los asentamientos rurales del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, Modificación del PGOU de 1992 y Adaptación básica al DL-1/2000. Texto Refundido enero de 2005. Recuperado de [http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01\\_FICHEROS\\_ORDENACION\\_DETALLADA/06\\_-\\_LITORAL\\_DE\\_ANAGA/LA-05/SAN\\_ANDRES\\_2/FICHA\\_01-3.pdf](http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01_FICHEROS_ORDENACION_DETALLADA/06_-_LITORAL_DE_ANAGA/LA-05/SAN_ANDRES_2/FICHA_01-3.pdf)

El caso de Valleseco (figura nº V-121 y figura nº V-122), como en el resto de los barrios en ladera del litoral de Anaga, es de idéntica génesis. Este populoso barrio se dispone en la ladera sur del cauce final del barranco del mismo nombre y en cierta manera su orografía le permite resultar peculiar, característico y extremadamente visible dentro del frente litoral capitalino. En los años veinte y



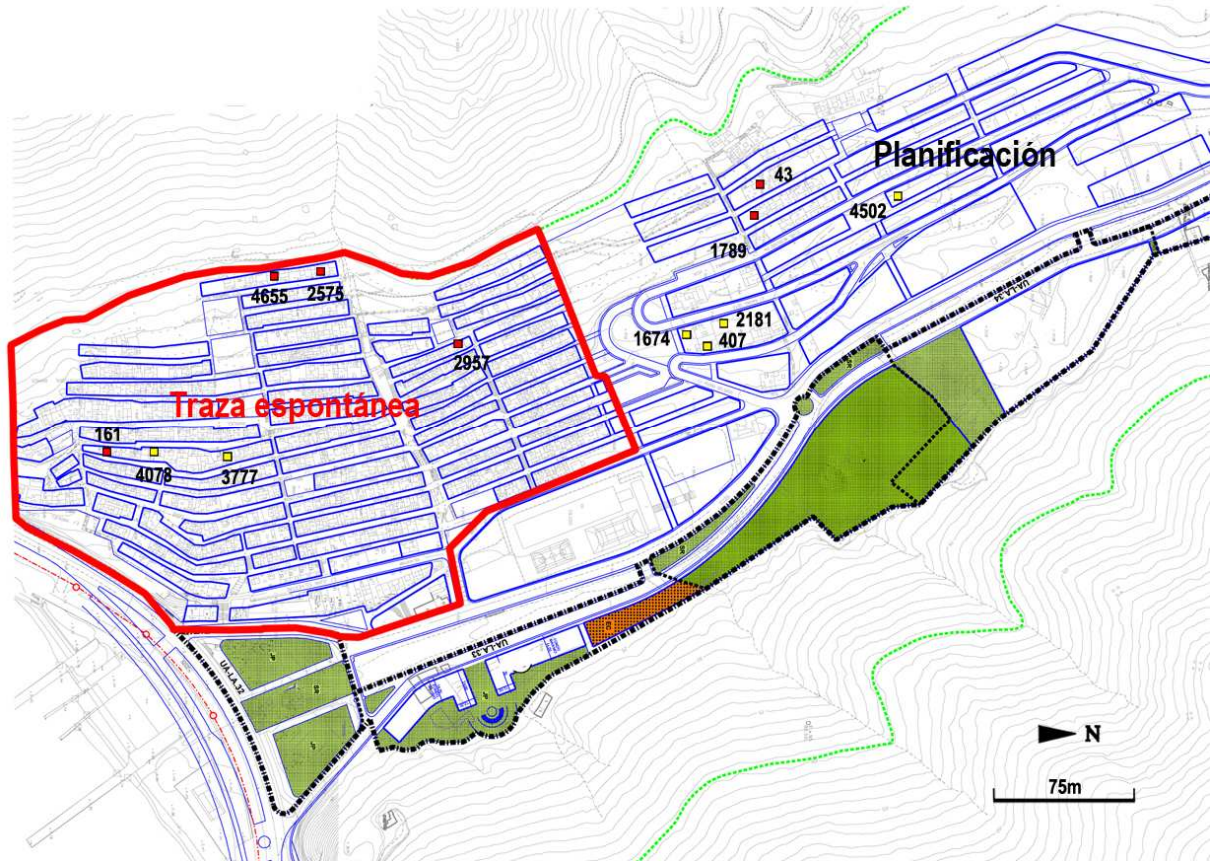
treinta del pasado siglo se disponía en él un pequeño asentamiento muy precario constituido por casetas de madera. A finales de la década de los treinta, coincidiendo con la culminación del tramo de carretera de Paso Alto a San Andrés, el ayuntamiento intervino ordenando someramente el barrio, de ahí su traza actual con viales dispuestas paralelamente a las curvas de nivel de la ladera y escalinatas transversales de comunicación vertical. A finales de la década de los cincuenta la primera fase del barrio de Valleseco se ha consolidado ya apreciablemente (según el padrón municipal de 1956 contaba con 3.403 habitantes). No obstante, las viviendas allí promovidas desde entonces hasta prácticamente los años noventa, responden mayoritariamente a autopromociones informales de bajos ingresos que fueron ocupando, en algunos casos también irregularmente estos espacios, debido entre otras razones a la inexistente oferta de vivienda pública en la zona (PGO Santa Cruz, 1992, pp. 70-71; APMUN, D 11/97, 1998).



*Figura nº V-121.* Expansión espontánea del asentamiento tradicional de Valleseco, en el litoral sureste de Anaga, municipio de Santa Cruz de Tenerife. Recuperado de [www.fotosaereasdecanarias.com/](http://www.fotosaereasdecanarias.com/)

Con el acontecer de los años y el arraigo de los residentes por su barrio se crearon importantes movimientos vecinales que demandaron de la administración local una solución definitiva para su plena integración urbana a la capital. Tales reivindicaciones de índole fundamentalmente social han sido determinantes en el proceso de reconocimiento y consolidación de esta y otras urbanizaciones espontáneas desde los primeros planeamientos de Santa Cruz. Como conclusión, la proyección de un frente litoral continuo que una ciudad y puerto con Las Teresitas fue la propuesta que el planeamiento utilizó para armonizar la manifiesta

discontinuidad urbana, y a la par permitir ordenar e integrar lo espontáneo, dando respuesta satisfactoria a las demandas de la población. Tal propuesta consistió en consolidar un frente marítimo homogéneo que cohesionaba los barrios litorales vertebrándolos definitivamente a un corredor de transporte público, la TF-11, y a un sistema peatonal continuo con una sucesión de espacios libres y dotacionales de carácter deportivo-náutico, incluyendo en la operación a todos los barrios del litoral del suroeste de Anaga, desde el barrio de La Alegría, pasando por Valleseco, María Jiménez, Cueva Bermeja, hasta alcanzar el Barrio del Suculum en San Andrés.



Georeferenciación del Censo 11/97. Preciso ■ Impreciso ■

*Figura nº V-122.* Georeferenciación de la edificación informal en el plano de ordenación detallada del sector de Valleseco de Santa Cruz de Tenerife. Elaboración propia a partir de la base cartográfica del Censo de edificaciones no amparadas por licencia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN del Gobierno de Canarias y de los ficheros de ordenación de detallada de los asentamientos rurales del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, Modificación del PGOU de 1992 y Adaptación básica al DL-1/2000. Texto Refundido enero de 2005. Recuperado de

[http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01\\_FICHEROS\\_ORDENACION\\_DETALLADA/10\\_-\\_URBANIZABLE/LITORAL\\_ANAGA/LA\\_1-4\\_\(VALLESECO\)/FICHA\\_1-11.pdf](http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO/01_FICHEROS_ORDENACION_DETALLADA/10_-_URBANIZABLE/LITORAL_ANAGA/LA_1-4_(VALLESECO)/FICHA_1-11.pdf)

## CAPÍTULO VI

# LAS REGULARIZACIONES OFICIALES DE LA EDIFICACIÓN ESPONTÁNEA

### VI.1. La evolución de la legislación urbanística nacional

El estudio de la evolución de la legislación del suelo en España es una cuestión relevancia capital en relación al tema objeto de este trabajo, puesto que ha regido la producción de suelo urbano durante los últimos sesenta años y consecuentemente permite relatar secuencialmente ciertos acontecimientos o cuestiones intrínsecamente relacionados con el desarrollo de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea. Esta cuestión se apunta muy tempranamente, pero cuando sus manifestaciones comienzan a ser muy preocupantes; así en la Exposición de Motivos de la Ley del Suelo de 1975, se reconoce, entre otras cuestiones, problemas tales como el “desorden de la periferia y la indisciplina urbanística”, llegando a considerar incluso que detrás de ellos estaría fundamentalmente la precariedad y deficiencia de los instrumentos preventivos, represivos y correctores que el legislador de mil novecientos cincuenta y seis había puesto en manos de la Administración, así como la inadecuación de la vigente o en su caso simplemente su inexistencia o total falta de regulación.

El desarrollo urbanístico experimentado por España a partir de los años sesenta, impulsado en gran medida por estas legislaciones, ha visto de esta manera aumentar la riqueza nacional y la orientación a tal fin de los instrumentos de ordenación y el planeamiento, responsables últimos de establecer un marco de actuación sobre el territorio, los cuales han contribuido durante todo este periodo al uso intensivo del suelo y como deriva a una ocupación indiscriminada del territorio (Matesanz Parellada, 2009, pp. 7-8). Los procesos de génesis espontánea han desempeñado un papel principal en ese uso indiscriminado del suelo, ya que de una parte se han visto favorecidos por el modelo económico imperante y de otra por la falta de previsión o inexistencia de planeamiento, como respuesta al desorbitado precio del suelo urbano y a la necesidad de vivienda.

A continuación, por tanto, se realizará una breve descripción de la legislación urbanística española haciendo especial hincapié en aquellos aspectos que colateralmente han favorecido los desarrollos urbanísticos de carácter espontáneo. En los textos que se presentan se han creado los enlaces correspondientes de las distintas leyes para facilitar la consulta en detalle de los mismos, si se considerara de interés.

### VI.1.1. La legislación urbanística del suelo en España

La primera ley que pretenderá poner orden en la legislación urbanística nacional será la Ley del Suelo de 1956.

[Ley del Suelo de 1956; Ley de 12 de mayo de 1956 sobre el régimen del suelo y ordenación urbana](#)

La Ley del Suelo de 1956 tuvo como principal objetivo la ordenación urbanística de todo el territorio nacional. Se partía, como así lo reconoce la citada Ley, de la *Ley de Ensanche de Poblaciones de 1864* y sus posteriores modificaciones, siempre de perspectiva local y ámbito reducido. Las mayores preocupaciones reflejadas por esta ley, que pretendía ser una herramienta que contrarrestase la especulación del suelo, se circunscriben de una parte a la ordenación urbana y de otra a los problemas socioeconómicos del país. De hecho, se reconoce en su texto introductorio que debido en parte a la falta de regulación las grandes ciudades españolas habían crecido de manera aleatoria y desordenada, produciendo problemas en muchos casos de infravivienda, que aunados al despegue de la industria, estaban provocando profundos desequilibrios territoriales desde el punto de vista económico y sociodemográfico, que dicha ley pretendía erradicar elaborando un modelo nacional de desarrollo económico-territorial (Matesanz Parellada, 2009, pp. 17-21).

Ley del Suelo de 1956, entre otras cuestiones, estableció una nueva figura, la del Plan General, que dirigirá a partir de entonces las actuaciones municipales. Esta ley reconoce tres tipos de suelo, el utilizado como urbano, *suelo urbano*, el destinado a usos futuros, *suelo de reserva urbana*, y el *suelo rústico*, que según la misma se concebía como sobrante, resultando como consecuencia un suelo sin definir. Ha sido sobre estos suelos sin regular donde han tenido cabida la mayor parte de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea, en especial en aquellos situados en las periferias más cercanas al suelo urbano de reserva urbana. Tal situación favoreció las parcelaciones clandestinas y sin control en suelo rústico de los sectores periféricos de las grandes ciudades y capitales de provincia españolas, como ha sido el caso del Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna y de Las Palmas de Gran Canaria, al ser terrenos mucho más baratos y totalmente desregulados (Casariego Ramírez, 1897; García Herrera, 2005, entre otros).

De alguna manera, la Ley de 1956, que pretendía corregir los desajustes urbanos de los suelos clasificados como tales, se olvidaba de los suelos rústicos, aledaños a estos. La implantación del nuevo modelo desarrollista conjugado con la ausencia de planeamiento y la total falta de previsión, traerán como consecuencia la producción de una serie de *hechos*, que posteriormente, serán considerados como *sobrevvenidos de difícil predicción* que han concluido haciendo de estos espacios

periféricos el caldo de cultivo ideal para la producción de los grandes procesos de formación de ciudad al margen del planeamiento en España.

La citada Ley contempló también por primera vez como instrumento de ordenación las Normas de ordenación complementarias y subsidiarias del planeamiento, tal y como se dispone en su Capítulo cuarto, que pueden ser de carácter provincial y municipal (artículo 57), en especial destinada a "...las poblaciones donde no existiere Plan de ordenación urbana debidamente aprobado" (artículo 58.1).

Dos décadas más tarde la ley que la sustituyó reconocía que a pesar de la vigencia de la anterior Ley del Suelo de 1956 las urbes españolas se han caracterizado por "(...) una densificación congestiva de los cascos centrales de las ciudades, el desorden de la periferia, la indisciplina urbanística y los precios crecientes e injustificados del suelo apto para el crecimiento de las ciudades" (Matesanz Parellada, 2009 pp. 24-26).

Cada una de las leyes del suelo se desarrolla a partir de una serie de reglamentos de carácter general o parcial entre ellos citar en este caso el [Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares](#)

En relación al tema objeto de esta investigación es notorio destacar en primer lugar que en el artículo 12.4 del Capítulo primero, Sección primera, relativo al Título primero de Planeamiento urbanístico indica que, "el casco urbano comprenderá los sectores urbanizados a medida que la construcción ocupe dos terceras partes de la superficie edificable en cada polígono", no haciendo en ningún momento referencia expresa al origen de esta traza urbana, que pudiera ser de origen formal o informal. Así mismo, en el artículo 63.3 se indica que "a los efectos de esta Ley tendrán la calificación de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no las concretare, se precisará que la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagües y alumbrado público", es decir, que podrán ser delimitados como suelo urbano aquellos polígonos que presenten una ocupación de dos terceras partes de la superficie con acceso rodado y que reúnan las condiciones establecidas por este artículo. En cambio, en las poblaciones que carecieran de Plan de ordenación el artículo 66.2, cuestión usual en la mayor parte de los municipios canarios durante el periodo de vigencia de esta Ley, se establece que "constituirán el suelo urbano los terrenos comprendidos en un perímetro edificado al menos en el veinte por ciento de su extensión superficial.

Como consecuencia de lo expuesto, para delimitar un suelo como urbano en una población que careciera de plan de ordenación bastaría que el polígono contara con un perímetro edificado de al menos en el veinte por ciento de su extensión superficial y que la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagües y alumbrado público, en ningún momento se hace referencia al origen del sector, cuestión que facilitó la delimitación de suelo urbano de espacios de traza informal, en especial por necesidades socioeconómicas.

[Ley del Suelo de 1976; Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana](#)

El contexto y desarrollo de esta Ley se fundamentó en Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de Ley sobre el Régimen y Ordenación Urbana de 1975.

En el Prólogo de la citada Ley 19/1975 se reconocía que el desarrollo urbano español de los últimos años se caracterizaba por lo general “...por la densificación congestiva de los cascos centrales de las ciudades, y como se ha manifestado con anterioridad, *el desorden de la periferia, la indisciplina urbanística* y los precios crecientes e injustificados del suelo apto para el crecimiento de las ciudades”.

La Ley del Suelo de 1976 cuyo desarrollo se fundamentó en el contexto de la Ley 19/1975 pretendía desde distintos frentes luchar contra la especulación del suelo y la rigidez del planeamiento al que pretende sustituir, buscando, en un primer intento, la coordinación entre las distintas administraciones con competencias en materia de ordenación del territorio. Esta Ley estableció tres clases de suelo: *el urbano, el urbanizable y el no urbanizable*. El *suelo urbano* seguirá siendo el suelo usado para estos fines con “...acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministros de energía eléctrica”, terminología que se mantendrá en las legislaciones posteriores (si cuenta con Plan de ordenación, artículo 78 letra a; si no tiene Plan, artículo 81.2, relativo a urgencia social por razones higiénico sanitarias). El *suelo urbanizable* será el suelo para usar como urbano y se distinguirá, atendiendo a su ocupación en el tiempo, entre el *suelo urbanizable programado*, el que debe ser urbanizado en los primeros años, y el *suelo urbanizable no programado*, donde la urbanización podría ser viable, sin los compromisos de la reserva urbana de la Ley de 1956, y como consecuencia de mayor amplitud. Distinguía por último un tercer tipo de suelo, el *no urbanizable*, no incluido en los anteriores, es decir “el resto”, pero presentando como novedad la idea de protección, al incluir en esta categoría el denominado *suelo de protección*. La Ley de 1976 introdujo por primera vez la preocupación por el medio ambiente (Matesanz Parellada, 2009 pp. 27-30).

A partir de la Ley del Suelo de 1976 también aparecieron nuevos instrumentos complementarios o subsidiarios destinados a la planificación de municipios que no cuenten con un plan general de ordenación, PGOU, entre otros<sup>1</sup>, las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento, NNSSMM, y los proyectos de delimitación de suelo urbano, PDSU (establecido en artículo 81.2).

Las normas subsidiarias de planeamiento, desde su previsión normativa han tenido gran repercusión en los municipios españoles, derivado principalmente de la dificultad de elaborar y aprobar un plan general, con la plenitud de estudios, documentación y contenidos que exigen las normas urbanísticas. Según dispone el artículo 88.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real

---

<sup>1</sup> Los Instrumentos de Ordenación recogidos en la Ley del Suelo de 1976 y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978 son: el Plan Nacional de Ordenación, el Plan Director Territorial de Coordinación, el Plan General Municipal de Ordenación, el Plan Parcial, el Estudio de Detalle, los Programas de actuación urbanística y el Plan Especial, estos últimos Instrumentos de desarrollo del Plan Municipal de Ordenación Urbanística donde se incluye además el Proyecto de Urbanización que no es por sí mismo un instrumento de ordenación, sino de ejecución. Con respecto a las Normas Complementarias de Planeamiento se recogen: Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial, Las Normas Subsidiarias Municipales y los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, estos dos últimos han sido los instrumentos complementarios mas comúnmente utilizados

Decreto 2159/1978, de 23 de junio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento se redactarán con alguna de las finalidades siguientes:

- 1. Establecer para la totalidad de una provincia o parte de ella la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicable a los municipios que carezcan de plan general o de normas subsidiarias de carácter municipal.
- 2. Definir para los municipios que carezcan de plan general la ordenación urbanística concreta de su territorio

La otra figura complementaria que ha tenido un gran repercusión desde el punto de vista de la ordenación han sido los proyectos de delimitación de suelo urbano, PDSU, planes no normativos cuyo fin era el deslinde entre el suelo consolidado por la urbanización o la edificación, es decir, los que acogen núcleos de población y por tanto permitían actuaciones de transformación urbanística y los que no, el no urbanizable (Jiménez y Campesino, 2015).

Los proyectos de delimitación de suelo urbano se caracterizan por determinar y como consecuencia *reconocer una situación preexistente de carácter fáctico o real de las áreas consolidadas por la edificación*, caracterizadas por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, electricidad, etc, según así estipula la mencionada Ley del Suelo de 1976.

La aplicación de estas figuras, en especial a partir del desarrollo del Reglamento 2159/1978, ha sido una constante en muchos municipios españoles a los que le resultaba inviable elaborar un plan general. Esta ha sido la situación de la mayoría de los municipios de Canarias y de Tenerife, dando lugar después de su entrada en vigor a la producción masiva y sistemática (desarrollo y aprobación) de estos instrumentos complementarios de ordenación urbanística.

Tal circunstancia ocasiona la necesidad urgente de delimitar claramente los suelos urbanos de los que no lo son de los distintos ayuntamientos, en especial los que no cuentan con un plan general o ningún tipo de instrumentos de ordenación. Tal delimitación se ha realizado atendiendo a los preceptos que establece la nueva Ley del Suelo para el reconocimiento de suelo urbano (acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministros de energía eléctrica,...etc.), lo que supuso, de hecho, el reconocimiento tácito de numerosos asentamientos urbanos periféricos de origen informal, dispuestos en suelo rústico y como consecuencia su reconversión definitiva como trama urbana reglada dentro del municipio.

De esta manera y por citar tan solo algunos ejemplos, en el año 1986 en La Orotava se procedió a la delimitación cartográfica del nuevo suelo urbano del municipio, incluyendo en este perímetro importantes bolsas de suelo originado a partir de procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en suelo rústico. Tal actuación se realiza con el objetivo inicial de formar parte de la documentación que contendrá el Plan de Barrios del municipio, aunque posteriormente el Plan General de Ordenación de la Villa de 1991 las tomará como suyas, incluyendo como suelos urbanos esta nueva delimitación de espacios urbanos. Esto supuso de hecho el reconocimiento de numerosos procesos de autoconstrucción y urbanización

espontáneos en el municipio<sup>2</sup>. Situación similar se ha detectado en el municipio de Güímar en el año 1977 a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias, donde entre otros espacios se delimitaban como urbanos algunos de los asentamientos urbanos espontáneos del litoral, como el Caserío de El Socorro, o en la costa de Agache La Caleta, Punta Prieta, La Puente y El Tablado<sup>3</sup>. De hecho, estos últimos reconocimientos, al ser realizados con anterioridad a la Ley de Costas de 1988, han supuesto su salvaguarda, frente a la decisión de la Dirección General de Costas<sup>4</sup>. El municipio de Arona no ha sido en absoluto ajeno a estas dinámicas, puesto que en el año 1984 se aprobaría el proyecto Delimitación de Suelo Urbano<sup>5</sup>, base para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de 1987.

Esta situación se reproduciría en mayor o menor medida en prácticamente todos de los municipios de la isla, citar entre otros en la Vertiente Norte, Tacoronte (1985), La Matanza (1976), Los Realejos (1979), San Juan de La Rambla (1988) o Icod de Los Vinos (1984), y en la Vertiente Sur, Candelaria (1981), Granadilla de Abona (1980), San Miguel de Abona (1982), Vilaflor (1977) y Adeje (1982) (Anexo del Planeamiento Territorial de Tenerife).

En la actualidad, como a continuación se detallará, el planeamiento territorial en la Comunidad Autónoma Canaria está regido por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la TRLOTCEC, que ha prescindido de estas figuras, obligando a los municipios a elaborar y aprobar sus planes generales<sup>6</sup>.

Varios reglamentos darán cumplimiento a lo dispuesto en la disposición final sexta de texto refundido de la Ley de Suelo de 1976, tanto de carácter general como parcial, entre otros:

---

<sup>2</sup> Información contrastada con los servicios técnicos del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de La Villa de La Orotava.

<sup>3</sup> Normas Subsidiarias de Güímar de 1977. Adaptada a la Ley del Suelo de 1975 y aprobadas por el Ministerio de la Vivienda. Favorables. Información contrastada con los servicios técnicos de la Oficina Técnica del Excmo. Ayuntamiento de Güímar.

<sup>4</sup> En el año 2005 el Ayuntamiento de Güímar aprobaría su Plan General recogiendo como urbanos los núcleos de La Caleta, Punta Prieta, La Puente y el Tablado, recibiendo el preceptivo informe favorable por parte de la Dirección General de Costas. Posteriormente la Dirección General de Costas, en contra de su informe inicial, publicó tres órdenes ministeriales en las que determinaba una zona de servidumbre de 100 metros para esos cuatro núcleos urbanos, considerándolos por tanto como suelos rústicos, en lugar de los 20 metros como se había establecido en el PGO. A partir del año 2006 el grupo gobernante del Ayuntamiento de Güímar presentó ante la Audiencia Nacional varios recursos en contra de esta decisión de la Dirección General de Costas y tras sucesivas sentencias favorables del Tribunal Supremo en la actualidad estos núcleos están reconocidos definitivamente como urbanos.

<sup>5</sup> En el capítulo de antecedentes del Plan General de Arona de 1987 se hace referencia a tal Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Información contrastada con los servicios técnicos del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Arona.

<sup>6</sup> El Decreto Legislativo 1/2000 TRLOTCEC clasifica los instrumentos de ordenación en cuatro tipos: Instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio; Instrumentos de ordenación urbanística; Instrumentos de ejecución material de la ordenación e Instrumentos de ejecución jurídica de la ordenación. En relación a los Instrumentos de ordenación urbanística distinguirá tres tipos: las Normas o Instrucciones Técnicas de Planeamiento Urbanístico, los Planes Generales de Ordenación, PGO y los Instrumentos complementarios de ordenación urbanística, donde solo contempla los Catálogos y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización.



[Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de La Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana](#)<sup>7</sup>.

Este Decreto se conformará como el marco legislativo aplicable para la redacción de los distintos planes generales de ordenación municipales, en especial cuando se cuenta con planeamientos anteriores.

[Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana](#)

[Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana](#)<sup>8</sup>.

Estos reglamentos de carácter parcial para la gestión urbanística y cuestiones relativas a la disciplina urbanística en especial regula la materia de suelo, urbanismo y el último de la expropiación forzosa y

[Ley del Suelo de 1992; Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana](#)

El contexto y desarrollo de esta Ley se fundamentó en Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo

La Ley del Suelo de 1992 se aprueba en un contexto mundial donde el capitalismo se ha afianzado con gran velocidad (caída del Muro de Berlín, implantación de las políticas neoliberales de Margaret Thatcher y Ronald Regan) y en España, han tenido lugar profundos cambios espaciales, políticos y económicos, tras un importante proceso de Transición y adaptación, se aprueba la *Constitución* que consolida la monarquía parlamentaria como forma de gobierno, pasando de un Estado único y totalitario al Estado de las Comunidades Autónomas, con el correspondiente traspaso de competencias (entre otras muchas la de urbanismo), todo ello inmerso dentro del proceso de integración europea. La economía española, que en cierta medida seguía las corrientes liberales dominantes en esos momentos, había experimentado un gran boom inmobiliario, que dio lugar a la *segunda gran expansión urbanística de 1986-1989*, pero que tras el desarrollo de importantes eventos internacionales (Exposición Universal de Sevilla y Olimpiadas de Barcelona), a finales de 1992 vuelve a sumergirse en una nueva crisis económica, aunque de menor alcance que la que había experimentado al comienzo de la década anterior (Matesanz Parellada, 2009, pp. 31-35).

Según Matesanz Parellada (2009), la principal motivación del nuevo proyecto de Ley respondía a motivaciones políticas. En ella se entendía como temas claves que el estatuto de la propiedad vinculara gradualmente la adquisición de deberes y facultades, el establecimiento de criterios de valoración prácticos y la ampliación de los patrimonios municipales. El estatuto de la propiedad y los deberes y facultades

<sup>7</sup> Este Reglamento es citado en los capítulos de antecedentes de los distintos planes generales municipales desarrollados en Tenerife durante ese periodo, entre otros muchos, el Plan General de Ordenación Urbana del Puerto de La Cruz de 1994, como herramienta de aplicación para la redacción

<sup>8</sup> Este fue el marco legislativo aplicable para la redacción del Plan General de Ordenación de la Matanza de Acentejo de 2003.

asociados a ella, generaron una gran polémica, siendo en cierta medida responsable de su corta vigencia (p.32).

En cuanto a la clasificación del *suelo urbano*, prácticamente su definición coincidía con la Ley de 1976, salvo en algunas excepciones de poca importancia<sup>9</sup>.

Con respecto al *suelo urbanizable*, seguía equivaliendo a un suelo apto para usar como urbano, manteniendo las dos categorías establecidas en la Ley del 1976, *programado* y *no programado*. Una de las salvedades es que introducía como concepto el *suelo apto para urbanizar* que se equiparaba con suelo urbanizable programado proveniente de las normas subsidiarias.

El *suelo no urbanizable* se seguía manteniéndose como el suelo sin usar, no incluido en los dos anteriores, incorporándose a su definición “los espacios que dicho planeamiento determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico” (artículo 12).

Matesanz Parellada, (2009), afirma al respecto que “la modificación del estatuto de la propiedad fue el principal cambio y foco de controversia de sus escasos años de vigencia. La principal modificación fue la de introducir la paulatina adquisición de facultades a medida que se cumplían los deberes, ampliados y detallados respecto a la ley anterior. Estos se concretaban de igual manera para el suelo urbano y urbanizable, estableciendo una relación directa entre los deberes (cesiones para dotaciones y para el ayuntamiento; coste y ejecución de la urbanización; y edificación y previa licencia) y las facultades (urbanizar; aprovechamiento urbanístico; edificar y edificación). En caso de no cumplir los deberes se sancionaba o privaba de parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente. Esto suponía un gran cambio por moverse en el límite entre la función pública, recogida en la Constitución, y la propiedad privada, tan protegida” (p. 33).

Esta reforma fue recurrida como inconstitucional inicialmente por seis comunidades autónomas, entre ellas la de Canarias. Derivado de que los cambios propuestos tras los recursos no fueron los esperados, fue recurrida de nuevo por Baleares, y otra vez por Cataluña y Aragón. Al no haber planteado grandes cambios con respecto a la anterior se consideró finalmente como una ley de paso.

No obstante, la Comunidad Autónoma de Canarias utilizaría el artículo 126.5 de la Ley del Suelo del 1992 para “en el ejercicio de las competencias exclusivas que en materia de ordenación del territorio y urbanismo que tiene atribuidas la Comunidad Autónoma de Canarias conforme al artículo 30 del Estatuto de Autonomía, llevar para su aprobación el que sería el Decreto 11/1997, *que regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los*

---

<sup>9</sup> El artículo 10 de la Ley del Suelo de 1992 categorizaba el suelo urbano en municipios con planeamiento en:

a) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se consideran urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

*supuestos de suspensión de ejecutoriedad de las órdenes de demolición*<sup>10</sup>, que posteriormente se constituiría en la segunda gran regularización por iniciativa legislativa autonómica y que en posteriores epígrafes se abordará en detalle.

[Ley del Suelo de 1998; Ley 6/1998 de 13 de abril, de Régimen del suelo y valoraciones](#)

La Ley del Suelo de 1998, se desarrolló y aprobó en un contexto de carácter continuista, tanto desde el punto de vista político como fundamentalmente económico con respecto a la década de los ochenta. Después de la firma de Tratado de Masstricht de 1992 y entre 1994 y 1999 España recibió una importante ayuda económica de Europa en forma de Fondos Estructurales y de Cohesión a través de la Política Agraria Común y el año 1999 adoptaría la moneda única. En el año 1996, después de un periodo de crisis económica e importantes casos de corrupción que afectaban al Partido Socialista Obrero Español, el Partido Popular accedería al poder, poniendo en práctica sus políticas económicas neoliberales y de libre mercado. En esos momentos el problema del suelo en España y como deriva los altos precios del suelo y de la vivienda se entendía que derivaban de un fuerte intervencionismo de la administración pública y como consecuencia de ello se proyecta la idea general de una liberación total del mercado del suelo limitando el intervencionismo del estado (Real Decreto Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales), que tan solo un año más tarde se reflejaría en la futura Ley del Suelo de 1998.

Tales circunstancias hacen que la Ley de 1998, tal y como se manifiesta en la exposición de motivos, “pretenda facilitar el aumento de la oferta de suelo haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación, pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado”.

En esta exposición motivada se hace referencia a la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, en relación a los recursos de inconstitucionalidad interpuestos por las distintas comunidades autonómicas, con el objeto de “pretender rectificar los errores de las anteriores legislaciones y eliminar los factores de rigidez que se han ido acumulando” y, de otro, “asegurar a las administraciones públicas responsables de la política urbanística una mayor capacidad de adaptación a una coyuntura económica cambiante, en la que los ciclos de expansión y recesión se suceden con extraordinaria rapidez”

Al mismo tiempo, la presente ley buscaba la “necesaria flexibilidad, que tanto se ha echado en falta en el pasado”, armonizando los intereses privados con la imprescindible salvaguarda de los intereses públicos.

El legislador estatal, es consciente que carece constitucionalmente de competencias en materia de urbanismo y de ordenación del territorio, traspasadas a las

<sup>10</sup> En el Preámbulo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia por el que se establecen supuestos de suspensión de ejecutoriedad de las órdenes de demolición se indica que “el adecuado equilibrio entre la demanda social y la necesaria protección y ordenación del suelo ha de plantearse al tiempo de la formulación o revisión de los instrumentos de planificación urbanística”. Asimismo se indica que, en el artículo 126.5 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto-Legislativo 1/1992, de 26 de junio, se prevé un mecanismo para atender las imprevisiones del planeamiento, como podrían ser los desfases entre el mismo y la demanda social existente (Código de Urbanismo de las Islas Canarias). Recuperado de <https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=78&modo=1&nota=0&tab=2>

comunidades autónomas, por lo cual "reclama una continuación por parte de los legisladores de las diferentes Comunidades Autónomas, sin la cual la reforma que ahora se inicia quedaría incompleta". En este contexto legislativo se abordará en Canarias el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, TRLOTCEC, que más adelante se analizará.

Otro aspecto relevante de la Ley concierne a los criterios de valoración del suelo pretendiendo establecer un sistema que trata de reflejar con la mayor exactitud posible el valor real que el mercado asigna al suelo.

La Ley del Suelo de 1998 establece tres tipos de suelo para que posteriormente las Comunidades Autónomas, con plenas competencias en este ámbito, puedan adoptar o modificar en su propia legislación, categorizándose entre *suelo urbano*, *urbanizable* y *no urbanizable*.

Dentro del *suelo urbano* se distingue entre *el consolidado*, el suelo usado por la urbanización y el *no consolidado*, el suelo para usar.

El *suelo urbanizable* se categoriza entre *el delimitado*, suelo para usar, y el *no delimitado*, el suelo sin usar. Es por ello que en muchos aspectos de la ley, utiliza o hace referencia indistintamente las denominaciones de *suelo urbano* y *suelo urbanizable* puesto que el no consolidado coincide con el *suelo urbanizable delimitado*.

El *suelo no urbanizable*, en cambio, se limita al suelo protegido, por lo que hay un cambio radical a la clasificación del suelo al ser ahora el urbanizable el que toma el valor del "resto" (Ley del Suelo de 1956), es decir *todo el suelo es susceptible a ser urbanizado* salvo el protegido por "sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por su especial valor productivo agrícola, forestal o ganadero".

Lo relevante es que en Canarias la Ley del Suelo de 1998 dio lugar al desarrollo de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias que considera la totalidad del suelo rústico dentro de categorías protegidas, es decir suelo no urbanizable, impidiendo de esta forma la urbanización indiscriminada. Actualmente la ley está derogada y refundida en Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, TRLOTCEC.

[Ley del Suelo de 2008; Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo](#)

El contexto y desarrollo de esta Ley se fundamentó en Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

En el año 2008 comienzan a detectarse los primeros efectos de una crisis económica, financiera y energética que prácticamente se prolongan hasta la actualidad. Esta crisis se agravaría en España por la profunda crisis inmobiliaria que había mantenido la economía en alza durante prácticamente una década.

A principios del segundo milenio, el gobierno del Partido Popular aprobaría dos nuevas leyes en un intento de seguir liberalizando la economía del país, que entendía estaba experimentando grandes progresos, el Real Decreto-ley 4/2000 de

medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, continuador del aprobado en el año 1996, y que modificaba la Ley del Suelo de 1998, ratificada dos años antes. A este le siguió, tres años más tarde, la Ley 10/2003 de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, impulsada por un gobierno con el objeto de seguir manteniendo el buen momento económico (Matesanz Parellada, 2009, pp. 43-45).

Con respecto a las clases de suelo, la Ley 10/2003 estableció una serie de modificaciones que afectaban al *suelo no urbanizable* que serán contemplados por esta nueva Ley.

En relación a sus antecesoras, la Ley del Suelo de 2008 cambia la orientación con respecto al desarrollo urbano y al consumo de suelo, y por primera vez, solo en el prólogo, define el suelo como un recurso “natural, escaso y no renovable”, aunque no deja de olvidar que sigue considerándose como un bien económico. No obstante sigue considerando que el desarrollo urbanístico es necesario, aunque expone en el artículo 2, relativo al “Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible” que el desarrollo sostenible se ha de armonizar con los requerimientos de la economía, indicando textualmente en su apartado 2 que “en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, armonizando los requerimientos de la economía”.

También por primera vez desde 1956 esta Ley modifica la terminología, dejando de hablar de clases de suelos para referirse a situaciones básicas del suelo (artículo 12) El suelo urbanizable se elimina, al menos dentro de la clasificación, aunque no en su esencia, distinguiendo dos situaciones que únicamente dependen de si el suelo ha experimentado transformación o no (Matesanz Parellada, 2009, pp. 44).

Así distingue entre *suelo urbanizado*, es decir el suelo usado (artículo 12.3) y el *suelo rural* (artículo 12.2), como el suelo para usar más el protegido.

No obstante este apartado como otros de la Ley 2008 se modificarán con la aprobación de la Ley de la Ley 8/2013, de 26 de junio. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación no urbanas, definiendo y aumentando los supuestos en el artículo 12.3 e introduciendo un nuevo artículo, el 12.4, muy relevante en el contexto de esta investigación, puesto que considera como suelo urbanizado los asentamientos rurales en suelo rústico, nichos de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en Canarias y en Tenerife.

El artículo 12.4 indica textualmente que “también se encuentra en la situación de suelo urbanizado el incluido en los núcleos rurales tradicionales, legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto” ([artículo 12. Ley 8/2013, de 26 de junio](#)).

[Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana](#)

La última y más reciente Ley del Suelo de 2015 ha tenido por objeto, como se explicita en su texto introductorio, aprobar un texto refundido en el que “se integrasen, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a

19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”.

El objetivo final de la misma es por tanto elaborar un solo texto legislativo que simplifique la consulta y aplicación de la presente Ley en todo el territorio nacional (excepto en las ciudades de Ceuta y Melilla), recogiendo en un solo texto las disposiciones que recogen la legislación estatal en materia de suelo y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

### VI.1.2. La legislación del litoral costero en España

Otra legislación estatal de afección con el tema de esta investigación es la Ley de Costas, en especial la Ley 22/1988, de Costas, puesto que muchos de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en Canarias y por deriva en Tenerife han tenido lugar en los primeros cinco kilómetros de la franja de costa.

#### [Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas](#)

La Ley de Costas de 1988 es un instrumento de carácter estatal que ha pretendido de alguna manera salvaguardar el frente costero de usos indeseables en un intento de armonizar la actividad humana con su conservación. Su precedente habría que buscarlo en la [Ley de Costas de 28 de abril de 1969](#), en la que, por primera vez, se intentó regular de manera independiente el dominio público marítimo terrestre<sup>11</sup>, recogiendo las múltiples disposiciones existentes hasta ese momento y conformando un corpus armónico y uniforme, posteriormente complementada por Ley de Protección de las Costas Españolas de 1980.

La Ley de Costas de 1988 se desarrolló a partir de la principal fuente del derecho español, la Constitución Española de 1978, como desarrollo del artículo 132.1 que establece la regulación del régimen jurídico de los bienes del dominio público.

A finales de los años ochenta el litoral español concentra una importante actividad humana y económica, de hecho prácticamente “el cuarenta por ciento de su superficie ya está urbanizada o tiene la calificación de urbanizable”. Según la Ley de 1988, “a esta situación se ha llegado, en general, por actuaciones inconexas, sin la necesaria coordinación entre la legislación del dominio público marítimo y la del suelo, sin tener en cuenta la interacción tierra-mar, ni la necesidad de establecer medidas que garanticen la conservación de estos espacios singularmente sensibles al deterioro, ni los costes externos a la propia acción ni la rentabilidad o valor social del medio”.

La citada Ley en su exposición de motivos insiste de manera continuada en la importante degradación y privatización del litoral español, responsable de la pérdida de espacios de alto valor natural derivado de “una grave dejación administrativa”. Tales actuaciones incontroladas “han hecho irreconocible, en numerosas zonas, el paisaje litoral de no hace más de treinta años, con un urbanismo nocivo de altas

---

<sup>11</sup> Los precedentes primeros a la regulación del dominio público marítimo terrestre en España anteriores a la Ley de Costas de 1969 se encuentran en la Ley de Aguas de 1866 y las Leyes de Puertos de 1880 y 1928.

murallas de edificios al mismo borde de la playa o del mar, vías de transporte de gran intensidad de tráfico demasiado próximas a la orilla, y vertidos al mar sin depuración en la mayoría de los casos”. La Ley de Costas de 1988 busca “poner fin a su grave y progresivo deterioro y a las alteraciones irreversibles de su equilibrio”.

Esta Ley pretende regular con precisión la situación de las edificaciones existentes en el dominio público marítimo terrestre que resulten incompatibles con las nuevas disposiciones. De tal forma que “si se construyeron ilegalmente, se abre la posibilidad de legalizarlas, cuando sea posible por razones de interés público. Si se construyeron legalmente, se respetan los derechos adquiridos, atemperando la situación de la obra a la naturaleza del terreno en que se emplaza. Si está en el dominio público, se mantiene la concesión hasta su vencimiento; si está en la zona de servidumbre de tránsito, queda fuera de ordenación con las consecuencias previstas en la actual legislación urbanística; por último, si está en el resto de la zona de servidumbre de protección, se permiten obras de reparación y mejora de cualquier tipo, siempre que, lógicamente, no supongan aumento de volumen de las ya existentes”.

Dicha disposición se desarrolla por el [Reglamento Ley de Costas: Real Decreto 1471/1989 de 1 de Diciembre de 1.989](#). La Ley de 1988, entre otras cuestiones y en relación al tema de estudio, consideraba la posibilidad de una reducción de la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, de 100 m a 20 m, cuando afectase a núcleos costeros donde se evidenciara que su carácter urbano hubiera sido adquirido antes de su aprobación.

Se hace mención a esta cuestión, puesto que los importantes asentamientos espontáneos del litoral suroeste de Güímar tras haber sido reconocidos como urbanos por el Plan General de Ordenación de Güímar de 2005, y después de un dilatado litigio con la Dirección General de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente de España que se ha prolongado prácticamente durante seis años (2006-2012), finalmente fueron reconocidos como urbanos a tenor de los recursos interpuestos en el año 2006 por esta corporación local ante el Tribunal Superior de Canarias en contra de la resolución de la citada Dirección General de Costas. El Tribunal Supremo, después del recurso de casación presentado por esta última, ratifica la sentencia emitida con anterioridad por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias y emite una nueva Sentencia por el que se reconoció definitivamente a los núcleos poblacionales de Punta Prieta, La Puente, La Caleta y el Tablado, como núcleos con consolidación propia de suelo urbano con anterioridad al 29 de julio de 1988<sup>12</sup>. Este recurso se tramitaría inicialmente ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, TSJC, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, y se personaron también en el mismo, aunque no estaban demandados, el Ayuntamiento de Güímar y el Cabildo Insular de Tenerife. Entre los documentos presentados por la corporación municipal existían pruebas que demostraban que en el año 1972 se llevó a cabo el abastecimiento de agua potable en la zona de El Tablado, que en 1979 se procedió a la nominación de 17 calles, y que se otorgaron 237 licencias de obras menores a viviendas ya existentes en esta zona del litoral.

<sup>12</sup> El Tribunal Supremo emitirá sentencia favorable el 23 de febrero de 2012.

Este caso ha resultado de interés para este trabajo, puesto que la fuerte presión social ejercida por las distintas asociaciones vecinales afectadas ante el Ayuntamiento de Güímar es la causa principal que condicionará a los responsables municipales, en primer lugar a articular fórmulas para favorecer su regularización y su reconocimiento como núcleos urbanos en el Plan General de 2005, y a continuación iniciar un proceso legal que culminaría con su definitiva consolidación a raíz de la citada Sentencia del Tribunal Supremo. Este caso es un ejemplo evidente e ilustrador de cómo los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en Tenerife por interacción del planeamiento concluyen produciendo nuevo espacio urbano, hipótesis de trabajo de esta investigación.

[Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas](#)

Entre otras consideraciones, el preámbulo de esta Ley pretende corregir la situación de "inseguridad jurídica arrastrada desde 1988", aunque sigue excluyendo expresamente del dominio público los núcleos de población a los que se refiere la disposición adicional séptima. No obstante, según manifestaciones del titular del ministerio en esos momentos Miguel Arias Cañete, "este Gobierno ha afrontado el problema, aportando una solución razonable y realista". Según informaría en su momento el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, esta nueva ley fijará unos "requisitos más flexibles que los incluidos en la Ley de Costas de 1988 para resolver el problema de los núcleos urbanos no clasificados como tales hace 25 años".

Tales requisitos vienen marcados por la *Disposición transitoria primera. Aplicación de la disposición transitoria tercera, apartado 3, de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas* y en el que se estipula, entre otros aspectos, que "en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente Ley, se podrá instar que el régimen previsto en la disposición transitoria tercera, apartado 3, de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se aplique igualmente a los núcleos o áreas que, a su entrada en vigor, no estuvieran clasificados como suelo urbano pero que, en ese momento, reunieran alguno de los siguientes requisitos:

*a) En municipios con planeamiento, los terrenos que, o bien cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos un tercio de su superficie, o bien, careciendo de alguno de los requisitos citados, estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo en dos terceras partes de su superficie, de conformidad con la ordenación de aplicación.*

*b) En municipios sin planeamiento, los terrenos que, o bien cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos un tercio de su superficie, o bien, careciendo de alguno de los requisitos citados, estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo en la mitad de su superficie.*

Esto significa que numerosos núcleos urbanos se vieron beneficiados por la reducción de la servidumbre de protección del dominio marítimo terrestre, que pasa en esos casos de 100 m a 20 m, regularizando así su situación. Por otra parte, la nueva Ley de Costas incluye un anexo con una relación de doce núcleos de



población que se excluyen del dominio público marítimo terrestre (Disposición adicional séptima. Exclusión de determinados núcleos de población del dominio público marítimo-terrestre).

Según García Jiménez, (2014), aunque en el preámbulo de la Ley indica que sus principales objetivos son los de garantizar la seguridad jurídica, compatibilizando esta con el mantenimiento de la integridad del dominio público marítimo terrestre, se observa que la auténtica vocación de este nuevo texto legal es la de revalorizar económicamente la costa, facilitando su explotación por particulares y empresas a expensas de la reducción del dominio marítimo terrestre (p.12).

La Comunidad Autónoma de Canarias interpuso recurso de inconstitucionalidad contra la Ley de Costas 2/2013 en septiembre de 2013. En el momento de la redacción final de este trabajo el Tribunal Constitucional no ha emitido Sentencia sobre dicho recurso.

[Reglamento de Costas tras la aprobación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, Derogado Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de costas](#)

Este Reglamento pretende ser el instrumento para la consecución de los principios que inspiraron la modificación de la legislación de costas y la protección del litoral, derogando el anterior Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, aprobado por Real Decreto 1471/1989.

## VI.2. La evolución de la legislación territorial y urbanística autonómica: Decreto Legislativo 1/ 2000, Ley del Suelo de Canarias

Durante este trabajo se ha aludido continuamente a numerosas disposiciones legales de carácter autonómico que de una manera u otra son de afección con el tema objeto de esta investigación. Este epígrafe tiene por objeto realizar una recopilación de la extensa legislación referente a la ordenación del territorio en Canarias con el objetivo de detallar aquellas cuestiones, aspectos o consideraciones que se han considerado relevantes con el tema de análisis. Como en el epígrafe anterior se han creado los enlaces correspondientes de las distintas leyes o disposiciones para facilitar la consulta en detalle de sus textos, si se considerara de interés.

La legislación territorial y urbanística autonómica ha experimentado desde el año 1982 en que se aprobó el Estatuto de Autonomía de Canarias un rápido e intenso desarrollo al transferirse en ese momento, entre otras muchas, las competencias relativas al gobierno territorial del archipiélago canario.

En opinión de García Barba (2008c), “en el caso del archipiélago canario, la legislación urbanística ha llegado a una situación de complejidad inconmensurable y con un paroxismo indescriptible, convirtiéndose en uno de los principales problemas que debe afrontar esta Comunidad en los próximos años”.

Como se ha mostrado en el epígrafe anterior la ordenación del suelo en España se ha caracterizado al menos hasta 1992 por regular el crecimiento de la ciudad mediante la transformación del suelo rural en urbano, mediante un tratamiento homogéneo cuando el ámbito nacional resulta del todo heterogéneo.

### [Ley orgánica 10/1982 de 10 de agosto, Estatuto de Autonomía de Canarias](#)

El Estatuto de Autonomía de Canarias resulta el texto de referencia para la nueva organización política, administrativa y competencial del archipiélago canario. Se aprobaría con la Ley Orgánica 10/1982 de 10 de agosto, quedando recogido en el artículo 30, apartados 9, 15 y 16 lo relativo a las competencias exclusivas de la Comunidad en cuanto a la ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, junto a los espacios naturales protegidos. Desde el primer momento el legislador canario entendía que la normativa vigente en ese momento de ámbito nacional, la Ley del Suelo de 1976, resultaba del todo insuficiente para facilitar la gestión del suelo urbano y urbanizable en el archipiélago.

### [Ley 3/1985, de 29 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y Protección de la Naturaleza](#)

La Ley 3/1985 fue de las primeras normas dirigidas a la protección el suelo rústico y la reconducción del crecimiento urbanístico al margen de la legalidad, que se había desarrollado en las islas en las anteriores décadas. Fue un paquete de medidas totalmente dissociadas, derivadas de la falta de competencias plenas de la Comunidad en algunas de estas materias, siendo redactadas según el legislador sin perjuicio de ulteriores legislaciones de carácter más global. Esta Ley pretendió poner freno a las agresiones ambientales generadas por los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en áreas que contenían valiosos ecosistemas y recursos como suelo agrícola, playas y áreas paisajísticas de gran valor, reflejando que desde estos primeros momentos el legislador es consciente y reconoce la importancia y la problemática que ha generado estos procesos (Parreño y Díaz, 2010, p.431).

### [Ley 1/1987, de 13 de marzo, reguladora de los Planes Insulares de Ordenación](#)

Esta Ley constatará por primera vez la necesidad de establecer una planificación y ordenación del territorio específica para Canarias, fundamentadas en su condición insular, creando así la figura del Plan Insular de Ordenación. Entre otras cuestiones aparte de ordenar urbanísticamente el territorio insular, este instrumento se utiliza para identificar y acotar los procesos de edificación al margen del planeamiento, en especial los producidos en suelo rústico. Actualmente, sus disposiciones están derogadas y algunas cuestiones subsumidas en otros textos legales vigentes en esta comunidad autónoma.

### [Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma Canaria](#)

El legislador canario siempre ha mostrado una especial sensibilidad con el suelo rústico y la Ley 5/1987 ha dado respuesta a ese anhelo reconocimiento mediante la propuesta específica de un estatuto jurídico, una ordenación y una categorización específica a los suelos no afectados por la urbanización. Esta ley ha conferido a este tipo de suelo el mismo rango y nivel con respecto de la ordenación urbanística que la Ley del Régimen del Suelos y Ordenación Urbana de 1976 otorgaba al suelo urbano y urbanizable, cuestión que se recoge en su artículo 2, donde se dice que “la ordenación territorial y la urbanística procuraran la utilización racional y la debida protección y mejora del suelo rústico, así como el desarrollo armónico de las actividades en el mismo, teniendo en cuenta las características de escasez, singularidad, no revocabilidad e insularidad del territorio de la Comunidad en cuanto

recurso natural”. Sus planteamientos y preceptos fueron directamente incorporados a la Ley 9/1999, de 13 de mayo de Ordenación del Territorio de Canarias, cuestión que se abordará más adelante.

La Ley 5/1987 pretendió regular el procedimiento de tramitación para las solicitudes de eventuales edificaciones en el suelo rústico, más ágil y al mismo tiempo más completo que el vigente en esos momentos. En este sentido se obliga a los ayuntamientos a aprobar o autorizar los actos de división de fincas, segregaciones o parcelaciones (Capítulo II, artículo 6.1.), previa emisión de un informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura, que, consecuentemente, debe ser acorde al régimen de *la unidad mínima de cultivo* que se establezca y al notario a comprobar y dar fe de tal hecho en la escritura pública en cumplimiento de la legalidad. Así en el artículo 6.1, punto 4, se dispone que los actos previstos en esta disposición, tales como parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico, requerirán, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, de la previa licencia municipal. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Con anterioridad a esta ley el notario se limitaba a dar fe y autorizar el acto aceptando la segregación pactada entre las partes y el registrador a inscribir o anotar tal acto, sin la necesidad de aportar otros otorgamientos.

En cuanto a la ordenación urbanística del suelo rústico en el Capítulo III, artículo 9, punto 2 se dispone “que podrán autorizarse construcciones o instalaciones en las áreas o categorías de suelo rústico en las que el planeamiento y la legislación sectorial así lo permitan o no lo prohíban expresamente”, y en el punto 3 establece de manera general sus características indicando que estas han de ser “conforme a las determinaciones urbanísticas de uso, volumen, estética, superficie, forma, porcentaje de suelo para cultivos o plantaciones, cerramientos y distancias máximas de las edificaciones a linderos y caminos señalados en el planeamiento insular, municipal o especial para cada categoría y área de suelo rústico o, en su defecto, de las determinaciones legales materiales de ordenación contenidas en el artículo 7 de esta ley y en la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana”.

Se permite por tanto la posibilidad de construir viviendas en las áreas o categorías de suelo rústico en las que el planeamiento y la legislación sectorial así lo permitan o no lo prohíban expresamente y con las condiciones establecidas para ellos. Es decir, que la parcela mínima vendrá establecida en planeamiento, que se establecerá en 5.000 m<sup>2</sup> o 10.000 m<sup>2</sup>, según el municipio.

De no ser así, es decir, de no existir planeamiento, se cumplirá con lo establecido en el Art. 7.1 de la Ley 5/87. En este caso y teniendo en cuenta las determinaciones del Art. 6.1, la parcela mínima se establece de 10.000 m<sup>2</sup>, pues esta es la “unidad mínima de cultivo”, atendiendo a lo así dispuesto en el Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo.

Aunque esta ley busca poner freno a la segregación indiscriminada del suelo rústico en Canarias, concluye en la práctica favoreciendo el fenómeno de dispersión urbana derivado del inadecuado dimensionamiento de la superficie mínima de parcelación

establecida por el legislador, como se ha manifestado, en una hectárea<sup>13</sup>. Al mismo tiempo, la demanda creciente de vivienda en suelo rústico no resuelta por la administración, aunada a su falta de control o inacción, favorecerá la perversión de la citada Ley por parte de ciertos sectores de la ciudadanía canaria, amparando colateralmente procesos de autoconstrucción o autopromoción espontánea de viviendas en suelo rústico, y contribuyendo de manera efectiva a su rururbanización irregular, cuestión que se ha argumentado de manera reiterada en este trabajo. De hecho en la práctica y hasta su derogación en 1999 (Ley 9/1999) ha favorecido incluso la promoción de viviendas de lujo en suelos rústicos, hecho que se ha evidenciado a partir de Censo 11/97, especialmente en los municipios de Arona o Adeje, entre otros muchos.

Al mismo tiempo esta disposición que pretendía evitar la fragmentación del suelo rústico, en la práctica también ha contribuido al incremento de las transmisiones irregulares de los bienes ilícitamente segregados. De hecho, en ocasiones se adquieren los terrenos constituyendo una comunidad de bienes que posteriormente, en el tiempo, serán disueltas.

#### [Ley 6/1987, de 7 de abril, sobre sistema de actuación de urbanización diferida](#)

Esta disposición es realmente el primer intento por parte del Gobierno de Canarias de integrar la vivienda de autoconstrucción, que en su artículo 2 identifica como de “autogestión y autoconstrucción clandestina de viviendas unifamiliares”, en la política de vivienda autonómica, aportando para ello fórmulas más flexibles, basadas en la experiencia en dichos barrios, en un intento de trasladarlas al mercado regular del suelo. En esos esos momentos el legislador canario reconocía que la autoconstrucción era una modalidad muy extendida en toda Canarias (Parreño y Díaz, 2010, p.431) y su magnitud planteaba la necesidad de recuperar por parte de la administración el control de las parcelaciones desde su inicio (García Herrera, 1994, p.136).

En el preámbulo de la Ley se justifica tal iniciativa, de una parte, por la excesiva “rigidez financiera” del sistema urbanístico español, que en la Comunidad Autónoma de Canarias “contrae su operatividad a un número muy limitado de áreas urbanas que por una u otra razón atraen corrientes de inversión suficientemente importantes como para soportar la inmovilización de recursos que el sistema comporta, mientras que por el contrario, en la mayor parte del territorio insular perviven *formas preurbanísticas de ocupación del suelo y desarrollo de asentamientos sin urbanizar, que periódicamente deben ser objeto de atención por la administración pública mediante los llamados planes de barrios o programas de inversión* destinados a enjugar los déficit de infraestructura, ordenación y servicios dejados por un mercado popular del suelo y vivienda que no encuentra fácil encaje en las formulas empresariales y financieras presupuestas por la legislación”; y por otra, por cuestiones derivadas de la “necesidad social”, según así lo justifica el artículo 1, donde manifiesta que “la presente ley tiene por objeto regular el uso y gestión del suelo en aquellos casos en que sea conveniente diferir temporalmente el proceso de urbanización en zonas determinadas con el fin de contribuir a hacer efectivo el

---

<sup>13</sup> La Orden 9 de Junio de 1987 de la Consejería de Agricultura y Alimentación del Gobierno de Canarias establece como Unidad Mínima de Parcelación una hectárea, regulando las excepciones de la misma. (Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo, BOC 51, de 25.4.1994; c.e. B.O.C. 52, de 27.4.1994).

derecho de los *grupos sociales más necesitados* a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”.

En el trasfondo de la Ley se percibe la falta de mecanismos de la administración para la localización de estas urbanizaciones al margen del planeamiento y por otra la necesidad de propiciar el acceso a la vivienda de los grupos más desfavorecidos (García Herrera, 1994, p.133).

La fórmula propuesta sería la utilización de la figura del convenio urbanístico a partir del cual el ayuntamiento podría volver a recuperar el control de las parcelaciones mediante un acuerdo entre la institución municipal, el parcelador y los compradores del suelo para ejecutar y financiar las fases aplazadas de la urbanización.

De esta manera se contempla en el artículo 4.2 que “la fase mínima inicial en los sistemas de urbanización diferida comprenderá, al menos, los accesos rodados al área objeto de intervención, la explanación de viales, la materialización de alineaciones y rasantes mediante bordillo y redes subterráneas de suministros de agua potable, energía eléctrica domiciliaria, entubado de las redes de alumbrado público y telefonía, así como el señalamiento del trazado de la futura red de alcantarillado.

En relación al suelo, este se integra en el planeamiento al exigir que se realice sobre suelo delimitado como urbano y destinado a este fin por el planeamiento municipal (García Herrera, 1994, p.136), según así lo recogido en su artículo 2<sup>14</sup>:

Según García Barba (2010), “tuvo muy poca repercusión real” y los espacios donde se aplicaría esta Ley habían sido ya delimitados previamente como urbanos por el planeamiento, como el caso de ciertos núcleos del litoral de Anaga como Valleseco y María Jiménez, y la Jaca en el litoral de Arico.

Lo relevante de esta disposición es el reconocimiento tácito por parte de administración autonómica de la importancia de esta cuestión, puesto que por primera vez era consciente que una parte muy significativa del espacio residencial en Canarias se había producido a partir de la autoconstrucción y urbanización espontánea.

#### [Ley 12/1987, de 19 de junio, de declaración de Espacios Naturales de Canarias](#)

La Ley 12/1987 supuso el primer intento de regular y limitar la expansión del suelo urbanizable sobre otros espacios considerados de gran interés natural y ecológico. Aunque los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea tendían a ocupar preferentemente los suelos rústicos de las periferias urbanas y asentamientos rurales, en ocasiones invadían con estos parajes. Lo destacable de esta esta disposición sería el establecimiento de un primer catálogo de espacios que

---

<sup>14</sup> El artículo 2 de la Ley 6/1987, sobre sistemas de actuación de urbanización diferida expresa que “la memoria de los planes generales y normas subsidiarias municipales incorporará un estudio analítico y prospectivo de las condiciones del mercado de suelo y vivienda en el ámbito de su aplicación. Presentarán gráficamente el modelo histórico de ocupación del suelo, distinguiendo, al menos, dos categorías de asentamiento, según que la urbanización con arreglo a las normas mínimas hasta entonces vigentes para catalogar a los terrenos como solares haya precedido a la edificación o viceversa. Del mismo modo, clasificarán las tipologías residenciales más relevantes, diferenciando y delimitando en particular aquellas áreas reconocidas o especialmente destinadas a la autogestión y autoconstrucción clandestina de viviendas unifamiliares, analizando el impacto que tales asentamientos hayan tenido sobre los valores estructurales, paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos, y la diferente aptitud de esos terrenos para su utilización”.

requerían una atención especial con el objeto de preservar las valiosas características y valores de los peculiares ecosistemas del archipiélago.

En la década de los noventa, la realidad de la gestión de la ordenación del territorio en Canarias presentaba un cuadro bastante contradictorio. Por una parte se redactan normas y disposiciones que abogan por un uso más racional y sostenible del territorio que conviven con las poderosas inercias procedentes del modelo especulativo vigente durante las décadas anteriores. Esta situación, lejos de cambiar, se mantiene en la primera parte de los años noventa, auspiciada por la cesión de competencias del gobierno regional a las administraciones de menor rango y a su vez de la insular a los ayuntamientos, cuestión que la Ley del Suelo de 1992, reafirma en su momento. Las corporaciones locales afectadas por graves problemas de financiación recurrirían al desarrollo urbano con única opción factible para mejorar de manera efectiva sus finanzas, al mismo tiempo que la nueva Ley estatal del Suelo animaba a los municipios a redactar nuevos planeamientos. La consecuencia de todo ello fue que en la década de los noventa se produjo un proceso de aumento de superficie del suelo edificado turístico-residencial sin precedentes, que no supuso, sin embargo, un cambio significativo en las inercias de crecimiento fuera de ordenación (Parreño y Díaz, 2010, p. 432). En el contexto económico de esos momentos, que culminaría con la siguiente fase expansiva o la tercera gran expansión urbanística de 1997-2008, hacen que los primeros planes insulares hayan sido el escenario de una fuerte lucha de intereses entre los que abogaban por la consolidación de los suelos urbanizables en cantidades nunca vistas y frente a los que consideraban ya la dimensión alcanzada como crítica, derivado de las fuertes efectos ambientales y sostenibilidad del modelo (Parreño y Díaz, 2010, p. 433). Con la intención de conciliar ambas posturas surgen leyes como Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias que detallaremos a más adelante.

#### [Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial](#)

Esta Ley trató de poner freno a la fuerte indisciplina urbanística que ha sido una constante en la historia de la autonomía canaria (García Barba, 2010), entre los cuales están los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea, constituyendo otro nuevo intento de regulación y control de los procesos edificatorios, de protección del suelo rústico y de los espacios naturales. Pretendía complementar la normativa estatal con especial atención al cumplimiento de las obligaciones legales de los urbanizadores, la adopción de medidas preventivas de los problemas urbanísticos, la regulación de los instrumentos de planeamiento y ciertos medios protectores del entorno natural y el medio ambiente (Trujillo y Suay, 2011, p. 23).

Entre otros aspectos, con respecto al planeamiento propuso una nueva regulación de los instrumentos de ordenación, tales como “el estudio de detalle y delimitaciones de suelo urbano, previendo la exigencia de que, para la entrada en vigor y posterior aplicación, deban ser puestos en conocimiento de la administración urbanística de la comunidad autónoma, que se reserva la facultad de, si su contenido fuere contrario a la legalidad vigente, efectuar su impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa”.

Con el fin de delimitar los procesos de autoconstrucción irregular estableció otras medidas como “la exigencia de licencia municipal para la inscripción registral de toda escritura de división, segregación o agrupación de suelo urbano; la exigencia de licencia de obra para el otorgamiento de escrituras de obra nueva; la obligatoriedad de inscripción en el registro de la propiedad de las infracciones urbanísticas cometidas y las obligaciones que se imponen a las empresas suministradoras de servicios, tales como agua, gas y electricidad. Este conjunto de medidas aparece como garantía para los terceros de buena fe adquirentes de suelo o de edificaciones”. No obstante, esta disposición no tuvo gran repercusión efectiva, puesto que durante toda esta década se siguieron produciendo, como así lo evidencia el Decreto 11/1997, relativo a la constitución de un Censo de edificaciones no amparadas por licencia. En esta disposición se prevé que tanto las corporaciones municipales como la propia comunidad autónoma y los cabildos insulares deban poseer un cuerpo de inspección urbanístico propio, aunque en muchas ocasiones, en especial en los municipios, la escasez de medios y cierta permisividad lo dificulte. Una cuestión relevante en relación al tema de esta investigación es que esta ley, entre otras cuestiones, determina la *prescripción urbanística* de las construcciones no amparadas por licencia, si se demuestra que desde su construcción han transcurrido más de cuatro años, siempre y cuando no estén ubicados en zonas verdes, espacios naturales protegidos, dominio público marítimo terrestre, etc., cuestión que sin lugar a dudas ha potenciado la regularización de muchas edificaciones, en especial aquellas situadas dentro de las delimitaciones de suelo urbano o suelo rústico de asentamiento rural, y consecuentemente ha potenciado el hecho informal no denunciado o expedientado por la administración. En la actualidad esta disposición ha sido derogada.

Según Martín Fernández (2011) esta disposición que fue promulgada para hacer frente a situaciones de excepcionalidad urbanística, en la práctica se demostrará superada “por la situación habitual de ilegalidad urbanística acontecida en Canarias” (p. 105).

#### [Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico](#)

Aunque esta norma no tiene una afeción directa con los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea, puesto que por su carácter no pueden detectarse anticipadamente, sí han tenido, en algunos casos, repercusiones medioambientales de importancia (ocupación dispersa de Las Medianías insulares, en especial en la Vertiente Norte o ciertas zonas del litoral suroeste de Tenerife). Se hará referencia a ella por resultar una de las primeras y escasas muestras de legislación autonómica española en estas materias (Parreño y Díaz, 2010, p.432). Tiene por objeto establecer un conjunto de medidas preventivas en materia de medio ambiente, de conformidad con la directiva 85/337/CEE, concerniente a la evaluación de las incidencias de determinados proyectos públicos y privados sobre el entorno, “con el objeto de eludir el innecesario y minimizar o reducir aquel que es inevitable, permitiendo en todo caso, el conocimiento de las repercusiones ecológicas por parte de quien toma la decisión” (artículo1.2). En la actualidad, esta disposición ha sido derogada, manteniéndose vigente hasta su revisión el 18 de Noviembre de 2008.

#### [Ley 4/1994, de 25 de abril de Ordenación de la Actividad Comercial en Canarias.](#)

Esta ley pretendía regular la actividad comercial en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, pero además contenía determinaciones de claro contenido territorial (Parreño y Díaz, 2010, p.433), derivado del intento de racionalizar la distribución de la actividad comercial, en especial de los grandes centros o superficies comerciales, dentro del territorio insular y su compatibilización con las infraestructuras.

#### [Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias](#)

Como se señala en la sección expositiva de esta ley, “.su objetivo más esencial es el establecimiento de un régimen jurídico general sobre los espacios naturales de Canarias que haga posible la utilización racional de sus recursos, como garantía de un desarrollo sostenible y de acuerdo con el principio de solidaridad”.

A tenor de lo manifestado en la exposición de motivos de la Ley 11/1999, “superada la filosofía de concentrar la protección solo en las áreas más singulares, como espacios aislados en un territorio sin ordenar, los criterios que orientaron la ley canaria se encaminaron, por el contrario, a extender la protección a más del 50 por 100 del territorio archipelágico, pero encuadrándolo dentro de diferentes categorías de protección y uso, categorías que van desde la protección más estricta de las reservas naturales y parques, para cuya declaración se exige una ley del Parlamento, a aquellas en las que predomina claramente el uso, tales como los paisajes protegidos, que se crean por Decreto del Gobierno de Canarias”.

La Ley 12/1994 marcaría un hito importante en la política de ordenación y gestión de los recursos naturales en el archipiélago, puesto que a tenor de lo manifestado también en la exposición de motivos de la Ley 11/1999 “aplicará criterios técnicos acomodados a la doctrina internacional sobre la clasificación y gestión de estos espacios y utilizando como fundamento esencial la delimitación que de ellos había hecho la Ley 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias, hoy derogada, y a la que hay que reconocer el mérito de ser pionera en la Comunidad Autónoma y haber significado el primer análisis sistemático y global de los ecosistemas más representativos y dignos de conservación en el archipiélago y en la implantación de medidas eficaces”.

Esta Ley implicaría por tanto la primera enmienda global a la Declaración de Espacios Naturales de Canarias de 1987, suponiendo una reestructuración terminológica y dando solución a varias cuestiones de aplicación. La primera ha sido la falta de indefinición de espacios a proteger resuelto con la publicación en el Boletín Oficial de Canarias de los perímetros de cada espacio y la segunda conseguir la flexibilización adecuada de los regímenes de uso y protección, mediante la ampliación y ponderación de estas categorías (Parreño y Díaz, 2010, p.433).

Esta ley continuará la tradición proteccionista o conservacionista la Comunidad Autónoma, iniciada en la primera legislatura (entre otras, las Leyes 3/1985, de 29 de julio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y protección de la naturaleza; la Ley 5/1987, de 7 de abril, de ordenación del suelo rústico y, sobre todo, la Ley 12/1987, de 19 de junio, de espacios naturales de Canarias, que ahora expresamente se deroga. Esta ley hubo de ser puntualmente precisada en uno de sus anexos por la Ley 13/1994, de 22 de diciembre, de modificación del anexo relativo a La Palma, por la que se introduce un nuevo espacio natural y se autoriza al



Gobierno para refundir ambos textos legales. El texto refundido fue subsumido pocos años después por la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias (Trujillo y Suay, 2011, p. 98).

[Decreto 35/1995 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental en los instrumentos de planeamiento](#)

El Decreto 35/1995 ha resultado ser un intenso texto legal que condicionará que los instrumentos de planeamiento deban sustentarse en un diagnóstico ambiental previo de carácter vinculante. El Decreto obliga a un completo análisis geográfico que se entenderá como un coste añadido (Parreño y Díaz, 2010, p.433). Como se hace explícito en el preámbulo del citado Reglamento “la Administración urbanística viene a disponer de una nueva herramienta para el mejor conocimiento del territorio y para la adopción de las decisiones en la materia, en la medida que permite analizar dentro del propio proceso de planeamiento los efectos de una determinación urbanística”.

Pretendió de alguna forma controlar los excesos formales y documentales de los estudios ambientales exigibles a los instrumentos de planeamiento, “graduándose dicho contenido en función del límite de las determinaciones propias de cada nivel”. De esta manera se establece que para los instrumentos de planeamiento territorial y municipal resulten mucho más extensas que las fijadas para el planeamiento de desarrollo, dado que a las primeras les corresponde la toma de decisiones fundamentales en materia ambiental como “la localización de los usos y las actividades sobre el territorio y la fijación de su nivel de intensidad”. En los restantes instrumentos de ordenación tienen por objeto detallar, desarrollar y ejecutar aquellas determinaciones en función del ámbito de resolución. Se especifica además la obligatoriedad y contenido mínimo del contenido ambiental en el Avance de Planeamiento (García Barba, 2010). Esta disposición fue derogada por la [Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.](#)

[Ley 7/1995 de 6 de abril, de Ordenación del Turismo en Canarias](#)

La Ley 7/1995 surge como un primer intento de regulación por parte de la administración autonómica de la principal actividad económica de Canarias, el sector turístico. Aunque esta Ley poco tiene que ver con los procesos que se están abordando en esta investigación, desde un punto de vista colateral siempre han estado en la raíz de estos procesos como actividad generadora de ingresos para el autopromotor informal, que conjuntamente con el sector de la construcción han favorecido la materialización de los procesos. Ha experimentado numerosas modificaciones y derogaciones parciales.

[Decreto 11/1997 de 31 de enero por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición](#)

Este Decreto implica un esfuerzo legislativo que tuvo por objeto buscar una alternativa legal a los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en las islas, que el legislador identifica como “un gran número de edificaciones en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias que contravienen la ordenación urbanística vigente”, las cuales no están amparadas por licencia o simplemente han

sido construidas clandestinamente, y muchas de ellas, ejecutadas en suelo no clasificado como urbano (atendiendo al recuento final de solicitudes presentadas, un total de 28.912 edificaciones repartidas por todos los municipios de Canarias).

Si excluimos la sistemática regularización de numerosos procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea, lo que implicaría la delimitación de suelos urbanos producidos en el periodo comprendido entre 1956-1992, a partir de las cuales se abordaría los distintos planeamientos municipales al amparo de la Ley del Suelo de 1956 y de 1976, se podría considerar el Decreto 11/1997 como el primer intento legislativo claro que ha tenido por objeto la regularización de estos procesos. La importancia y transcendía de esta disposición requerirá un estudio en detalle que se abordará en el apartado 4.2. de este capítulo

A partir de la promulgación a finales del siglo pasado de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, se inicia en este campo un proceso legislativo de mayor intensidad en el sentido de frenar y racionalizar la progresiva urbanización de la mayor parte del territorio no valorado como interesante desde el punto de vista biológico y paisajístico, algo menos de la mitad del territorio.

#### [Ley 9/1999, de 13 de mayo, Ordenación del Territorio de Canarias](#)

Esta ley de vida muy limitada según imperativo del legislador canario, surge en aplicación de la competencias otorgadas por el artículo 30 del Estatuto de Autonomía de Canarias, en sus apartados 15 y 16, dando respuesta a lo dispuesto en el artículo 148.1.3ª de la Constitución Española, donde “previene la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Canarias en todo su ámbito en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, así como en Espacios Naturales Protegidos”. De forma adicional, el artículo 32, apartado 12, del Estatuto de Autonomía reconoce a favor de la Comunidad Autónoma competencias de desarrollo legislativo y de ejecución en la materia de protección de medio ambiente, incluidos los vertidos.

En la Disposición Final Primera de la Ley 9/1999, se autorizará al Gobierno para proceder, en el plazo de un año, a la elaboración de un Texto Refundido de las disposiciones de esta Ley y de las Leyes 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias y 13/1994, de 22 de diciembre, de Modificación del Anexo de la Ley anterior.

#### [Ley 11/1999, de 13 mayo, de Modificación Puntual de la Ley 12/1994, 19 diciembre, de Espacios Naturales de Canarias](#)

Supuso una modificación puntual de la Ley 12/1994 que consiste en modificar los límites del Paisaje Protegido de La Isleta con el fin hacerlos compatibles con el modelo de desarrollo económico elegido, derivado del uso portuario del Puerto de La Luz y de Las Palmas. En el artículo 18 de la Ley 12/1994, se establece que la descalificación de una zona que forme parte de un espacio natural protegido deberá hacerse por norma de rango equivalente o superior a la de su declaración. En consecuencia, y habiéndose establecido el Paisaje Protegido de La Isleta por ley, se dicta la presente Ley, que consta de cuatro artículos, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

[Decreto 129/1999, de 17 de junio, por el que se prueban las normas provisionales para la inmediata puesta en funcionamiento de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural](#)

La Ley 9/1999 de Ordenación del Territorio de Canarias, mediante su Disposición Adicional Segunda, creará el ente público de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, añadiendo que el Gobierno de Canarias adoptará todas las medidas precisas, incluidas las de orden presupuestario, para la constitución de sus órganos y puesta en funcionamiento.

La creación de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural se concibe “como un organismo descentralizado y de carácter predominantemente técnico, dedicado a comprobar la legalidad de actuaciones que afecten al suelo y a los recursos naturales, pudiendo proceder a la suspensión de actos y usos del suelo, a la sanción de infracciones, así como a proponer la impugnación de los actos administrativos que proceda en virtud de la referida comprobación”.

[Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias](#)

El Decreto Legislativo 1/2000 se desarrolla en el ejercicio de las competencias atribuidas en los artículos 30.15, 30.16 y 32.12 del Estatuto de Autonomía de Canarias y en el marco de la legislación estatal sobre régimen del suelo y valoraciones y conservación de los Espacios Naturales Protegidos. La Disposición Final Primera de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias autorizaba al Gobierno para proceder a la elaboración de un Texto Refundido de las disposiciones de la Ley 9/1999 y de las Leyes 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias y 13/1994, de 22 de diciembre, de Modificación del Anexo de la Ley anterior en el plazo de un año.

Por su estructura y contenido esta disposición es una ley compilatoria que subsume todas las materias sectoriales relativas al territorio, su uso y protección, convirtiéndose en el pilar fundamental de la legislación canaria actual en materia de planeamiento y ordenación del territorio y urbanismo. Según García Barba (2010), tiene la ventaja de una clara exposición de conceptos y la introducción de parámetros incontrovertibles.

Como reconocen Parreño y Díaz, (2010) hasta el momento de su definitiva aprobación “la paulatina superposición de textos legales se había ido acumulando progresivamente al punto de alcanzar la inmeritoria consideración de entramado disfuncional y laberintico” (p. 434).

Como se explicita en su artículo primero del texto original del 15 de mayo del 2000, esta ley tiene por objetivos definir el régimen jurídico urbanístico de la propiedad del suelo y vuelo, regular la actividad administrativa en materia de ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales y establecer el régimen jurídico general de los Espacios Naturales de Canarias, de acuerdo con su función social.

La normativa estatal vigente en esos momentos, la Ley el Suelo de 1998, distingue, como se ha indicado con anterioridad, tres categorías en su régimen jurídico, el suelo urbano, el suelo no urbanizable, y “el resto” por defecto se considera suelo urbanizable.

Con respecto al suelo no urbanizable en el modelo canario, derivado fundamentalmente del alto nivel y régimen de protección de su suelo, se denomina suelo rústico, cuya definición y categorización se hallan respectivamente en los artículos 54 y 55 de la citada Ley. De esta manera se considera como suelo rústico en Canarias a los terrenos que el planeamiento adscriba a esta categoría debido a tener “la condición de dominio público, estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica o por un plan de ordenación de los recursos naturales, o sin estarlo, presentar valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico, ambiental, agrícola, forestal, ganadero o cinegético que le haga merecedor de esta calificación”, lo que implica que más de la mitad del suelo de Canarias sea catalogado como rústico (Parreño y Díaz, 2010, p.435). En el epígrafe 2.1 de este capítulo se hará especial referencia al mismo por su relevancia en relación al tema objeto de este trabajo.

En el caso de suelo urbanizable, desarrollado en la Sección 3ª de la Ley, los legisladores canarios son mucho más restrictivos que los estatales, distinguiendo entre el sectorizado y el no sectorizado. El primero es el que se destina a cubrir las necesidades residenciales, terciarias e industriales. El segundo está destinado a uso turístico y a usos terciarios o industriales estratégicos para la isla o la Comunidad Autónoma. Es de gran relevancia que el suelo turístico sea considerado como no sectorizado, porque esto supone que su ejecución obliga a una modificación del plan general de ordenación para sectorizarlo, por lo que las corporaciones son más independientes ante posibles presiones de los propietarios (Parreño y Díaz, 2010, p.435).

Por último, en relación al suelo urbano, desarrollado en la Sección 4ª de la Ley, lo categoriza como consolidado y no consolidado, dependiendo no del porcentaje de edificación, sino de la existencia de redes de abastecimiento y evacuación de aguas, suministro eléctrico, acceso rodado, alumbrado público y encintado de aceras. Se establece además que el planeamiento diferenciará dos tipos especiales de suelo urbano: el de interés cultural y el de renovación o rehabilitación (Parreño y Díaz, 2010, p.435).

Este Decreto Ley ha experimentado numerosas actualizaciones y/o modificaciones parciales de las cuales daremos cuenta a continuación, ordenándolas siempre de forma cronológica e intercalándolas con otras disposiciones de afección con el tema de esta investigación.

Como se ha evidenciado en el capítulo V de este trabajo los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en Tenerife han tenido cabida en estos tres tipos de suelos, aunque de manera predominante una parte muy importante de ellos se han desarrollado o bien ocupando los espacios rurales periféricos de los núcleos principales, en la actualidad delimitados como suelos urbanos, o bien formando parte de numerosos asentamientos rurales en suelo rústico.

#### [Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma](#)

La Ley 6/2002 intenta dinamizar ese segmento de la actividad económica en las tres islas que no han logrado incorporarse al ingente desarrollo turístico experimentado en este archipiélago. Según afirma García Barba, (2010) esta iniciativa legislativa ha tenido un escaso éxito.

[Ley 2/2003, de 7 de febrero, de Vivienda de Canarias](#)

Aunque no resulta de afección directa en esta investigación, contiene preceptos que afectan a la ordenación territorial y se encargará de formular el marco para el desarrollo de las actuaciones en vivienda protegida dentro del archipiélago canario. Esta Ley ha sido parcialmente enmendada por textos posteriores, experimentando numerosas modificaciones y/o actualizaciones, la primera por la Ley 1/2006 de 7 de febrero que a continuación se enunciará y la última en el año 2016.

[Ley 19/2003 de 14 de abril por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias](#)

Esta disposición legal resulta excesivamente extensa con 8 disposiciones adicionales, 7 transitorias y 3 finales, y cuyo repertorio es de cumplimiento obligatorio, extendiéndose a lo largo de más de 175 Directrices, un inmenso número de disposiciones de múltiples interpretaciones. Según indica García Barba (2010), su principal problema es la ambigüedad de sus determinaciones, lo que posibilita lecturas y exigencias contradictorias.

[Decreto 183/2004, de 21 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias](#)

El reglamento desarrollado por el Decreto 183/2004 tendrá por objeto cumplir lo explicitado en el Título III del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Se estructura en diez títulos, y como se indica en el texto introductorio en ellos se “regulan los principios y fines de la gestión urbanística; las actuaciones de gestión urbanística; los diferentes sistemas de ejecución y la ejecución de los sistemas generales y locales”. Además, “se establecen las determinaciones de las áreas de gestión integrada, la ejecución directa de actuaciones urbanísticas y las especialidades urbanísticas del instituto de la expropiación forzosa”. Resulta ser un detenido estudio que tiene por objeto la clarificación de los procedimientos para facilitar a los particulares y administraciones la difícil gestión y ejecución de los planes urbanísticos.

[Ley Autonómica 1/2006 de 7 de febrero por la que se modifica la Ley 2/2003 de 30 de enero de Vivienda de Canarias](#)

Fue la primera modificación legal de la Ley 2/2003 y tuvo como objetivo agilizar la incorporación de más suelo urbanizado, siempre y cuando una parte sustancial del suelo se reservara para actuaciones de vivienda protegida. Establecía mecanismos deficientemente formulados para sobrepasar algunas excesos cautelares del resto de la legislación territorial, teniendo en la práctica escasa efectividad (García Barba, 2010)

[Decreto 55/2006 de 9 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias](#)

Según indica esta disposición en el texto introductorio, “pretende facilitar la labor a las distintas administraciones que intervienen en los procesos de formulación, tramitación y aprobación de los diferentes instrumentos de ordenación, otorgando mayor seguridad jurídica a la intervención de los distintos operadores, y dotando de la máxima transparencia y publicidad a la actuación administrativa y sus decisiones”.

Por tanto, regirá sobre el conjunto de trámites y procedimientos que afectan a la redacción y aprobación de los planes urbanísticos y territoriales que se realizan en el archipiélago canario. Según García Barba (2010), plantea trámites inverosímiles y lapsos de imposible cumplimiento sin precisar conceptos en muchos casos.

[Ley 4/2006 de 22 de mayo de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo](#)

La Ley 4/2006 es una modificación legal que pretendió regularizar por segunda vez y situar dentro de la legalidad el conjunto de viviendas clandestinas, realizadas en el suelo rústico canario en los años siguientes a la aprobación del Censo de edificaciones no amparadas por licencia. De esta disposición se hará especial mención cuando en epígrafes posteriores se detallen las regularizaciones promovidas por la administración.

[Ley 6/2009, de 6 de mayo de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo](#)

Resulta una ley que diagnóstica por primera vez el progresivo encorsetamiento legal del archipiélago, fenómeno que está impidiendo acciones económicas esenciales para el normal desenvolvimiento colectivo. De esta manera, el Título I, Capítulo III, está dedicado “a corregir los preceptos del marco legislativo actual, que impiden o dificultan la adaptación y desarrollo del planeamiento urbanístico y territorial, en orden a facilitar su prosecución y eficacia”.

El Título I de la citada Ley está destinado a recoger las medidas urgentes de aplicación con respecto a la ordenación del territorio y pretende mediante modificaciones puntuales e innovaciones urgentes alcanzar una mayor simplificación y racionalización de las actuaciones administrativas en materia territorial y urbanística, eliminando rigideces y exigencias innecesarias, al mismo tiempo que permitir actuaciones muy concretas, no posibles anteriormente, en la búsqueda de la eficacia en la tramitación administrativa.

La Ley 6/2009, pretende regularizar ciertos usos, entre ellos cuartos de aperos o bodegas en suelo rústico, eventualmente utilizados como viviendas. No ha de considerarse específicamente una regularización, aunque en cierta manera pudiera colateralmente contribuir a ello, sino buscar a tenor de lo manifestado en su preámbulo “una intensificación de la productividad rural”.

[Ley 7/2009, de 6 de mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias sobre declaración y ordenación de áreas urbanas en el litoral canario](#)

Como se detallará en el apartado 4.4. de este capítulo, el objeto de la Ley 7/2009, será la de regularizar como núcleos urbanos los asentamientos rurales dispuestos en la zona de servidumbre del litoral canario, desplazando para ello la demarcación establecida por costas en estos casos también a 100 metros a partir de la ribera del mar. La citada Ley entenderá que en la práctica estos asentamientos costeros están consolidados de hecho, por el uso, contando todos ellos en la actualidad con acceso rodado, abastecimiento de agua y suministro eléctrico. Esta Ley se podrá considerar, por tanto, como un nuevo intento por parte de la administración autonómica canaria de proseguir con el proceso de su regularización, derivado en gran medida de la

importante presión social ejercido por las poblaciones de estos pequeños núcleos. No obstante, como se explicará más adelante, tras haber sido recurrida ante el Tribunal Constitucional mediante un Recurso de inconstitucionalidad interpuesto por Presidente del Gobierno de la Nación, se declararía parcialmente inconstitucional en el año 2015 ([BOE núm. 47, de 24 de febrero de 2015](#)), quedando por tanto segada esta posibilidad, aunque años más tarde la Ley 2/2013, de proyección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley22/1988 de Costas, contempla *un régimen similar* a lo establecido en esta disposición canaria.

[Ley 1/2013, de 25 de abril, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias](#)

La Ley 1/2013 intenta aclarar, entre otras cuestiones, problemas de interpretación y los efectos jurídicos de la figura de fuera de ordenación sobre el nuevo planeamiento. Las modificaciones que se introducen distinguen entre las situaciones legales de "consolidación", cuando la pervivencia de esa disconformidad, edificación preexistente, no resulta incompatible con la efectiva ejecución o materialización de la nueva ordenación, con un régimen jurídico menos restrictivo, y las situaciones legales de "fuera de ordenación", cuando la pervivencia de esa disconformidad impide, limita o afecta a la efectiva implantación de la nueva ordenación. Muchas de las edificaciones que podrían acogerse a esta nueva disposición han resultado de procesos de autoconstrucción espontáneos en suelo rústico.

[Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales](#)

Esta disposición pretende ser una nueva modificación del TRLORCENC que tiene por objeto mejorar y adecuar dicha regulación a la evolución de las condiciones socioeconómicas de Canarias.

A modo de conclusión y a tenor de las manifestaciones realizadas por especialistas en la materia, como el arquitecto urbanista García Barba (2010) “en estos años, la paulatina complejización y superposición de textos legales ha ido acelerándose progresivamente, hasta llegar al galimatías actual: un extenso repertorio de leyes que dificulta enormemente los procesos de toma de decisiones para cualquier tipo de iniciativas”.

Aunque las directrices de ordenación han supuesto un hito muy importante en el desarrollo normativo de Canarias, puesto que por primera vez el legislador ha planteado una estrategia global que integra la ordenación territorial, urbanística y de los espacios naturales, constituyendo un único corpus claramente jerarquizado, donde se recupera las estrategias territoriales coordinadas e integradoras en orden autonómico, insular y municipal, de hecho se vuelve a reconocer a la isla como pieza fundamental en el proceso, todo ello en aras de un modelo de desarrollo socioeconómico sostenible, después de su aplicación y desarrollo, ha resultado ser al menos de momento bastante inoperante (Parreño y Díaz, 2010, pp. 443-446).

En opinión de García Barba (2010), como primera conclusión que cabe extraer del panorama legislativo en materia de urbanismo y ordenación del territorio, Canarias es la autonomía española que cuenta con la mayor densidad de disposiciones, a las que se superpone toda una práctica anterior, ya de por sí extensa. Según el mismo autor, al carácter de “avanzado” que algunos otorgan a este *corpus legal*, “les impide

valorar el notable grado de indefinición y dificultad para su comprensión y posterior aplicación, lo que dificulta enormemente, como así ya reconoce el legislador en la Ley 6/2009, la tarea administrativa subsiguiente de una manera relevante. La burocratización, la extensión de plazos y la discusión bizantina sobre cualquier tipo de cuestiones que afectan al territorio es al final la consecuencia o el mal que se padece”.

Como así se puede constatar a raíz de la extensa relación de textos legales citados y brevemente descritos, algunos de ellos muy complejos e incluso contradictorios, en la Comunidad Autónoma de Canarias se ha establecido un férreo marco administrativo que, para García Barba (2010) “puede ser la mayor pesadilla para cualquier gobernante o administrado que tenga que lidiar con ella”.

En relación al tema objeto de esta investigación y a tenor de lo expuesto por Parreño y Díaz (2010), en estos años este marco normativo “tampoco ha sido capaz de acabar con el crecimiento urbano fuera de ordenación”. Prueba de ello, como así evidencian los autores mencionados, se ha tenido que aprobar una nueva ley, la 4/2006, de 22 de mayo, de modificación del Texto Refundido, con el fin de dar cobertura legal, si fuera posible, a las viviendas ilegales construidas antes de la aprobación del documento de las Directrices, Ley 19/2003.

El profesor Villar Rojas del Departamento de Disciplinas Jurídicas Básicas de la Universidad de La Laguna y coordinador de la redacción de la nueva Ley del Suelo de Canarias, insiste también en la misma línea, manifestando que la rigidez inherente del sistema de planeamiento territorial y urbanístico diseñado por el Decreto Legislativo 1/2000, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, TRLOT/CENC, dificulta en extremo la aprobación de los instrumentos de planeamiento municipales, favoreciendo tal incapacidad, la desordenación.

#### [Anteproyecto de Ley del Suelo de Canarias de 2016](#)

En el momento de la redacción final de este trabajo se ha dado a conocer a los distintos agentes sociales la propuesta del borrador del Anteproyecto de Ley de Suelo de Canarias de 2016, que se pretende aprobar en breve, por lo que se ha estimado muy oportuno incluirla en este apartado.

Según Villar Rojas (mayo 2016), la finalidad última del Anteproyecto de Ley del Suelo de Canarias de 2016 es la de facilitar las actuaciones sobre el suelo apto para ser ocupado y desarrollado, no el protegido, que como se ha indicado en el desarrollo de este trabajo, en Canarias representa prácticamente el 50% del suelo, la Comunidad con mayor suelo protegido de España. Por lo tanto, el presente Anteproyecto pretende actuar solo sobre el suelo rústico, suelo urbanizable y suelo urbano.

Una de las cuestiones de afección directa en relación al tema de esta investigación y que podría suponer una nueva regularización de viviendas en suelo rústico es la nueva propuesta de delimitación del suelo rústico de asentamiento rural que propone este Anteproyecto, que se abordará en detalle en el apartado 4.5. de este capítulo, y que podrá suponer el aumento del perímetro de los distintos asentamientos y como consecuencia de ello absorber numerosas edificaciones situadas en suelo rústico el margen del planeamiento.



### VI. 2.1. El suelo rústico de asentamiento en Canarias

Como se ha indicado en el epígrafe anterior, el legislador canario desde la aprobación del Estatuto de autogobierno autonómico ha mostrado un especial interés por el suelo rústico mostrado tempranamente a partir del desarrollo de Ley 3/1985 de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Protección de La Naturaleza y más tarde la Ley 5/1987 sobre Ordenación del Suelo Rústico. Una década más tarde, en un intento de refundir la legislación territorial, urbanística y de espacios naturales de Canarias, la Ley 9/1999 de Ordenación del Territorio seguirá incidiendo en la misma línea, y en su exposición de motivos considera el suelo rústico del archipiélago como un recurso natural extremadamente valioso, caracterizado “por su escasez, singularidad, no revocabilidad e insularidad”.

Desde el primer momento, consciente de la importancia del suelo rústico, el legislador abordará su regulación con una ordenación positiva<sup>15</sup>, aplicándole una connotación medioambiental muy clara al considerarlo como pieza indisociable del territorio y del paisaje (Ruiz Arnaiz, 2006, p. 209). En el artículo 55 del TRLOTCEC se procederá a la categorización pormenorizada del suelo rústico de Canarias, figurando entre todas ellas, en su letra c), el relativo a aquellas “formas tradicionales de poblamiento rural” que con carácter residencial y consolidados en el tiempo se ubican en estos suelos, estableciendo a su vez dentro de la misma letra una doble subcategorización, la correspondiente al suelo rústico de asentamiento rural, en el punto 1, y la de asentamiento agrícola, en el punto 2. La preocupación del legislador canario hará de esta ley a nivel nacional un referente en cuanto al número de categorías del suelo rústico establecidas, tanto desde el punto de vista de su variedad como de su diversidad.

Pero la intensa y detallada regulación del suelo rústico de Canarias, producida en la búsqueda de un adecuado equilibrio entre el progreso y la conservación medioambiental, hará que este espacio no deje de estar expuesto a un uso intensivo como soporte de aprovechamientos edificatorios, entre ellos la vivienda (Ruiz Arnaiz, 2006, p.212). Tal circunstancia hará que el legislador decida mantener el carácter tradicional de este suelo, evitando su asimilación y tratamiento como suelo urbano o urbanizable y que sea el planeamiento el responsable de delimitar su perímetro en función de las viviendas existentes en la zona en el momento inicial del proceso. La demarcación se hará siempre en un intento por concentrar la edificación derivada de la importante demanda de viviendas en el espacio rural dentro de los perímetros señalados con el objeto de evitar el incremento del fenómeno de dispersión o difusión urbana, cuestión esta última a la que se ha hecho referencia continuada en el capítulo V de este trabajo. De hecho, la legislación autonómica en suelo rústico solo permite que las nuevas edificaciones residenciales se limiten a “situarse en terrenos calificados como asentamientos rurales o agrícolas, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente para posibilitar la adecuada vigilancia en los Espacios Naturales Protegidos o de instalaciones legitimadas mediante Proyectos de Actuación Territorial” (letra a) del punto 7 del artículo 66 de la TRLOTCEC), buscando la colmatación del interior del asentamiento, manteniendo su estructura

<sup>15</sup> Como se ha indicado, la Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre Ordenación del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, conferiría al suelo rústico el mismo rango y nivel respecto a su ordenación urbanística que el la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana otorgaba al suelo urbano y urbanizable.

rural básica y en todo caso mejorando las viales existentes, evitando siempre la apertura de otras nuevas. Estas agrupaciones de viviendas articuladas siempre en torno al viario local (camino, accesos a fincas o serventías) y vinculadas, al menos en su origen, a las actividades agrarias, desde los años setenta hasta épocas muy recientes se han convertido en espacios residenciales consolidados, donde, de alguna manera, han campado a sus anchas los procesos de autoconstrucción informal y urbanización espontánea, que apoyados en gran medida de la estructura viaria comarcal han tendido a ocupar dispersamente el espacio rural de Tenerife (PIOT, 2011a).

A partir de medidas legislativas como las que descritas y como consecuencia de su aplicación, a partir del planeamiento, se ha favorecido a que estos procesos se conviertan en el procedimiento habitual para dar respuesta a la necesidad de vivienda en lo rural. Sin lugar a dudas, la característica fragmentación del suelo derivado de una sociedad agraria, la pobreza formal generada por la explosión inmigratoria, el cambio económico experimentado a partir de los setenta y la falta de respuestas urbanísticas coherentes y articuladas han contribuido enormemente al desarrollo y expansión de estas dinámicas (Ruiz Arnaiz, 2006, p.213)<sup>16</sup>.

En consonancia con lo expresado en la Memoria de las Directrices de la Ordenación General de Canarias, apartado 2.4.5. del punto II. Información, esta situación ha propiciado, incluso, que los principales núcleos de población de Las Medianías insulares se extiendan a costa del entorno rural que los rodea (Ruiz Arnaiz, 2006, p. 213), como reiteradamente se ha apuntado y evidenciado en el capítulo V este trabajo.

A modo de conclusión, se ha de indicar que durante estas últimas décadas el legislador canario consciente de esta realidad “sobrevvenida”, fundamentada en procesos de ocupación residencial del suelo rústico en muchas ocasiones informal, intentará hacerla compatible con el medio donde se asienta, en un esfuerzo para equilibrar progreso y conservación medioambiental, desarrollando para ello este intenso y detallado corpus legislativo, que colateralmente concluirá con el reconocimiento y regularización de muchos de estas actuaciones, y con ello con la percepción social de cierta impunidad frente a estos procesos de carácter irregular. Si a estas circunstancias se añade, de una parte, el importante aumento demográfico insular y el crecimiento de las rentas familiares durante los sucesivos periodos de auge económica (segunda y tercera expansión urbanística), que han contribuido sin dudas a intensificar el consumo de suelo (Ruiz Arnaiz, 2006, p.213), y de otra, la permisividad o inacción administrativa de décadas y el servilismo político de algunos dirigentes, en especial los municipales, harán de estos procesos los principales responsables de la rururbanización espontánea de Tenerife.

---

<sup>16</sup> El Colegio de Arquitectos de Canarias indicaba en su momento que la construcción de este tipo de edificaciones “va asociada a un sistema de posesión y transmisión de la tierra que tiende a su fraccionamiento sistemático, con la consiguiente pérdida de rentabilidad agraria y en definitiva a su incorporación al mercado de solares. La importancia de este mercado en el medio rural está por determinar, aunque puede afirmarse que existe y que es tanto más importante cuanto más características suburbanas va acumulando el área originariamente rural” (Ruiz Arnaiz, 2006, p.213). Este hecho se ha puesto de manifiesto con claridad en este trabajo, en especial en los capítulos IV y V correspondiente a los resultados de la investigación y al análisis de los procesos de urbanización espontánea del espacio rural, respectivamente, de manera muy en especial en el municipio de La Orotava, tomado como referencia.

### VI.3. El modelo autonómico de ordenación del territorio

Derivado de la Sentencia del Tribunal Constitucional del 20 de marzo de 1997 sobre el Real Decreto Legislativo 1/1992, sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, al que se ha hecho referencia con anterioridad en este capítulo, el Gobierno de España se vio obligado a impulsar una nueva Ley del Suelo, la Ley 6/1998 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, que aprobaría tan solo un año más tarde, dejando a las comunidades autónomas la responsabilidad de desarrollar su propia ordenación territorial y urbanística.

Tal circunstancia hará que en Canarias se apruebe la Ley 9/1999 de Ordenación del Territorio de Canarias y más tarde el Decreto Legislativo 1/2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, TRLOTCENC.

Esta disposición establece que la ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales en Canarias será una competencia compartida entre la Comunidad Autónoma, los cabildos insulares y los municipios, estableciendo un sistema jerarquizado e integrado. En líneas generales el TRLOTCENC establece que la ordenación de territorio se realizará en tres ámbitos, prevaleciendo sobre la ordenación de los espacios protegidos y el planeamiento urbanístico, la ordenación de los espacios naturales, competencia esta última que recaerá en la Comunidad Autónoma (tabla VI-1).

#### VI.3.1. Las Directrices Regionales de Ordenación de Territorio

El instrumento de mayor jerarquía en la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística son las *Directrices Generales de Ordenación*, responsabilidad delegada a la Comunidad, directrices que podrán ser desarrolladas por otras sectoriales. Estas normas de obligado cumplimiento tienen por objeto el establecimiento y definición de criterios generales en cuanto a la ordenación territorial y el establecimiento de las estrategias básicas del modelo elegido, ligado en el caso de Canarias a criterios de sostenibilidad.

Las Directrices Generales serán por tanto elaboradas por la Comunidad Autónoma, constituyéndose en el fundamento para el desarrollo, aprobación y gestión de la ordenación territorial a nivel insular, siendo competencia de los Cabildos la redacción de los distintos *Planes Insulares de Ordenación*. Los objetivos de este planeamiento insular son fundamentalmente delimitar usos y limitaciones del suelo y articular las distintas políticas sectoriales en el ámbito insular. Con respecto al primero estos planes, serán los responsables de delimitar las zonas que deben quedar excluidas de los procesos de urbanización, las áreas o sectores donde se permitirán nuevos desarrollos turísticos y el emplazamiento estratégico de las infraestructuras, equipamientos o servicios, aplicando una estrategia insular. Con respecto a la segunda, aparte de regular los espacios naturales protegidos insulares y establecer medidas de protección para la conservación integral del territorio insular, tendrán competencias para el reconocimiento y ordenación de los asentamientos rurales y agrícolas, para la sectorización de los suelos urbanizables turísticos y para la delimitación municipal de las zonas que deban destinarse a usos agrarios, forestales o extractivos. El plan está facultado para recalificar suelo urbanizable en rústico

cuando fuera necesario, atribuir nuevas categorías al suelo rústico y delimitar las zonas de suelos urbanizables estratégicos para el desarrollo insular. De igual modo, que las Directrices Generales deben ser desarrolladas a través de Directrices sectoriales, los Cabildos y la propia Comunidad Autónoma tienen la potestad de aprobar planes territoriales de ordenación, que pueden ser parciales o especiales. Los primeros tienen por objeto la ordenación integrada de partes concretas del territorio insular y los segundos tener ámbito regional, insular o comarcal con el objeto e abordar de manera integrada la ordenación de infraestructuras, equipamientos o actividades socioeconómicas. Se incluyen además otros dos instrumentos de ordenación territorial, los proyectos de actuación territorial y las calificaciones territoriales (Parreño y Díaz, 2010, p. 438).

**Tabla VI-1. Modelo competencial en la ordenación territorial, urbanística y de espacios naturales de Canarias.**

<i>Ordenación Territorial</i>	<i>Ordenación Urbanística</i>	<i>Ordenación de Espacios Naturales</i>
<b>Comunidad Autónoma de Canarias</b>		
Directrices Generales y Sectoriales Planes Territoriales Especiales	Normas e Instrucciones Técnicas de Planeamiento Urbanístico	Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos
<b>Cabildo Insular</b>		
Planes Insulares de Ordenación Planes Territoriales Especiales Planes Territoriales Parciales		
<b>Municipios</b>		
Proyectos de Actuación Territorial Calificaciones Territoriales	Planes Generales Ordenación Catálogos Ordenanzas municipales	

Fuente: Decreto Legislativo 1/ 2000 por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, TRLOT/CENC.

Como en el ordenamiento territorial, en cuanto a la ordenación urbanística, la Comunidad Autónoma adquiere competencias generales en el planeamiento urbano mediante la aprobación de las Normas e Instrucciones Técnicas de Planeamiento, responsables de fijar unos requisitos mínimos de calidad de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus objetivos y criterios básicos para la clasificación de suelos urbanos, la delimitación de suelos urbanizables para los distintos usos (residencial, turístico, industrial y terciario), estándares mínimos de equipamientos y dotaciones, etc. (tabla VI-1).

Pero es responsabilidad de los municipios la elaboración del *plan general ordenación* y sus planes de desarrollo (planes parciales, especiales y estudios de detalle). En el caso de la ley canaria, estos instrumentos de ordenación deben ajustarse a lo dispuesto en la ordenación de los espacios naturales y del territorio, lo que en la práctica supone la supeditación del planeamiento municipal a las competencias insulares y autonómicas (Parreño y Díaz, 2010, p.439).

### VI.3.2. El Plan Insular de Ordenación de Tenerife

En la Ley 1/1987, de 13 de marzo, de regulación de los Planes Insulares de Ordenación se establece por primera vez un *modelo de ordenación insular*. De hecho, en el artículo 3 de la mencionada Ley 1/1987 se expresa como primer contenido de todo plan insular la definición del esquema para la distribución geográfica de los usos y actividades a que debe destinarse prioritariamente el suelo. Este esquema, con mayor alcance que el estrictamente señalado en esta Ley, será el actual Modelo Insular de Ordenación Territorial, una síntesis de la propuesta del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (en adelante PIOT). Los planes que concretan la ordenación y los procesos de actuación sobre el territorio, que se desarrollen en Tenerife antes de la entrada en vigencia del actual PIOT, deben propiciar que la realidad territorial tienda progresivamente hacia ese primer modelo preestablecido en la citada ley<sup>17</sup>.

Una de las acciones acometidas, tras largos años de trabajo y dilatados procedimientos administrativos<sup>18</sup>, se plasmó el 16 de octubre de 2002 con la aprobación definitiva del *Plan Insular de Ordenación de Tenerife* (PIOT), en el Decreto 150/2002 y con su publicación en el [BOC 140/2002, de 19 de octubre](#). Un año después, el 3 de octubre de 2003, el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife aprobó el *Programa de Actuación* del PIOT, en el que se establecen las prioridades para el comienzo de las acciones que desarrollarán y concretarán el nuevo Modelo de Ordenación Territorial del Plan Insular con el que se dota a la isla de Tenerife. No hemos de olvidar que el PIOT ha sido promovido desde sus inicios por el Cabildo Insular de Tenerife, debido a sus competencias en esta materia (TROTCEC).

Esta nueva herramienta es concebida como el instrumento básico para la ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales de la isla de Tenerife, siguiendo las Directrices Generales de Ordenación de la Comunidad Autónoma, constituyéndose a partir de entonces como el marco de referencia para la ordenación y para la actuación de la administración en dichas materias en el ámbito insular. Este plan establece una ordenación territorial pormenorizada de la isla, analizando la situación actual y partiendo, eso sí, de un conjunto de hechos consumados desde el punto de vista urbanístico, con el objeto de proponer con una visión de futuro, una planificación del territorio más racional y sostenible.

Si se procede a un análisis detenido de los documentos del Plan Insular, en especial el capítulo referido a la *Memoria*, y específicamente en los apartados relativos a la

<sup>17</sup> En el capítulo V de este trabajo se hace referencia a esta cuestión.

<sup>18</sup> Según el acuerdo plenario del 29 de noviembre de 1990 el Cabildo Insular de Tenerife adjudica la redacción del PIOT [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/Memoria\\_feb2011\\_1.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/Memoria_feb2011_1.pdf)

*Conclusión de la información y Diagnóstico, objetivos y criterios de la ordenación* (PIOT, 2011a), se detecta que de forma reiterada se hace referencia explícita a la importante incidencia de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en el espacio rural insular, evidenciando como una de sus principales consecuencias su importante contribución en el fenómeno de la dispersión urbana, hecho que reiteradamente se ha apuntado en este trabajo. Como se ha señalado en el capítulo I de este trabajo, la valiosa información obtenida a partir del análisis pormenorizado del citado Plan, así como de su magnífica cartografía, ha resultado muy importante en el desarrollo de esta investigación.

Muy recientemente el PIOT ha sido sometido a una revisión parcial con el objeto de adaptarlo a las Directrices de Ordenación General, aplicar nuevos criterios de racionalización en el desarrollo del planeamiento insular, así como a una puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares. Esa revisión parcial fue aprobada definitivamente por el [Decreto 56/2011, de 4 de marzo, B.O.C nº58 de 21 de marzo de 2011.](#)

La clara delimitación de protección de los espacios en función de sus usos básicos será la herramienta que el nuevo planeamiento territorial utilizará para intentar frenar estos importantes procesos de transformación informal del territorio. De hecho, en los espacios naturales protegidos con anterioridad y consolidados ahora en el PIOT, como los Parques Rurales de Anaga o de Teno e incluso el Parque Nacional del Teide, han servido de acicate definitivo para su total control o erradicación.

Se procederá a continuación a realizar una breve descripción del PIOT, incidiendo fundamentalmente en aquellos aspectos que se consideran de afección directa con el tema de esta investigación.

El documento del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, en su versión definitiva del 2011 consta de cuatro partes fundamentales: 1) Memoria Justificativa, 2) Memoria, 3) Normas y Directrices y 4) Planos.

- 1) La Memoria Justificativa detalla inicialmente los antecedentes del Plan, procediendo a continuación a realizar una descripción detallada de las modificaciones incorporadas al mismo, acompañada de una valoración completa de su Adaptación a las Directrices Generales de Ordenación y concluyendo con una evaluación ambiental también detallada.
- 2) Memoria cuyas partes más relevante son:
  - 2.1. Introducción y Conclusiones de la Información
  - 2.2. Diagnóstico, objetivos y criterios de la Ordenación.
  - 2.3. Descripción y justificación de la Ordenación
- 3) Normas y Directrices, donde se detallan las Disposiciones Generales, Territoriales y Sectoriales y el modelo de ordenación a desarrollar.
- 4) Planos Generales donde se cartografía entre otras cuestiones grafían la Distribución Básica de Usos, el Modelo de Ordenación, el Modelo de Estructura Urbana, etc. y de gran interés para este trabajo.

## 1) Memoria Justificativa

Esta parte de la documentación se dedica fundamentalmente a justificar la Adaptación del Plan Insular de Ordenación de Tenerife a la Ley 19/2003, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General de Canarias y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, así como a otras leyes de carácter sectorial sobrevenidas por la aprobación del PIOT (Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias y la Ley 17/2003, de 10 de abril, de Pesca de Canarias, etc.). Estos hechos explican por sí solos el largo proceso que comenzaría tan solo seis meses después de su aprobación y concluiría en el año 2011, prácticamente ocho años más tarde. Este es uno de tantos ejemplos de cómo el férreo marco normativo establecido por el Decreto Legislativo 1/2000, TRLOTCEC, hace de la aprobación de un planeamiento un camino de gran complejidad administrativa.

## 2) Memoria.

Los epígrafes de mayor interés para esta investigación se hallan en el documento correspondiente a la Memoria, concretamente en el punto 2.1, en el que se aborda la Introducción y Conclusiones de la Información (pp. 1-82), el 2.2 sobre el Diagnóstico, objetivos y criterios de la Ordenación (pp. 83-102) y parcialmente el 2.3, relativo a la Descripción y justificación de la Ordenación (pp. 103-168).

### 2.1. Introducción y Conclusiones de la Información (pp. 1-82)

Con respecto a estos apartados se alude en varias ocasiones a que el documento aprobado se ha realizado en base a una serie de estudios previos, llevados a cabo por los servicios de planificación del Cabildo, se sobreentiende que con garantías, dada la relevancia del planeamiento. Aunque estos no quedan explicitados o anexados al documento. A partir de los mismos se determinan las Conclusiones de la Información que quedan divididas en ocho apartados: el medio físico; evolución poblacional y distribución residencial; el turismo sus implicaciones territoriales y económicas; la industria y el comercio; las infraestructuras; los equipamientos; la agricultura como actividad económica y conformadora del paisaje y la problemática de los recursos naturales, cuyo estado y evolución solo se abordarán los de transcendía para este trabajo.

#### 2.1.1. *El medio físico*

Este epígrafe deja patente la fragilidad y complejidad del territorio insular, resultando bastante descriptivo en cuanto a los principales problemas medioambientales que lo afectan. Al mismo tiempo, comienza a sectorizar con claridad las áreas donde se han producido las mayores concentraciones de actividad humana y como consecuencia donde han tenido lugar los procesos de transformación del territorio más importantes, tanto en intensidad como en extensión, que localiza fundamentalmente en la franja de costa y en Las Medianías bajas insulares. Estas dinámicas quedan perfectamente grafiadas y sectorizadas en la numerosa cartografía aportada por el PIOT, entre otras muchas la correspondiente a las Áreas

de Regulación Homogénea recogida en la figura nº VI-1, en la cual quedan representadas gráficamente las áreas de protección ambiental, económica y territorial, apreciándose su interacción con las áreas urbanas y de expansión urbana, que, como se ha evidenciado en el capítulo V de este trabajo, derivan en muchas ocasiones de ocupaciones espontáneas del espacio rural, algunas inmersas o colindantes a estos suelos protegidos.

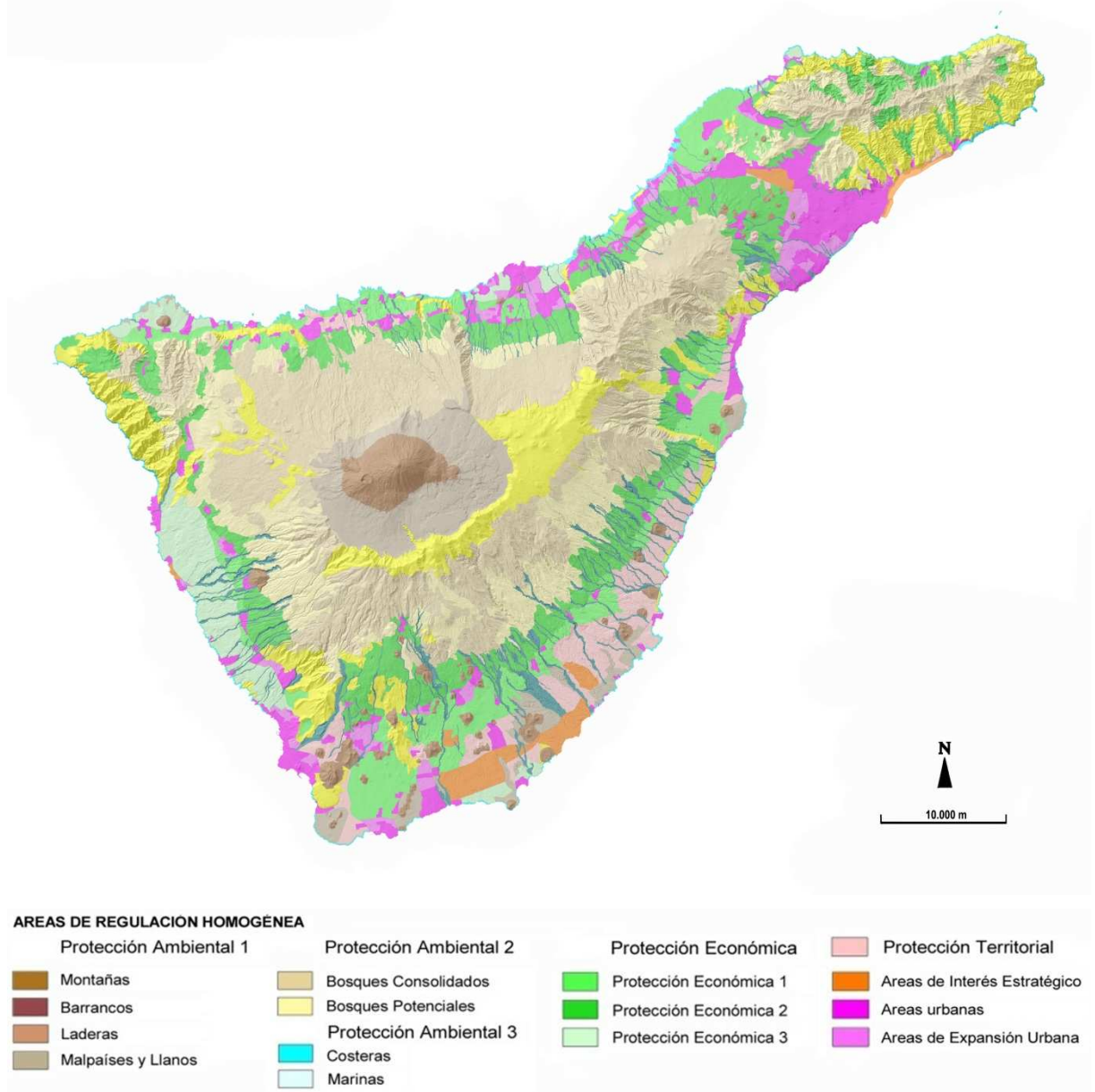


Figura nº VI-1. Distribución básica de los usos contemplados por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife. Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.

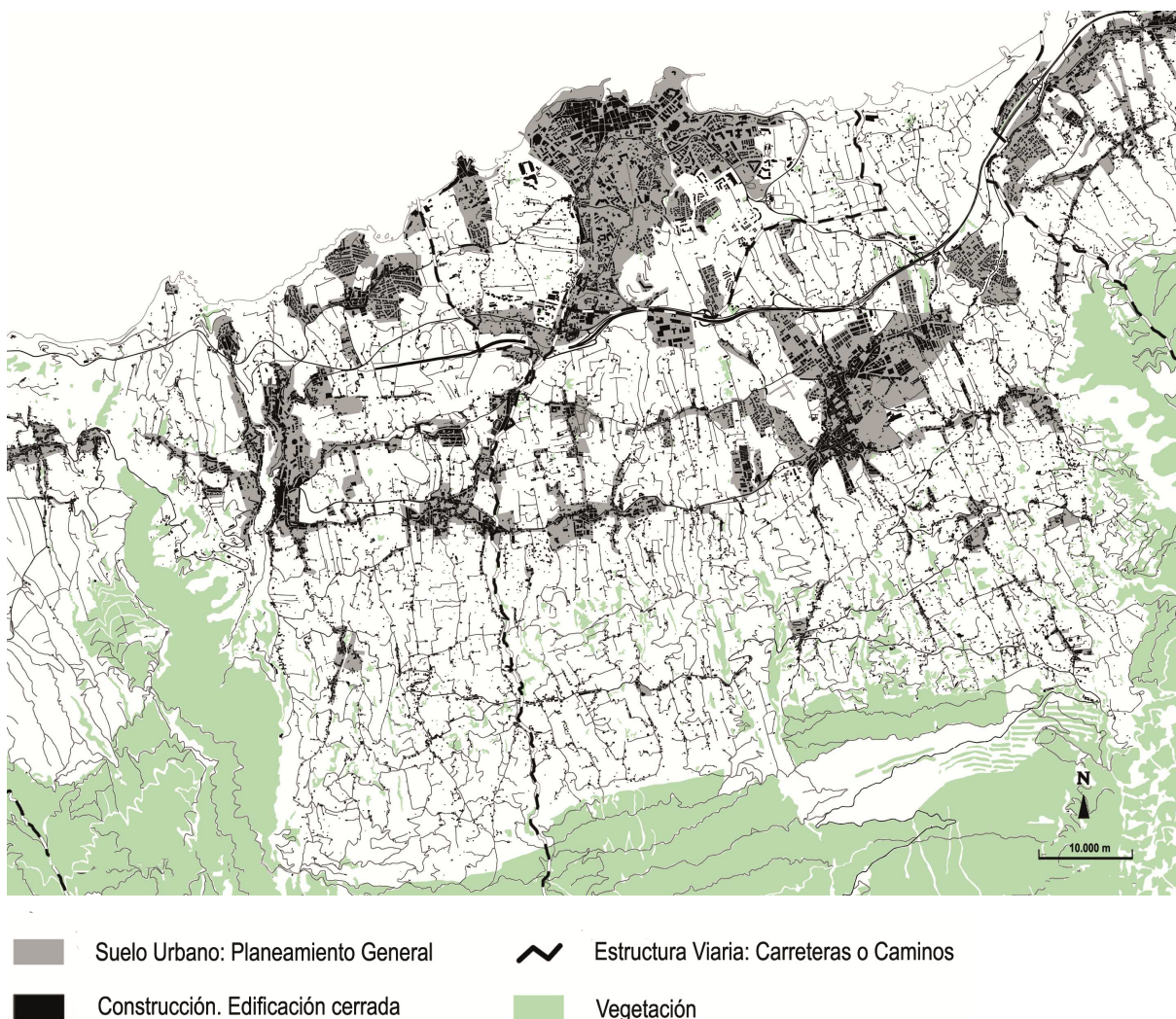
### 2.1.2. Evolución poblacional y distribución residencial

En relación a este trabajo, el plan realiza afirmaciones contundentes como reconocer fundamentalmente que el problema de la dispersión edificatoria se deriva de los



procesos producidos al margen de la legalidad, "un importante porcentaje de las edificaciones residenciales de la isla se han realizado al margen de la legalidad urbanística y de forma dispersa sobre el territorio (figura nº VI-2), lo que trae consigo considerables y graves disfunciones territoriales, provenientes del hecho de que no responden a pautas de ordenación lógicas del suelo, apareciendo allí donde es más factible o económico adquirir una parcela" (p. 22).

Al mismo tiempo, los redactores del plan reafirman que los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea han tenido sus orígenes en la décadas de los cincuenta y sesenta en el Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna, en donde la iniciativa individual fue la única respuesta dada para satisfacer la necesidad de vivienda.



*Figura nº VI-2.* Edificación y vías de comunicación en el Valle de La Orotava en el año 1996. Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.

Así mismo reconoce textualmente que esta situación ha originado con el tiempo "la creencia en un derecho inalienable a la edificación, por la cual todo propietario cree tener el derecho a edificar su terreno" (p. 22).

Además se indica que detrás de estos procesos está el ahorro de costes de urbanización por parte de los autopromotores informales, que posteriormente repercutirá en las administraciones públicas y finalmente en todos los administrados. Los redactores del Plan expresan con contundencia la gran relevancia de estos procesos en el suelo rústico insular y su importante contribución al fenómeno de la dispersión (figura nº VI-2), aunque al mismo tiempo afirman desconocer la proporción exacta en que estos procesos al margen de la legalidad colaboran en estas dinámicas, que estiman “alto” (p. 22).

En el epígrafe relativo a las características de poblamiento disperso se afirma, entre otras cuestiones, que estas dinámicas se han visto favorecidas por factores económicos, aunque el planificador reconoce no contar con estudios que lo avalen “En ausencia de estudios serios, parece que es el factor económico el que más pesa y que el propietario cuenta con que su terreno pasará a ser urbano en un momento determinado del futuro, sin coste alguno por su parte” (p. 23), concluyendo que esta situación contribuye a que hasta el momento se hayan ido traspasado problemas estrictamente urbanos a los suelos rústicos (figura nº VI-2).

Lo que sí parece evidente es que el equipo de redacción del Plan es plenamente consciente que la urbanización en el espacio rústico es el gran problema territorial, pero a su vez se conforma como una fuente extraordinaria de ganancias futuras, pues el campesino, trabajador o autopromotor, en numerosas ocasiones informal, ha utilizado esta fórmula tradicional para disminuir los costes de construcción de su vivienda, situándose fuera de las áreas planificadas para tal fin.

Entre otras medidas el PIOT establecerá numerosos requisitos para la construcción edificatoria en suelo rústico, y ofertará mucho más suelo en la periferia de los núcleos urbanos consolidados, para favorecer los procesos de concentración edificatoria.

En el apartado de posibles soluciones a la problemática residencial, el PIOT propondrá soluciones coordinadas para abordar los distintos frentes del problema como:

- a. Intervención en el mercado del suelo para ofrecer parcelas urbanizadas a costes asequibles
- b. Intervención en la recualificación de núcleos urbanos principales, mediante la dotación de infraestructuras y equipamientos adecuados a las características de cada núcleo de población.
- c. Aplicación generalizada de la Disciplina Urbanística, limitación genérica de la capacidad de construir en Suelo Rústico, y atribución de las cargas de urbanización a los privados en cualquier tipo de suelo.
- d. Limitación de la accesibilidad al territorio limitando la ejecución de nuevas vías no urbanas.
- e. Fomento de la accesibilidad a los núcleos principales de la isla mediante el desarrollo del sistema de transporte público. (pp. 25-26).

### *2.1.3. El turismo y sus implicaciones territoriales y económicas*

Con respecto a este epígrafe se reconoce la importancia de este sector como claramente estratégico para el desarrollo de Tenerife y se apuntan sus riesgos cómo

monocultivo económico. La contribución “colateral” de este sector en los procesos de autopromoción informal ha quedado patente en el capítulo IV de esta tesis.

#### *2.14. La industria y el comercio*

La principal preocupación de los redactores del PIOT ha sido fundamentalmente el escaso tejido industrial de la isla en relación al suelo destinado para tal fin. Reconoce este tipo de suelo confiriéndole un sentido más amplio que admita la ocupación de otras actividades como de almacenaje, distribución, reparación e incluso de comercialización.

#### *2.1.5. Las infraestructuras y 2.1.6. Los equipamientos*

En estos epígrafes el PIOT reconoce la importancia de las infraestructuras y los equipamientos insulares dentro del modelo de ordenación territorial, no limitándose únicamente a la mera estructuración de los polos de actividad o centros urbanos, sino además a catalizar y dar soporte a las actividades económicas, generadoras de crecimiento. No obstante, de alguna manera mediante las acciones propuestas se busca la vertebración del conjunto insular mediante un reforzamiento de las conexiones viarias de circunvalación en las grandes áreas urbanas y de conectividad entre la Vertiente Norte y el Sur insulares. Como se ha manifestado, la dispersión se muestra como uno de los problemas más graves a resolver, puesto que la urbanización a borde de camino obliga a una excesiva dependencia del vehículo privado como única posibilidad de movilidad de la población. Por tanto, se propone mejorar la calidad y funcionalidad de la red viaria, procurando en la medida de lo posible invertir las tendencias a la dispersión, creando entornos urbanos compactos y de tamaño suficiente para permitir una política de transporte público eficaz (p. 52). Todas estas actuaciones o mejoras colateralmente contribuirán a vertebrar y consolidar definitivamente muchos de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea insulares detallados el capítulo III y en el capítulo V de este trabajo.

#### *2.1.7. La agricultura como actividad económica y conformadora del paisaje*

Con respecto a la agricultura y el paisaje, el PIOT, aunque destaca la necesidad de su conservación y protección, se limita a delimitar los ámbitos de vocación preferente agrícola al objeto de preservarlos para dicho uso, indicando que serán necesarias otras actuaciones de carácter sectorial que refuercen las estrictamente territoriales, marcadas por este plan. No obstante, reafirmará el reconocimiento del suelo rústico insular siguiendo las directrices marcadas por el TRLOTCEC (figura VI-1).

#### *2.1.8. La problemática de los recursos naturales: estado y evolución*

En este apartado se hace una breve descripción de los principales problemas que afectan a los recursos naturales en la isla, analizando las actividades y procesos en cada uno de ellos, como la atmósfera, los recursos hídricos, el suelo, las aguas

marinas, la fauna y la vegetación, así como aquellas actividades que introducen alteraciones especialmente significativas en el conjunto del medio físico insular, tales como la actividad extractiva, determinadas prácticas agrarias o la producción de residuos (p. 70). El segundo apartado de la Memoria hace referencia a los temas que se tratan a continuación.

## *2.2. Diagnóstico, objetivos y criterios de la ordenación*

Este capítulo (pp. 83-102) resulta de gran interés en relación con el tema objeto de esta investigación, puesto que entre otras cuestiones en él se realiza una valoración del modelo económico y territorial predominante; se detallan aspectos relativos a la ausencia de gobierno del territorio; se insistirá en la persistencia de procesos de urbanización no controlada y de gran valor estratégico como el espacio del litoral; así como en la saturación de las infraestructuras insulares; la ausencia de un modelo de estructuración global del territorio y la necesidad, como consecuencia de todo ello, de una ordenación y gestión integral, estableciendo unos principios de ordenación básicos. Todas estas consideraciones harán concluir a los redactores del PIOT valoraciones muy poco optimistas en relación al estado general de la de Isla, que se pretenden reconducir mediante una ordenación racionalizada. Siguiendo la estructuración propuesta en este capítulo, a continuación se incidirá en otras cuestiones que se han considerado de transcendía para este trabajo.

### *2.2.1. Un modelo económico y territorial muy consolidado*

En este apartado el equipo de redacción del plan concluye con determinaciones bastante pesimistas en el sentido de diagnosticar, entre otras cuestiones, que la presión demográfica a la que se ve sometida la isla, cinco veces mayor que la densidad media española, resulta insoportable para un territorio de tan limitada extensión y fragilidad, al que simultáneamente hay que añadir, según expresan textualmente que “no existe otra alternativa de desarrollo económico que no pase por el mantenimiento y consolidación del turismo” (p. 83), procesos, ambos, que han condicionado que la concentración de las actividades humanas se focalicen, como anteriormente se ha indicado, específicamente en la franja de costa y Las Medianías bajas insulares, donde se producen los principales procesos de transformación del territorio, produciendo ello un notable incremento del abandono de Las Medianías altas y la franja de cumbres y de las actividades primarias. La densidad de usos de carácter urbano en estas franjas altitudinales ha llevado a un modelo de movilidad complejo y redundante que responde a la estructura dispersa de los asentamientos urbanos. Los redactores del Plan consideran este modelo “extraordinariamente consolidado y con pocas expectativas de cambio al menos a corto plazo” (p. 85), y sobre el que solo se puede actuar “limitando disfuncionalidades” y evidentemente aceptando las actuaciones sobrevenidas, entre otras muchas las derivadas de los procesos de conformación informal de muchos asentamientos urbanos, los cuales, se pretenden reconducir o reestructurar, como única opción o solución viable o factible.

### *2.2.2. La ausencia de gobierno en el territorio*

Los redactores del Plan reconocen abiertamente la ausencia de gobierno en el territorio, cuestión que se ha evidenciado por una falta generalizada de control administrativo en el cumplimiento de las distintas y diversas normativas, muy extensas y complejas, dado el marco legislativo autonómico, especialmente en lo relativo al control urbanístico de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea, que hace incluso en muchas ocasiones que la propia administración también incumpla ese marco normativo. Tales circunstancias han contribuido, entre otras cuestiones, a que este problema persista en el tiempo, optando como una opción viable para su limitación su definitiva reconducción.

### *2.2.3. La inadecuación del planeamiento urbanístico vigente*

Una de las cuestiones relevantes de este apartado desde el punto de vista urbanístico es que los redactores del Plan asumen que el planeamiento se concibe “como una labor de reconocimiento y legalización de hechos consumados, programados y ejecutados al margen de las disposiciones del planeamiento vigente y que las modificaciones o revisiones han de incorporar” (p. 86), filosofía que, de alguna manera asumirán como suya al solo pretender con este nuevo planeamiento insular limitar las disfuncionalidades y reconducir las actuaciones sobrevenidas, en especial las derivadas de un urbanismo informal heredado. También se hace referencia explícita en este epígrafe a “la introducción de tipologías edificatorias de escasa calidad estética y sin adaptación al medio” (p. 87), en especial en ciertos espacios de interés natural, situados en la franja de costa, derivado en numerosas ocasiones de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea, cuestión que se ha evidenciado en el capítulo V de este trabajo, en el apartado referido a la descripción de estos procesos en la comarca de Güímar y del Sureste, concretamente en parte de su litoral, desde Güímar hasta Arico, ocupado parcial y caóticamente.

### *2.2.4. La persistencia de procesos de urbanización no controlada*

Los redactores del Plan son plenamente conscientes de la persistencia de procesos de urbanización no controlada en el territorio insular. De hecho, reconocen “una ocupación indiscriminada del suelo, que muchas veces obedece a procesos de urbanización marginal y llega a afectar a espacios naturales protegidos”, que “adquieren una magnitud que llega a cuestionar la continuidad del modelo de ocupación de la isla en el futuro e incluso plantea interrogantes sobre la continuidad del modelo turístico actual” (p. 87).

Así mismo, consideran que los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea, que identifican como “urbanización marginal”, en líneas generales, “presentan un nivel de adecuación muy reducido a la legislación urbanística vigente”, constituyendo, “una forma tradicional de ocupación del territorio y acceso a la vivienda que se configura como una de las formas de crecimiento espacial más importantes en los recientes desarrollos urbanos” (p. 87). Según datos aportados por el PIOT, en el momento de su redacción, “las dimensiones que está alcanzando el proceso (más de 60.000 edificaciones de diverso tipo en suelo rústico, de ellas más

de 15.000 viviendas aisladas), hacen necesario tomar medidas inmediatas de control ante un proceso que ha adquirido una dinámica alarmante: las construcciones en suelo rústico han aumentado casi un 27% entre 1987 y 1996” (p. 87). Los redactores del Plan reconocen que una proporción alta de estas edificaciones se ejecutan al margen de la legalidad.

Así mismo, en ese mismo apartado se manifiesta que “la autoconstrucción, muy frecuente en el ámbito insular y que incide especialmente en el suelo rústico, se configura localmente como uno de los más importantes factores de alteración del paisaje insular (volúmenes inadecuados, construcciones sin acabar, falta de tratamiento de las fachadas, etc). Gran parte del problema deriva del escaso control y alarmante permisividad administrativa, con importantes repercusiones en el medio natural y elevados costes económicos para el conjunto de la comunidad, ya que es necesario proceder a la dotación *a posteriori* de las infraestructuras y equipamientos básicos sobre unas estructuras acabadas y con escasas posibilidades de admitirlos” (p. 87).

Los redactores del plan son, por tanto, plenamente conscientes de esa realidad, en especial en suelo rústico, que no pretender erradicar, sino a partir de la aprobación del PIOT, limitar y reconducir.

En este apartado, como se ha indicado, se incide además en la concentración de las actividades desarrolladas en la franja de costa, causantes de “daños irreparables” desde el punto de vista medioambiental (p. 88), según así reconocen los redactores, derivado fundamentalmente de una ocupación turística y residencial indiscriminada y de la saturación de las infraestructuras insulares, dada la actual situación de dispersión urbana, en donde los procesos de urbanización informal desempeñan un papel muy importante, todo ello motivado por la ausencia de un modelo de estructuración global del territorio (pp. 89-91).

Como consecuencia de lo expuesto, los redactores del PIOT consideran incuestionable la necesidad de una ordenación y gestión integral del territorio insular, aplicando criterios de racionalización que ponga freno o límites a estas tendencias. En el contexto descrito, “la necesidad de una planificación de ámbito insular que contemple de forma integrada y global la complejidad del territorio insular y su problemática es una necesidad perentoria; también lo es, y en mayor medida, implementar una gestión eficaz, capaz de llevar adelante los planteamientos de dicha planificación” (pp. 92-93).

#### *2.2.5. Principios clave de la ordenación y criterios de ordenación*

Los redactores del Plan consideran imprescindible “establecer medidas de racionalización en el uso del territorio para evitar, tanto el agotamiento de sus recursos, como el deterioro de la calidad de vida y de la oferta turística en que está basada la economía del archipiélago”, considerando que “la racionalización debe basarse a efectos funcionales en concentrar las actividades con mayor poder de degradación en los terrenos y sectores de la isla *que ya han sido alterados*” (p. 93).

Así desde el primer momento se establece como criterio de ordenación básico “una estructura conservadora, en tanto en cuanto no propone cambios revolucionarios en el modo de usar el territorio, sino que intenta corregirla, potenciando los rasgos

positivos de una estructura ya existente, de acuerdo a los criterios generales establecidos” (p. 97). Por lo tanto, “frente a las disfunciones creadas por la dispersión es preciso incentivar un proceso de concentración que permita, no solo salvaguardar el territorio no ocupado, sino proporcionar un esquema de ocupación del territorio que permita y haga eficaz la dotación de infraestructuras, dotaciones y servicios” (p. 97). Tales manifestaciones apuntan claramente en la línea de la reconducción de los procesos edificatorios sobrevenidos, entre ellos los producidos al margen del planeamiento, como única solución viable, evitando, a partir de la aprobación del plan, su repetición.

### 2.3. Descripción y justificación de la ordenación

En cuanto a este tercer apartado (pp. 103-168), únicamente se hace un breve análisis centrado en lo especificado en el documento relativo a *la residencia*, considerado de gran interés para esta investigación.

En cuanto al objetivo básico en materia residencial, el PIOT, como se ha manifestado con anterioridad, pretenderá “corregir las tendencias actuales para promover una concentración de la edificación residencial que haga viable la prestación de servicios y equipamientos a los núcleos y, paralelamente, *permita disminuir los impactos que genera el proceso de edificación disperso*; también, incentivar desde la actuación pública un modelo más equilibrado de distribución territorial de la población” (p. 165).

Para ello el Plan Insular establece las denominadas *áreas rurales con capacidad residencial*, como “recintos en los que las parcelas residenciales se insertan en una estructura de carácter rústico, que articula usos primarios (agrícolas, sobre todo), sin conformar núcleos compactos de trama urbana. Las áreas rurales con capacidad residencial comprenden el conjunto de fincas rústicas vinculadas a un elemento viario que les da acceso y que el planeamiento señala con condiciones para ser soporte de viviendas a sus márgenes” (p. 166). Estas áreas quedarán categorizadas acorde a lo dispuesto en el artículo 55, relativo al suelo rústico, categorías, del TRLOTCEC, como suelo rústico de asentamiento rural y de asentamiento agrícola.

El PIOT categoriza los asentamientos rurales como ámbitos con un cierto grado de concentración edificatoria que permiten considerarlos como recintos compactos de uso residencial, sin alcanzar las características propias de los núcleos urbanos y los asentamientos agrícolas como ámbitos vinculados a un viario que da servicio a usos residenciales vinculados al ejercicio efectivo de actividades agropecuarias, estableciendo a la edificación en estas áreas una serie de condiciones “de uso de la edificación, de dimensiones de parcela, de ocupación, retranqueos, etc., destinadas a evitar que el área pierda su carácter de rústica” (p. 166). Con esta fórmula bastaría delimitar el suelo rústico donde se disponen esas edificaciones para regularizarlas.

El caso más contundente que evidencia con claridad la hipótesis de esta investigación se puede hallar en la propuesta recogida explícitamente por el PIOT al final de este apartado, denominada Operación Singular Estructurante de Cabo Blanco, sectorizada en la figura nº VI-3.

El planeamiento insular establece para esta amplia zona “la configuración de un núcleo urbano capaz de constituirse como el principal centro de servicios y actividad

urbana de la zona sur de la isla; dicho núcleo debe aglutinar la población de servicios del área turística en el entorno de Cabo Blanco” (p. 168). Lo singular de esta propuesta resulta ser que esta amplia zona conformada por los núcleos de Cabo Blanco, Buzanada y La Camella (figura nº VI-3), ha surgido en su mayor parte a partir de procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea, basados fundamentalmente en parcelaciones clandestinas de fincas.

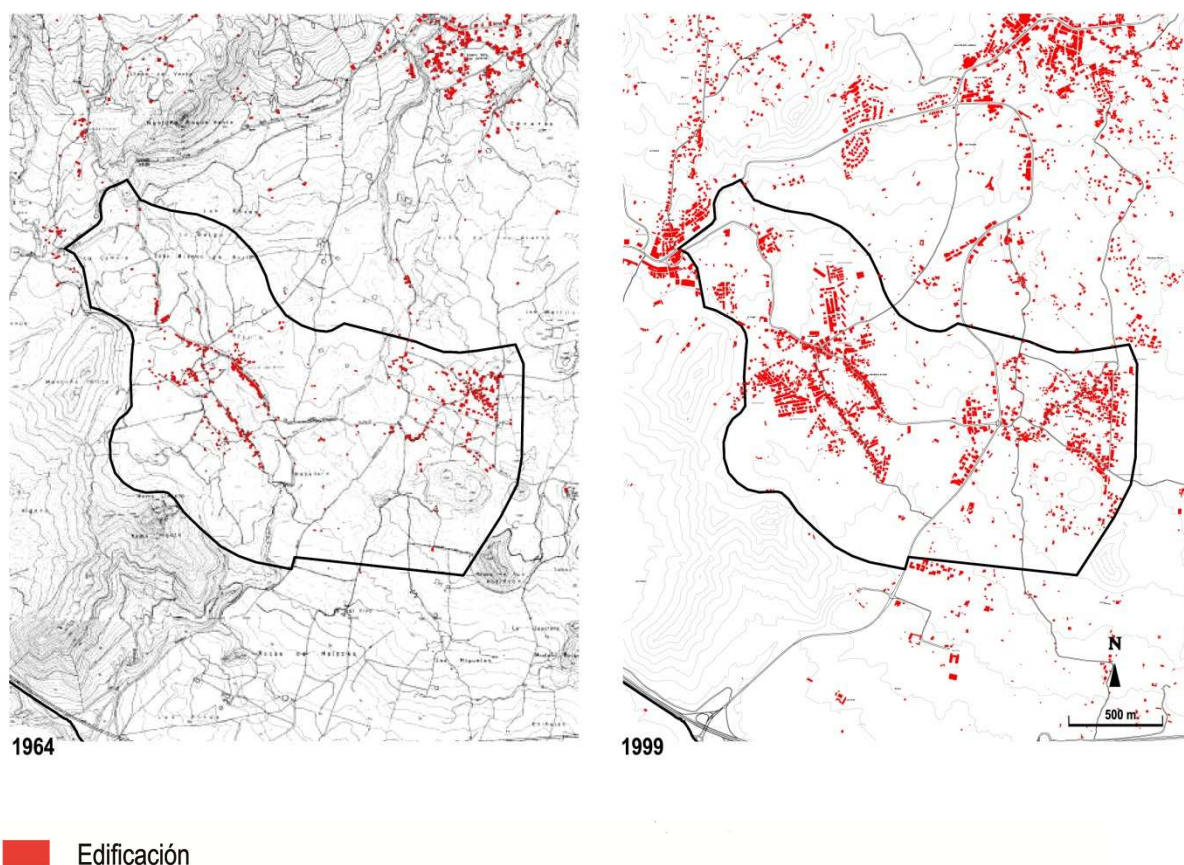


Figura nº VI-3. Evolución de la edificación en la zona de Cabo Blanco, Buzanada y La Camella entre los años 1964 y 1999. Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Cabildo Insular de Tenerife, 2011.

En el capítulo V de este trabajo se ha hecho especial mención a los procesos de carácter informal acaecidos en este espacio tan singular del municipio de Arona, donde un crecimiento poblacional explosivo, la falta de previsión del planeamiento y la inacción o permisividad administrativa han sido los responsables de la producción informal de un espacio urbano totalmente desordenado, conformado por un conjunto de núcleos dispersos, mal dotados y cuya progresiva densificación pone de relieve enormes carencias de infraestructuras y equipamientos, que el PIOT pretenderá reconducir a partir de dicha operación urbanística estructurante. En la figura nº VI-3 se puede apreciar con claridad la evolución de la edificación entre los años 1964 y 1999, donde, como se ha evidenciado en el capítulo V a tenor de los datos obtenidos del Censo 11/97 y las memorias del planeamiento de Arona, en especial el Plan



General de Ordenación Urbana de 1987, una gran parte ha surgido de procesos asociados a la autoconstrucción y urbanización al margen del planeamiento.

### VI.3.3. Los planes generales de ordenación municipales

Como se ha argumentado en este trabajo, la urbanización espontánea resulta ser un fenómeno eminentemente contemporáneo, que en Tenerife comenzó a desarrollándose de manera muy intensa en la periferia de Área Metropolitana a partir de las décadas de los cincuenta y sesenta, motivada fundamentalmente por un considerable aumento demográfico, derivado de la aparición de movimientos migratorios internos de carácter explosivo como consecuencia de la realidad socioeconómica del momento (García Herrera, 2005), cuestión sobrevenida y de carácter imprevisible que los planes generales desarrollados al amparo de la Ley del Suelo de 1956 fueron incapaces de prever, tal y como se ha evidenciado en especial en el capítulo V de este trabajo, relativo a los procesos de urbanización espontánea en el Área Metropolitana.

La intermediación de los primeros planes generales de ordenación de carácter municipal, de Tenerife (entre los que cabe citar específicamente los del Área Metropolitana: El Plan General de Santa Cruz de Tenerife de 1957 o el de San Cristóbal de La Laguna de 1965), no prestaron, inicialmente, especial atención a las áreas periféricas construidas al margen de todo tipo de control administrativo, centrándose únicamente en el suelo urbano consolidado. Dos décadas más tarde, con la aprobación de la generación de planeamientos al amparo de la Ley de Suelo de 1976, se tomó conciencia del problema y se tenderá a tener una mayor perspectiva de futuro, incorporando en sus textos las herramientas que posibilitarán actuar sobre estas zonas mediante intervenciones parciales y/o especiales. Durante este primer periodo, las administraciones locales e insulares se limitan a observar el proceso con pasividad y permisividad, siendo, en todo momento, incapaces de reconducirlo adecuadamente, limitándose, a posteriori, a su reconocimiento, adecuación o regularización urbana mediante los correspondientes planeamientos parciales (PGOU Santa Cruz de Tenerife, 1992).

En el primer periodo democrático, durante los años ochenta del siglo pasado, con el establecimiento de la España de las autonomías y consecuentemente de la aprobación del Estatuto de Autonomía de Canarias<sup>19</sup>, el clima político de responsabilidad generado en la región permitió concebir un planeamiento más o menos consensuado y ejemplar desde el punto de vista de los intereses generales y de la calidad de vida de sus habitantes, que se desarrollaría al amparo de la Ley estatal del Suelo de 1976, vigente en esos momentos. También, en este periodo, el Parlamento de Canarias, atendiendo a criterios de autogobierno estableció como objetivo declarado el de cubrir el vacío legal en materia regulatoria de sus propias peculiaridades insulares y al mismo tiempo disminuir y ordenar la presión de los procesos económicos y demográficos sobre el territorio<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> El Estatuto de Autonomía de Canarias, aprobado por la Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, es el primer ejemplo del clima político de consenso y responsabilidad del momento.

<sup>20</sup> La Ley 3/1985, de 29 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Protección de la Naturaleza; La Ley 1/1987, de 13 de marzo, de Regulación de los Planes Insulares de Ordenación; la Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias; y la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina

Al amparo de la Ley del Suelo de 1976, desde su aprobación hasta la primera mitad de la década de los ochenta, en aplicación, entre otros, de su artículo 81<sup>21</sup>, tuvieron lugar importantes procesos de reconocimiento de los hechos sobrevenidos informalmente, favorecido por las delimitaciones de suelos urbanos requeridos para abordar los desarrollos de las nuevas normas subsidiarias y/o planeamientos municipales (Comisión Provincial de Urbanismo, Diputación Provincial de Santa Cruz de Tenerife). En la práctica esto supuso un primer gran reconocimiento de la actividad edificatoria informal, producida en la última etapa del Régimen Franquista, que favorecerá su adecuación a la nueva planificación, en un intento de punto final y de toma de control del urbanismo informal. El consenso inicial se fracturó posteriormente a partir de los años noventa, ocasionando una ruptura que distorsiona en muchas ocasiones las acciones y da lugar a la *no gestión* de lo planificado. Tal situación comienza a ser constatable con la aprobación y posterior aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 de Santa Cruz de Tenerife, capital de provincia y principal municipio de la conurbación urbana más importante de Tenerife.

Como se ha manifestado con anterioridad, los graves problemas territoriales detectados en Canarias, relacionados íntimamente con sus especificidades en cuanto a su discontinuidad o insularidad territorial, condicionaron un continuo desarrollo normativo desde los años ochenta hasta el año 2000, cuando a partir de la aprobación del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Ley de Espacios Naturales de Canarias, TRLOTCEC, se buscó de manera definitiva estructurar jerárquicamente la ordenación territorial, el planeamiento urbanístico y la protección de los espacios naturales de las islas. En estos últimos años, especialmente en la primera década del siglo XXI, tal y como se ha recogido en epígrafes anteriores, la Comunidad Canaria ha desarrollado un nuevo cuerpo legislativo que apunta claramente a criterios de sostenibilidad en todos los ámbitos, (económico, medioambiental, etc.), que ha supuesto importantes adaptaciones, y/o derogaciones parciales o totales de las normativas hasta entonces vigentes, conformándose un entramado legislativo muy complejo a la hora de su desarrollo, tramitación y aplicación.

El procedimiento a seguir para la aprobación de cada nuevo planeamiento municipal de última generación<sup>22</sup>, implica su adaptación al Decreto Legislativo 1/2000, así

---

Urbanística y Territorial. Esta ley trató de lidiar con la fuerte indisciplina urbanística que ha sido una constante en la historia de la autonomía canaria, aunque determinó la prescripción urbanística de las construcciones. no amparadas por licencia transcurridos cuatro años, siempre y cuando no estén ubicadas en zonas verdes, espacios naturales protegidos, dominio marítimo terrestre...etc. Esta disposición ha potenciado el hecho informal no denunciado o expedientado por la administración. La Ley 6/1987, de 7 de abril, de Sistemas de Actuación de Urbanización

<sup>21</sup>. El artículo 81 del Capítulo Primero relativo a la Clasificación del suelo incluido en el Título II sobre el Régimen urbanístico del Suelo del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 establece que:

Uno. En los municipios que carecieren de Plan General Municipal de Ordenación el territorio se clasificará en suelo urbano y suelo no urbanizable.

Dos. *Constituirán el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie se incluyan en un Proyecto de delimitación, que, tramitado por el Ayuntamiento con arreglo al artículo cuarenta y uno, será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial,*

Tres. Constituirán el suelo no urbanizable los demás espacios del término municipal...

<sup>22</sup> Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo. Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Ley de Espacios Naturales de Canarias, TRLOTCEC, y en su número 1 se determina que "los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuvieran

como a la Disposición Transitoria de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General, a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias<sup>23</sup> y recientemente a la Ley 6/2009, 6 mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo. Este complejo y encorsetado cuerpo legislativo ha de aplicarse y tramitarse adecuadamente. Como consecuencia de ello, la administración autonómica se ha visto en la necesidad de definirlo con claridad mediante su regulación en el *Decreto 55/2006*, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias (RPIOSPC)<sup>24</sup>.

Atendiendo a lo dispuesto en los artículos 9, 31.2 y 32.1 del TRLOTCEC, los planes generales de ordenación municipal pretenden ser instrumentos de ordenación urbanística que tienen por objeto definir, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las directrices de ordenación, los planes insulares y el resto del planeamiento de ordenación territorial, la ordenación urbanística estructural y pormenorizada del término municipal correspondiente en su totalidad, organizando la gestión de su ejecución.

Así mismo, dentro del procedimiento de aprobación o modificación de los planes generales de ordenación municipal, una vez aprobado inicialmente el instrumento de ordenación, este será sometido a información pública, momento procedimental en el cual se podrán presentar alegaciones con las sugerencias, alternativas o propuestas que se estimen oportunas, con objeto de mejorar la ordenación o de salvaguardar los derechos o intereses legítimos que correspondan, según así se dispone en el artículo 5.3.b, en el artículo 30.1 del RPIOSPC y en artículo 86 del LRJAPPAC<sup>25</sup>.

La información pública será un trámite que tiene la consideración de trámite esencial al procedimiento; por lo tanto, su omisión conllevaría la nulidad de pleno derecho de los actos y trámites posteriores al momento en que se produjera dicha omisión, según así se recoge en el artículo 36 del RPIOSPC. La Aprobación Definitiva de planeamiento corresponderá a las instancias que se mencionan a continuación:

- a) Al propio ayuntamiento, previo informe favorable de la COTMAC, cuando se trate de modificaciones limitadas a la ordenación urbanística pormenorizada.

---

vigentes a la fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse íntegramente a este Texto Refundido antes del 15 de mayo de 2007. Y en el apartado 2 establece que "con posterioridad al 15 de mayo de 2007 no podrá tramitarse planeamiento de desarrollo ni modificaciones del planeamiento general que no haya sido adaptado al presente Texto Refundido. La aprobación de cualquier planeamiento de desarrollo, sin previa adaptación del planeamiento urbanístico en la forma anteriormente indicada, debidamente aprobada por el órgano competente, será nula de pleno derecho." Se ha evidenciado que los plazos establecidos por los legisladores no han sido suficientes y algunos municipios han tenido que solicitar ampliar los plazos de adecuación de sus planes de ordenación.

<sup>23</sup> Según la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en la Disposición Transitoria Tercera se establece que los Planes Generales de Ordenación municipales han de adaptarse a las Directrices de Ordenación General y a los instrumentos de ordenación insular y general.

<sup>24</sup> El Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del sistema de planeamiento de Canarias. Capítulo II. Tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística. Sección II. Planes Generales de Ordenación. (Publicación en el BOC Nº 104. Miércoles 31 de Mayo de 2006 –715)

<sup>25</sup> Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, LRJAPPAC, modificada posteriormente por Ley 4/1999, de 13 de enero. Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

- b) A la COTMAC, en los demás casos, previo informe del Cabildo Insular correspondiente respecto a su acomodación a las prescripciones del Plan Insular de Ordenación. Si este informe fuera negativo, será tenido en cuenta por la COTMAC para requerir del Ayuntamiento la adaptación del plan en trámite, antes de ser aprobado.

El acuerdo íntegro de aprobación definitiva del plan general de ordenación municipal deberá ser publicado en el Boletín Oficial de Canarias tal y como se especifica en el artículo 50.1 del RPIOSPC. Aunque se ha intentado simplificarlo al máximo, evidentemente el procedimiento resulta bastante complejo, largo en el tiempo y costoso en recursos.

Como consecuencia de la aplicación de los distintos procesos normativos descritos de manera muy breve con anterioridad, los planes generales de ordenación urbanística de los municipios de la isla de Tenerife vigentes hasta el año 2000, han ido progresivamente adecuándose a estas nuevas disposiciones legales, dando lugar, en la mayoría de las ocasiones, a procedimientos administrativos muy largos y costosos, como se ha indicado, en los que no solo se priorizan los intereses de carácter general, sino que intervienen, otros, ahora, de índole política, partidista y/o particular. Pero la adaptación de cada planeamiento no ha sido lineal, puesto que dependerá de las circunstancias particulares de cada municipio, estando siempre en función de sus posibilidades materiales, necesitando en muchas ocasiones de las distintas ayudas dispuestas por Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias en cada momento, dependiendo de la conflictividad urbanística. Un ejemplo que evidencia con claridad la dificultad de aplicación del procedimiento de adaptación ha sido el caso de Santa Cruz de Tenerife, cuyo Plan General de Ordenación Urbana de 1992 ha permanecido vigente hasta épocas muy recientes<sup>26</sup>.

Al mismo tiempo, como ya se ha indicado con anterioridad, estos planes han debido concebirse en armonía con el Plan Insular de Ordenación, no entrando en contraposición con la planificación programada en el citado plan, es decir, adecuándose claramente al mismo.

En la conferencia titulada *Nueva Ley de Suelo de Canarias. Claves para el futuro*, impartida por el profesor Villar Rojas el 31 de mayo de 2016 dentro del ciclo la ULL Debates, insistía, entre otras cuestiones, en la rigidez inherente del sistema de planeamiento territorial y urbanístico diseñado por el Decreto Legislativo 1/2000, por el que se aprueba el TRLOTCEC, puesto que no permite establecer con certeza un horizonte temporal definido en el que pueda determinarse la fecha exacta de aprobación de tales instrumentos de planeamiento. Según señaló el ponente, la Federación Canaria de municipios, FECAM, estima que en Canarias el tiempo que

---

<sup>26</sup> La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en la sesión celebrada el 30 de julio de 2013, adoptó el acuerdo de "aprobar definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife. El Sr. Consejero de Obras Públicas, Transporte y Políticas Territoriales, por Orden nº 238, de 13 de junio de 2014, ordenará la inserción en el Boletín Oficial de Canarias del acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2013 por el que se aprueba definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife. Esta publicación tuvo lugar en el BOC nº 117, de fecha 19 de junio de 2014, siendo publicada en el BOP de fecha 30 de junio de 2014; entrando en vigor a los 15 días hábiles de su publicación, esto es, el 18 de julio de 2014. Todo ello en cumplimiento de lo previsto en el artículo 51.2 del Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006 y como dispone el art. 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen. Recuperado de <http://www.santacruzdetenerife.es/servicios-municipales/urbanismo/plan-general-de-ordenacion-de-santa-cruz-de-tenerife-pgo/>

se tarda en aprobar definitivamente un Plan General Ordenación municipal, oscila, según los optimistas, entre 9 y 12 años, derivado de la complejidad del actual marco normativo. Esto implica que cuando se llega a aprobar definitivamente un plan general, este ha quedado ya prácticamente desfasado. En las comunidades autónomas españolas la media entre su aprobación inicial y la publicación de la aprobación definitiva no suele sobrepasar los 5 años (Jiménez y Campesino, 2015, p. 160).

Después de la aprobación del TRLOTCENC, hasta la actualidad, de los ochenta y ocho municipios de Canarias, solo veinte y seis tienen adaptados sus planes generales al marco vigente y de ellos nueve tienen anulados sus planes por el Tribunal Supremo. Este hecho evidencia de manera determinante, entre otras cuestiones, que el modelo territorial canario está muy alejado de la realidad actual Villar Rojas.

Como se ha expuesto tales circunstancias han permitido la vigencia casi indefinida de planeamientos totalmente desfasados y la aprobación de otros que quedan rápidamente obsoletos, contribuyendo en ambos casos negativamente al control de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea, circunstancias que colateralmente han favorecido la consolidación de estos procesos.

#### VI.4. Disposiciones legislativas que han contribuido a la regularización de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea

En este apartado se describirá a modo de síntesis aquellas disposiciones legislativas que motivaron actuaciones administrativas que han derivado en el reconocimiento y regularización de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea. La conjunción de todas ellas en el tiempo harán de estos procesos los grandes protagonistas del desarrollo urbanístico de Canarias.

##### VI.4.1. Las delimitaciones de suelo urbano en aplicación de la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre el régimen del suelo y ordenación urbana y el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

Como se ha descrito en el apartado 1.1. de este capítulo desde la primera Ley Estatal del Suelo de 1956, el plan general de ordenación urbana, PGOU, se constituye en el instrumento de planificación urbanística por excelencia, con capacidad para clasificar el suelo como urbano, de reserva urbana o rústico. En la misma línea, aunque de forma simplificada, se sitúan las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento, NNSSMM, para aquellos municipios de menor rango y “donde no existiere Plan de ordenación (artículo cincuenta y ocho, punto 1).

Como en otros territorios nacionales, en Canarias durante el periodo de vigencia de esta Ley del Suelo de 1956 tuvieron lugar profundos cambios socioeconómicos. Como se ha apuntado con anterioridad, en esta etapa se produjo una significativa reducción del sector primario a favor de otros sectores, como fundamentalmente el subsector de los servicios y de la construcción, cambio que originó entre otras cuestiones importantes procesos migratorios del campo a la ciudad y una gran

presión sobre el mercado del suelo. Durante dicha etapa, muchos municipios canarios se caracterizaron por carecer de funcionarios especialistas en materia de urbanismo, y como consecuencia por la inexistencia de planeamiento, quedando las competencias en esta materia repartidas entre las distintas administraciones. Mientras la ejecución del planeamiento en los que existiese supuestos de edificación y otorgamientos de licencia, así como actuaciones disciplinarias correspondía al alcalde, y si bien, la competencia para aprobación de instrumentos de planeamiento y ordenación correspondía al Pleno municipal, ambos conforme a la Ley de Bases de Régimen Local de 1956, la situación política de concentración de la capacidad de ejecutar las actuaciones en el alcalde, implicó que el mismo influyese determinantemente en los crecimientos urbanos alejados o al margen de la de ordenación, por acción u omisión. Esta situación creó una forma de gestión personalista que ha pervivido hasta la actualidad (Martín Fernández, 2011, p. 102).

Como se ha descrito en el mencionado apartado 1.1. de este capítulo, la Ley del Suelo de 1956 consideraba como casco urbano aquel polígono donde la construcción ocupe dos terceras partes de la superficie edificable (artículo 12.4), estableciendo la calificación de solares a aquellos donde “la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagües y alumbrado público”. Aplicando estos artículos, fueron delimitados los suelos urbanos municipales contenidos en los planes generales de ordenación urbana de Santa Cruz de Tenerife de 1957, Puerto de La Cruz de 1958, La Orotava de 1963, La Laguna de 1965, Arona de 1965, El Médano en Granadilla de Abona de 1965, Arico 1966, Candelaria de 1967, .etc. Todos estos planes se caracterizaron por ordenar únicamente los cascos urbanos centrales, dejando pendiente los suelos rústicos periféricos, donde se estaban produciendo o más tarde de producirían importantes ensanches urbanos de carácter informal, como fue el caso de los municipios de Santa Cruz y La Laguna. Años más tarde estos suelos, en especial los situados en el sector central de Área Metropolitana fueron ordenados mediante planeamientos parciales como el Plan Parcial La Cuesta-Taco de 1963 de Santa Cruz de Tenerife (conexionado muy directamente con el Plan Comarcal de 1960 de Santa Cruz-La Laguna-El Rosario), produciéndose importantes delimitaciones de suelo urbano que acogerán los desarrollos informales de la zona, puesto que en la mayoría de las ocasiones tenían acceso rodado, parcialmente pavimentadas sus calles, cierto encintado de aceras y comenzaban a contar, aunque de manera muy precaria, con los servicios básicos de suministro de agua y alumbrado, puesto que en sus inmediaciones se comenzada a aplicar la política oficial de barriadas del extrarradio (PGOU de Santa Cruz de Tenerife, 1992, pp. 58-65).

En cambio, en las poblaciones de Tenerife que carecieron de Plan de ordenación durante el periodo de vigencia de la Ley del Suelo de 1956, una gran parte de los municipios de la isla, las delimitaciones de suelo urbano se realizarían al amparo del artículo 66.2 de la misma, que categorizaba como suelo urbano aquellos terrenos que tuvieran un perímetro urbano al menos del veinte por ciento de su extensión superficial, en ningún momento se hacía referencia al origen de la formación urbana del sector, cuestión que facilitó la delimitación de suelo urbano de espacios de origen informal, en especial por necesidades sociosanitarias y económicas.

Como se ha indicado en el mencionado epígrafe 1., a partir de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, apareció un nuevo actor conformado por los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, PDSU. Estos documentos, erróneamente considerados de manera estricta, como instrumentos de planificación general urbanística, fueron fundamentalmente concebidos para dividir el suelo entre aquel que acoge núcleos de población, y aquel que no (Jiménez y Campesino, 2015, pp. 159-160), utilizándose para delimitar el suelo urbano en los municipios de pequeña entidad que carecieran de plan general de ordenación<sup>27</sup>, pudiendo constituirse además como la primera operación de carácter técnico que serviría para la posterior elaboración de los primeros planeamientos municipales, bien en primera instancia las normas subsidiarias o bien como segunda opción los planes generales de ordenación, dependiendo siempre ello de los recursos y categoría del municipio.

Esta cuestión estaba claramente reflejada en la citada Ley, puesto que exigía que uno de los documentos o “determinaciones de carácter general” que ha de contener el plan general municipal de ordenación, sea una clara delimitación del suelo urbano a ordenar. De esta manera, atendiendo a lo dispuesto el apartado a) del artículo 12. Dos, 1, que indica expresamente que será necesaria “la delimitación de su perímetro, con señalamiento, en su caso, del ámbito de las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias”.

En relación a aquellos municipios sin ningún tipo de ordenación, en el artículo 71 de la citada Ley se indicaba que “en los municipios o parte de ellos donde no existiera Plan de Ordenación regirán las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento y para ello será necesario contar, en aplicación del artículo 71,

<sup>27</sup>. En el Título III, relativo a los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico se hace referencia al siguiente articulado:

Artículo 101.

Los terrenos que se incluyan dentro del perímetro que delimite el suelo urbano, en municipios que carezcan de Plan General de Ordenación, deberán cumplir, como mínimo, alguna de las siguientes condiciones:

- a) *Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.*
- b) Estar ocupados por la edificación, al menos, en la mitad de la superficie que el propio proyecto prevea pueda ser objeto de edificación.

Artículo 102.

1. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto como suelo no urbanizable.

2. El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:

- a) Alineaciones del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema.
- b) Reglamentación de las condiciones de la edificación.

3. Las alineaciones del Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno estudio de detalle, que en ningún caso podrá alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

Artículo 103.

1. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano tendrá en todo caso los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la delimitación propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente, así como a los valores estéticos de las edificaciones o conjuntos urbanos que, en su caso, deban ser protegidos.
- b) Planos de información, como mínimo, a escala 1:5.000 sobre el topográfico, con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.
- c) Plano a escala mínima 1:2.000 de la delimitación del suelo urbano, apoyada en puntos perfectamente definidos y relacionados.

2. El Proyecto de Delimitación, cuando desarrolle las determinaciones previstas en el número 2 del artículo anterior, deberá contener, además, los siguientes documentos:

- a) Planos a escala 1:2.000 de alineaciones y rasantes del sistema viario.
- b) Ordenanzas reguladoras de la edificación, referida a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquella, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

apartado Tres, letra b, con la “delimitación de los territorios y núcleos urbanos que constituyan el ámbito de su aplicación”.

Al mismo tiempo, el Texto Refundido de Ley del Suelo de 1976 recoge en el apartado Tres de su disposición transitoria quinta, lo siguiente: “los municipios que no contaran, a la entrada en vigor de esta Ley, con Plan General de Ordenación Urbana aprobado o en tramitación, deberán formular, en el plazo de un año, proyecto de delimitación de suelo urbano establecido en el artículo ochenta y uno punto dos<sup>28</sup>”. Como consecuencia de ello todos los municipios del Estado español en esa situación tuvieron que proceder a una delimitación de suelo urbano.

Tales circunstancias contribuyeron a que al amparo de esta disposición estatal del suelo y en los años inmediatamente posteriores a su aprobación, en aplicación del mencionado artículo ochenta y uno punto dos, se formularan importantes delimitaciones de suelos urbanos, bien para conformar parte de la documentación de los planes generales municipales de ordenación (artículo doce apartado Dos. Uno. En suelo urbano, apartado a), bien para delimitar los sectores de aplicación de las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento (artículo setenta y uno, apartado Tres, letra b), o bien para conformar los proyectos de delimitación de suelo urbano propiamente dichos. Cuestiones estas que en la práctica han implicado el reconocimiento de muchos procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea como única respuesta posible, dada la naturaleza e importancia de unos hechos urbanizadores considerados sobrevenidos y por tanto de difícil previsión, derivados en gran medida de la inexistencia de planeamiento, de una política oficial de viviendas deficiente, de la inacción y permisividad administrativa y de la necesidad social.

Se ha de recordar también que los primeros años de aplicación de la citada disposición coincidieron en el tiempo con la Transición española, periodo difícil y de gran incertidumbre política y económica, pero que aunque redactada con anterioridad a estas dinámicas de cambio, en esencia pretendió la refundación y modernización del país. A partir de la aplicación de esta disposición se dieron pasos muy importantes para superar el pasado en materia de ordenación de territorio y urbanismo. Cuestión esta que de alguna manera condicionará al legislador de esta nueva etapa a optar por un criterio basado *en el punto final y la toma de control de los procesos*, derivado en gran medida de la preocupación por las necesidades socio-sanitarias de la población de estos asentamientos, así como el inicio del pluralismo político y de opinión en los ayuntamientos, que en este periodo comienzan a relajar el autoritarismo de la época anterior. Más aún con las leyes de amnistía de 1977. Todo generó una corriente favorecedora al reconocimiento de estos importantes procesos heredados de la época anterior, en especial los producidos como consecuencia de la gran expansión urbanística de 1968-73.

---

<sup>28</sup>. El artículo 81 del Capítulo Primero, relativo a la Clasificación del suelo, incluido este en el Título II sobre el Régimen Urbanístico del Suelo del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 establecerá que: Uno. En los municipios que carecieren de Plan General Municipal de Ordenación el territorio se clasificará en suelo urbano y suelo no urbanizable.

Dos. *Constituirán el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie se incluyan en un Proyecto de delimitación, que, tramitado por el Ayuntamiento con arreglo al artículo cuarenta y uno, será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial,*

Tres. Constituirán el suelo no urbanizable los demás espacios del término municipal.



De manera concatenada, estos procedimientos de delimitación de suelo urbano, una vez aprobados, permitieron a posteriori abordar actuaciones urbanísticas parciales como los *planes de barrios municipales* o *programas de inversión* destinados a enjugar el déficit de infraestructuras, ordenación y servicios dejados por un mercado informal del suelo y la vivienda, cuestión que se evidencia en el prólogo de Ley 6/1987, sobre Sistemas de Actuación de Urbanización Diferida y de la cual se han descritos varios casos en el epígrafe 1.1.

Por ley se establecerá que la elaboración y tramitación del documento de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano corresponda al ayuntamiento y que para su entrada en vigor sea necesaria su aprobación por parte de la Comisión provincial de Urbanismo, tras el preceptivo informe favorable de la Diputación Provincial.

En Tenerife, muchos de estos proyectos se siguieron aprobando en la primera mitad de la década de los ochenta, bien de manera independiente<sup>29</sup> o bien como documentos destinados a formar parte de las distintas normas subsidiarias municipales y planes generales municipales de ordenación.

Los proyectos de delimitación de suelo urbano desde el punto de vista de su naturaleza jurídica estarán sometidos, desde la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1976 y su desarrollo posterior con el Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, a diferentes interpretaciones en el sentido de determinar si estos se reducen a actos meramente administrativos o tienen un carácter normativo, de disposición general, cuestión esta que ha sido dirimida en la Doctrina Jurisprudencial sobre urbanismo, en el informe correspondiente al periodo 2010-2012, determinado definitivamente su naturaleza como disposición de carácter general<sup>30</sup>.

A modo de conclusión, se ha de expresar que la delimitación de suelo urbano se convirtió en el procedimiento administrativo por excelencia que permitió definir con claridad lo urbano de lo que no lo es, tanto en los grandes municipios, como en

---

<sup>29</sup> . Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de los cuales se ha hallado referencia en la Isla de Tenerife:

(1976) PDSU Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de la Matanza de Acentejo de 1976

(1977) PDSU Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Vilaflor de 1977

(1977) PDSU Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Los Realejos de 1977

(1980) PDSU Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Granadilla de Abona de 1980.

(1984) PDSU Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Arona de 1984.

(1985) PDSU Proyecto de delimitación del Suelo Urbano de Tacoronte de 1985

(1986) PDSU Proyecto de delimitación del Suelo Urbano de La Orotava 1986.

(1988) PDSU Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de San Juan de La Rambla de 1988

(1991) PDSU Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Tegueste de 1991.

El resto de los municipios de la isla contaban, a la entrada en vigor de esta Ley con plan general de ordenación urbana aprobado o en tramitación

<sup>30</sup> . Haciendo un seguimiento a la Doctrina Jurisprudencial sobre Urbanismo en relación a los proyectos de delimitación de suelo urbano y haciendo referencia a la Sentencia de 17 junio 2011, derivada del Recurso de Casación 3397/2007, donde se ponía en tela de juicio la naturaleza jurídica de los mismos en el sentido de determinar si el proyecto de delimitación de suelo urbano es un acto administrativo o una disposición de carácter general, en dicha Sentencia se determina que los proyectos de delimitación de suelo urbano son instrumentos de ordenación urbanística, que ostentan la condición de disposición de carácter general, con independencia de su contenido limitado. En este sentido, la Sentencia de 3 de junio de 1996 (recurso de apelación nº 7496/1996) declara que "el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano tiene entidad, aunque de contenido estrictamente limitado a los supuestos mencionados, para ostentar una cierta cualidad de instrumento de ordenación urbanística, en el ámbito municipal, y así está expresamente reconocido en el artículo 3.1.d) del propio Reglamento de Planeamiento Urbanístico al incluir expresamente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano entre los instrumentos de Planeamiento de la ordenación urbanística municipal, junto con los Planes Generales Municipales y las Normas Subsidiarias de Planeamiento, si bien su carácter esencial en relación a su finalidad radica en la simple determinación espacial concretada en límites específicos, del suelo que materialmente tiene la cualidad de urbano" (Doctrina Jurisprudencial sobre urbanismo 2010-2012. Gabinete Técnico de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo).

especial en aquellos más modestos, contribuyendo, en aplicación del artículo ochenta y uno punto Dos, de la Ley del Suelo de 1976, a la adecuación de muchos procesos de autoconstrucción y urbanización irregular a la nueva planificación. En la práctica, esto supuso el primer gran reconocimiento de la actividad edificatoria al margen de la legalidad, producida especialmente en la última etapa del Régimen Franquista, todo ello en un intento de toma de control y de punto final del urbanismo informal.

#### VI.4.2. Decreto 11/1997, de 31 de enero por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición

La primera acción clara de carácter legislativo en la etapa autonómica que planteó dar una solución al problema de la informalidad urbanística en Canarias lo constituiría el Borrador del Reglamento regularizador de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, que se desarrollará en el año 1996 por parte de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, después de más de seis años de haber sido aprobada la Ley 7/1990, de Disciplina Urbanística y Territorial.

En ese año y según los Servicios Técnicos de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, se estimaba que existían en torno a 30.000 edificaciones irregulares en el archipiélago, de las cuales más de 8.500 eran ilegalidades manifiestas al contar con los correspondientes expedientes sancionadores, abiertos en aplicación de la Ley 7/1990.

Tal situación llevaría al Gobierno de Canarias, por medio de la Consejería de Política Territorial, a plantear tres posibles vías para afrontar el problema, que en esos momentos se tornaba muy preocupante. La primera consistía en la legalización o amnistía urbanística, la segunda la aplicación tajante del orden urbanístico y una tercera opción que regulaba las edificaciones integrándolas en un régimen de fuera de ordenación. Las dos primeras fueron rechazadas por los costes económicos y fundamentalmente políticos que podrían suponer, optándose por la solución intermedia en la que aceptaba regularizar las edificaciones que cumplieran una serie de requisitos como “que los ingresos familiares no fueran superiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional; que los componentes de la unidad familiar no fueran titulares del derecho real de uso y disfrute sobre alguna otra vivienda; no tener posibilidad real de acceso inmediato a una vivienda acogida al menos a algún régimen de protección oficial en la misma localidad o municipios limítrofes; que la edificación no superara las dos plantas de altura, si se ubica en suelo rústico o urbanizable no programado, o las tres plantas en otros supuestos; que la superficie construida no fuera superior a 120 m<sup>2</sup>, aunque podría elevarse a 200 m<sup>2</sup> cuando la vivienda se hallara en suelo rústico o urbanizable no programado; superar un informe técnico de habitabilidad, seguridad de la edificación y adecuación al entorno; así como acreditar sus moradores una situación económica similar a la requerida por los solicitantes de viviendas sociales” (Martín Fernández, 2011. p.105).

De alguna manera con estos requerimientos se pretendía regularizar solo aquellas viviendas que respondieran a criterios de primera necesidad, aplicando los correspondientes expedientes sancionadores al resto en función de la Ley de Disciplina Urbanística y Territorial canaria.

Derivado de las importantes críticas recibidas por parte de los distintos estamentos sociales, entre ellos la Confederación Canaria de Empresarios (CEE) y relevantes representantes de la judicatura en Canarias<sup>31</sup>, así como aunado con el cambio de signo político en la Consejería de Política Territorial, hará que los nuevos gobernantes, ahora del partido popular, remitan al Consejo Consultivo dicho Borrador, que no tardaría demasiado tiempo en ser informado negativamente.

Entre otras cuestiones, en este informe se argumentará, que el borrador establecía una serie de consideraciones bastante subjetivas, diferenciando entre aquellos autopromotores informales cuyos ingresos se consideraban bajos y los que no, cuestión esta que impediría establecer una ordenación urbanística coherente y justa; al mismo tiempo ello supondría dejar sin efectos las disposiciones establecidas en la Ley de Disciplina Urbanística y Territorial (Martín Fernández, 2011. p.107).

En definitiva, todas estas argumentaciones derivaron en un nuevo enfoque del problema de “las viviendas ilegales en Canarias” por parte de los nuevos gestores políticos, dando lugar a un nuevo texto legal cuyos preceptos descansarán en la nueva consideración que daba el Código Penal a los delitos urbanísticos. Se recuerda que en esos momentos se esperaba que el nuevo Código Penal acabara con los procesos de autoconstrucción informal, amparados de alguna manera por los gestores locales por efecto de su inacción o su intermediación, puesto que en ocasiones se otorgaban “licencias de palabra”, lo que de hecho supondría incurrir en el delitos de cohecho por omisión de aplicación de la norma vigente (Martín Fernández, 2011. p. 107).

Tal situación culminó en diciembre de 1996 con la redacción de un nuevo texto legal, que experimentó una cierta demora en su aprobación definitiva, debido a las importantes repercusiones sociales y políticas a las que estaba sometido el ejecutivo.

Uno de los aspectos más relevantes del [Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un Censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición](#) es que reconocerá claramente la problemática, expresando que “la existencia de un gran número de edificaciones en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias que contravienen la ordenación urbanística vigente y los efectos de índole socioeconómica que derivarían de aplicar las procedentes medidas de restablecimiento de la realidad física alterada ilícitamente, requieren el estudio de las posibles alternativas que legal o reglamentariamente puedan darse a la situación creada”. Ahora bien, en el mismo preámbulo, el legislador canario confesaba el desconocimiento de la magnitud del problema y con este censo se pretenderá determinar con cierta exactitud su verdadera dimensión, es decir “la entidad y casuística del problema planteado”, así como, “permitir ceñir la misma hasta un determinado hito temporal”. De alguna manera esta propuesta legislativa surgirá para contrarrestar los efectos perversos de la segunda expansión urbanística de 1986-1990.

---

<sup>31</sup>. Según Martín Fernández (2011), el juez de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, Oscar González, declararía entre otras consideraciones que desde el punto de vista jurídico, la legalización de viviendas clandestinas, no solo podría atentar contra derechos constitucionales, sino que era legalmente incorrecto (p. 105).

Como se ha indicado en los epígrafes precedentes, la Comunidad Autónoma de Canarias utilizaría el artículo 126.5 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, del Real Decreto-Legislativo del 1992 para “en el ejercicio de las competencias exclusivas que en materia de ordenación del territorio y urbanismo que tiene atribuidas la Comunidad Autónoma de Canarias, conforme al artículo 30 del Estatuto de Autonomía, a propuesta de la Consejera de Política Territorial y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 31 de enero de 1997 formular para su aprobación el que sería el Decreto 11/1997<sup>32</sup>.”

El artículo 126.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 prevé un mecanismo para atender las imprevisiones del planeamiento, como podrían ser los desfases entre el mismo y la demanda social existente.

Según entiende el legislador canario, por tal situación “procede analizar si el planeamiento urbanístico vigente pondera adecuadamente la demanda social existente y previsible con la necesaria protección y adecuada ordenación del territorio, pues con el equilibrio de ambos intereses podría resolverse, utilizando mecanismos que ofrece la vigente legislación, parte de la problemática planteada.”

Con este Censo se propiciaba la formulación, revisión o modificación del planeamiento municipal, así como la adaptación de aquellos que se encontraban en tramitación, con el objeto de dar cabida al mayor número posible de edificaciones “ilegales” o informales, intentando compatibilizar el interés general con una adecuada ordenación del territorio y protección del medio ambiente. Así mismo, tuvo como consecuencia un hecho relevante, la suspensión de las órdenes de demolición dictadas en un expediente de disciplina urbanística respecto a las edificaciones inscritas, prorrogándoseles además las autorizaciones provisionales de suministros de agua, energía eléctrica, gas y telefonía, factor que de alguna forma favorecería la inscripción de esos casos en dicho Censo.

El artículo 1 del Decreto 11/1997 estableció que la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias procedería a la confección de un censo de edificaciones sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones, que con anterioridad 24 de mayo de 1996, fecha de entrada en vigor del nuevo Código Penal, estuvieran terminadas en su estructura y cubierta o se hubiese suspendido su ejecución por alguna de las administraciones competentes, en orden a la protección de la legalidad urbanística. Una vez presentadas las solicitudes referidas anteriormente, la Dirección General de Disciplina Urbanística y Medioambiental habrá de resolver sobre la inscripción de las correspondientes edificaciones en el censo creado en virtud del referido Decreto 11/1997.

En virtud de lo anterior, la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias elaboraría en abril de 1998 un documento denominado Diagnóstico y Análisis Propositivo que recogía el censo de edificaciones no amparadas por licencia y la discordancia que se registra entre las edificaciones censadas y las ordenanzas del planeamiento vigente en el momento. En la última fase de este documento se expresan las orientaciones a seguir a partir de la casuística que presenta la

---

<sup>32</sup> En el preámbulo del Decreto 11/1997, entre otras cuestiones se indica que “El adecuado equilibrio entre la demanda social y la necesaria protección y ordenación del suelo ha de plantearse al tiempo de la formulación o revisión de los instrumentos de planificación urbanística”. (Código de Urbanismo de las Islas Canarias). Recuperado de <https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=78&modo=1&nota=0&tab=2>

problemática territorial, urbanística y medioambiental de las edificaciones censadas. Al mismo tiempo se ofrecen una serie de criterios y objetivos a conseguir en los instrumentos de planeamiento para la adecuación y, en su caso, *posible posterior legalización de la edificación censada* (APMUN, D11/97, 1998).

El mencionado censo elaborado al amparo del Decreto 11/1997, se encuentra custodiado en la actualidad por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN<sup>33</sup>, creada posteriormente, también al amparo de Ley 9/1999, TRLOTCEC, como consorcio interadministrativo, organismo público de naturaleza consorcial, para el desarrollo en común, por la Comunidad Autónoma y las administraciones insulares y municipales asociadas, de la disciplina urbanística y ambiental, con el objeto de proteger nuestro medio ambiente (capítulo V).

Con los datos aportados por dicho censo se ha podido constatar que el número total de solicitudes presentadas al amparo del Decreto 11/1997 en la isla de Tenerife ha sido de 6.729. Las solicitudes presentadas en toda Canarias ascendieron a un total de 28.945, de las que 7.611 correspondieron a la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Al respecto, hemos de indicar que este censo fue elaborado, en su momento, por GESPLAN SA, Gestión de Planeamientos de Canarias, SA. (APMUN, D11/97, 1998).

Atendiendo al listado suministrado por la APMUN, en relación al número de solicitudes de inscripción al Censo 11/97 presentadas, observamos que en la isla de Tenerife destacan los municipios de San Cristóbal de La Laguna con 1.642 solicitudes, el de Santa Cruz de Tenerife con 914, el de La Orotava con 721, el de Güímar con 709 y el de Arona con 481. En cambio, en otros municipios el número de solicitudes reflejó muy superficialmente la realidad de la promoción informal, como en los casos de El Sauzal, La Matanza de Acentejo, La Victoria de Acentejo o San Juan de la Rambla, todos ellos con menos de 20 solicitudes por término municipal.

La presentación de las correspondientes solicitudes tenía carácter voluntario; sin embargo, resultó tener una aceptación social desigual, a pesar de que abría una nueva vía hacia la legalidad, que hasta entonces era la sancionadora y de eliminación de la edificación. Pese a la gran difusión promovida por el Gobierno de Canarias, a través de los distintos medios de comunicación y de las administraciones locales, en algunos municipios tuvieron una mayor aceptación que en otros, donde el número de solicitudes fue bastante limitado, si no prácticamente anecdótico. Estos datos avalan el carácter de voluntario del mismo, pues no se ha de olvidar que en el fondo de la cuestión la solicitud era percibida por la ciudadanía como una “autodenuncia” de la actividad irregular. Evidentemente muchos propietarios preferirán mantenerse en la ilegalidad.

Este Censo, por tanto, representó tan solo una parte o fracción de la realidad, pero lo suficientemente representativa y clarificadora para evidenciar la importancia e incidencia de los procesos de urbanización espontánea en el espacio rural insular, aunque lo realmente relevante no radicaba únicamente en el número de

---

<sup>33</sup> La Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, mediante su Disposición Adicional Segunda, crea el ente público de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, que se concibe como un organismo descentralizado y de carácter predominantemente técnico, dedicado a comprobar la legalidad de actuaciones que afecten al suelo y a los recursos naturales, pudiendo proceder a la suspensión de actos y usos del suelo, a la sanción de infracciones, así como a proponer la impugnación de los actos administrativos que proceda en virtud de la referida comprobación (Ley 9/1999 y Decreto 129/1999).

inscripciones, sino en la calidad de la información obtenida a partir de ellas y en especial en la base cartográfica elaborada a partir de la misma, como se ha evidenciado en este trabajo.

Los responsables políticos de tal iniciativa, la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, manifestaron en ese momento que las inscripciones recogidas podrían representar tan solo la mitad de la promoción informal en Canarias<sup>34</sup>, afirmación que no fue contrastada con la realidad, ni justificada posteriormente mediante el estudio correspondiente y que ha resultado, a tenor de los hechos, bastante alejada de la realidad.

Lo evidente resultará ser que ningún ayuntamiento fue capaz de modificar su planeamiento, ni en los plazos dados para ellos, aun siendo ampliados por la Consejería, de inicialmente dos años a tres años, ni de hacerlo antes de la entrada en vigor de la Ley 9/1999 de Ordenación del Territorio de Canarias (Martín Fernández, 2011. p. 109). Para que este esfuerzo no resultara inútil, la disposición adicional primera de la Ley 9/1999 establecería un nuevo régimen de “fuera de ordenación” para las edificaciones sujetas a una serie de parámetros: estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero; estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a esta Ley, así como reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. Esa Ley, además, introdujo específicamente la figura de un catálogo relativo a las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997.

Una de las consecuencias del Decreto 11/1997, fue el contrario de lo perseguido, un aumento de las edificaciones irregulares. Según datos de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural (APMUN), entre 1997 y el 2000 se construyeron 3.706 edificaciones ilegales en todo el archipiélago, correspondiendo a Gran Canaria 1.355, más de un tercio del total y a la isla de Tenerife 575, donde a tenor de los expedientes las edificaciones se situaban buscando preferentemente Las Medianías de los municipios del norte y la franja de costa en algunos del sur, en especial en Arona y Adeje. Tales hechos obligarían a la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, en su momento, a emitir públicamente varios comunicados, en los que se excluía la posibilidad de otra nueva regularización, comenzando a ultimar una serie de expedientes con el objeto de proceder, como medidas ejemplarizantes, al derribo de varias edificaciones ilegales, lo que provocaría nuevas solicitudes de legalización, en especial por aquellos que no se habían acogido inicialmente al Decreto. La realidad era que esta nueva política de dureza administrativa no se correspondía con los hechos, puesto que la aplicación de la disciplina urbanística dependía más de la voluntad política que realmente de los técnicos de la Agencia (Martín Fernández, 2011. pp. 110-111).

---

<sup>34</sup> Artículo de la *Revista de la Medio Ambiente de Canarias* de la Consejería de Política territorial Medio ambiente, nº6/ Año 1997 Sección Ecobrevés. Disponible en Internet Web del Gobierno de Canarias: Disponible en internet: <http://www.gobcan.es/cmoyot//medioambiente/centrodocumentacion/publicaciones/revista/1997/6/econoticias/eco2.html>

En marzo de 2002, dos años después de la entrada en vigor del Decreto Legislativo 1/2000, la TRLOTCEC, solo dos ayuntamientos de Canarias habían adaptado sus planeamientos, el municipio de Telde en Gran Canaria y Tijarafe en La Palma, tras haber excedido los plazos dados por la Consejería de Política Territorial. Esta ha sido la razón principal por la cual no habían podido ser regularizadas la mayor parte de la edificaciones censadas por el Decreto 11/1997. De hecho, en 2003 una nueva estimación cuantificaba en 40.000 las edificaciones irregulares en Canarias, 10.000 más de las recogidas por el Censo. Esto condicionaría a que los partidos políticos plantearan otras soluciones, en este caso el partido Socialista, con el objeto de favorecer esta regularización. Aunque desde el partido en el poder, Coalición Canaria, se reconocía que esta cuestión representaba un gran problema social, rechazaba claramente otra amnistía general o la aplicación a raja tabla de la Ley de Disciplina Urbanística, optando por el estudio individualizado caso por caso. El Partido Popular, en cambio, sostenía que las soluciones a este problema estaban en manos de los ayuntamientos, que deberían acelerar la modificación y adaptación de sus planeamientos. De hecho, en este periodo, se pretendió introducir en la Ley de Directrices de Ordenación General y del Turismo una disposición para legalizar las viviendas clandestinas, que fue rechazada por Coalición Canaria y el Partido Popular en el Parlamento.

Un años más tarde, el Partido Socialista Canario hizo un nuevo intento de legalización mediante la propuesta, esta vez solicitando en el Cabildo de El Hierro, que esta institución promoviera en el Parlamento canario la modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos con respecto a este asunto. La propuesta implicaba que las edificaciones sin licencia urbanística no incluidas en el censo del Decreto 11/1997 e iniciadas antes del 15 de abril de 2003, fecha de entrada en vigor de la Ley de Directrices de Ordenación General y del Turismo, podrían acogerse a un proceso de regularización similar al del 1997 (Martín Fernández, 2011. pp. 112-113).

La propuesta fue llevada al Parlamento de Canarias en el año 2004, a instancias del Cabildo Insular de El Hierro, y tras un intenso debate, se manifestaba, entre otras cuestiones, que este problema había surgido por la ineficacia de las leyes que pretendían resolverlo, por una política de viviendas inadecuada, la tardanza en la aprobación de los planeamientos urbanísticos, así como la falta de voluntad de algunos políticos para resolver definitivamente la cuestión. La propuesta de Ley fue informada negativamente por el Consejo Consultivo, considerándola “no conforme a derecho”, sufriendo posteriormente en el proceso parlamentario un total de 18 enmiendas que restringían claramente la amplitud de la regularización, centrandose esta solo en aquellas viviendas que se usaran como primeras residencias y que, estando en suelo rústico, este no estuviese ambientalmente protegido, en zonas de dominio público, de servidumbre, en barrancos o litorales.

Finalmente, en abril de 2006, el Parlamento de Canarias terminará aprobando por unanimidad, la Ley 4/2006, de modificación de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales que poco tenía que ver con la propuesta inicial realizada por el Cabildo Insular de El Hierro (Martín Fernández, 2011. p.114).

#### VI.4.3. Ley 4/2006, de 22 de mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias

La [Ley 4/2006](#) en la práctica se convirtió en la segundo intento de regularización promovida por la legislación canaria, que pretendía situar dentro de la legalidad el conjunto de viviendas espontáneas, realizadas en el suelo rústico canario entre los años 1997 y 2003, es decir, posteriores a la aprobación del Decreto 11/1997 y antes de la entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. Durante este periodo estos procesos fueron impulsados en gran medida por la tercera y gran expansión urbanística de 1997-2008.

En el preámbulo de la citada ley se reconocía, de una parte, la incapacidad del Decreto 11/1997 “para terminar con el descontrol urbanístico”, y de otra, se incidía en la problemática de la autopromoción informal, expresando que en esos momentos aún persiste “un número importante de viviendas construidas sin licencia en el suelo rústico”.

El legislador canario, prácticamente una década después de la aprobación del Decreto 11/997, vuelve a reconocer, que la situación “es consecuencia de una cierta tolerancia negligente de los órganos con competencia urbanística cercanos a los administrados”. Parece que con esta afirmación se hace referencia clara a los ayuntamientos, “y también al desconocimiento por los propios administrados de las modificaciones normativas de mayor exigencia introducidas en la legislación urbanística”, es decir, sobre todo aquellas con las que existe la posibilidad de reducir las sanciones previstas cuando el infractor coopere con la Administración en el restablecimiento del orden jurídico alterado, o bien, cuando la edificación sin licencia quede incluida en suelo reclasificado como urbano o asentamiento rural, como consecuencia de modificaciones del planeamiento con posterioridad al acto edificatorio.

Esa Ley, aludiendo a razones socioeconómicas, pretendía regularizar una serie de edificaciones, realizadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/2003 y en particular, regular la situación de aquellas viviendas edificadas sobre suelo rústico incluidas dentro de alguna de las categorías establecidas en el artículo 55b del TRLOTENC (suelos rústicos de protección agraria, pecuarios, forestales, hidrológicos o de infraestructuras) y a las que, transcurrido el plazo previsto en el artículo 180 del mismo Texto Refundido, es decir, cuatro años después de la finalización de las obras, no se hayan aplicado las medidas correctoras por parte de la Administración competente.

En aplicación de su artículo 1, se modificaron una serie de artículos del TRLOTENC, entre ellos el artículo 178, relativo a la legalización de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo, contemplando una importante reducción de sanciones, cuando existiese una actitud colaboradora por parte de los infractores.

Así mismo, derivado de la no inclusión de muchas viviendas en el censo de edificaciones no amparadas por licencia, desarrollados al amparo del Decreto 11/1997, su artículo 2, da la posibilidad de regularizar “aquellas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas, que no estén incluidas en el citado censo y



cuya construcción se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2003". De alguna manera con esta propuesta se pretendía hacer efectiva la prescripción urbanística de dichas edificaciones.

En el artículo 3, además se añadiría una disposición transitoria duodécima al Decreto Legislativo 1/2000, TRLOTCEC, que regulaba la suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición dictadas, o que se pudieran dictar, en expedientes de disciplina urbanística relativas a viviendas preexistentes a la entrada en vigor de la Ley 19/2003, atendiendo entre otras cuestiones a razones de necesidad socioeconómica.

Con esta medida se pretendía crear para algunas de las viviendas el estatus de fuera de ordenación temporal, cuando las condiciones sociales del infractor fueran semejantes a las de los solicitantes de viviendas de promoción pública. Para ello las viviendas habrían de cumplir una serie de requisitos, como ser la vivienda habitual del infractor, no superar los 150 m<sup>2</sup> y se demostrara que fueran de primera necesidad, estipulando para ello que los ingresos de la unidad familiar no podrían superar las 5,5 veces el salario mínimo interprofesional. Evidentemente estas viviendas solo podían regularizarse si no se encontraban en espacios naturales protegidos, en dominio público, o en zonas de protección o servidumbre.

Como consecuencia de esta iniciativa legislativa, los expedientes abiertos por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural se paralizaron durante el periodo de tramitación de la citada Ley y con su entrada en vigor se produjo una ralentización en la tramitación de los expedientes, ya que se tuvo que proceder a la revisión de los mismos para comprobar si entraban dentro de los supuestos establecidos por la citada Ley (Martín Fernández, 2011. pp. 114-115).

De alguna manera, esta Ley pretendía suavizar la norma en un intento de regularizar las autoconstrucciones informales<sup>35</sup>, lo que en la práctica supondrá de nuevo una readaptación del planeamiento a la realidad informal de Canarias, hipótesis de trabajo de esta investigación, como única solución viable o factible que según el legislador podría resolver el problema de la autoconstrucción de viviendas al margen del planeamiento.

Como se ha apuntado en el epígrafe referido a la Ley 6/2009, de 6 de mayo de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, esta pretendía entre otras muchas cuestiones, regularizar ciertos usos, entre ellos cuartos de aperos o bodegas en suelo rústico, eventualmente utilizados como viviendas, aunque no era específicamente reguladora de viviendas irregulares, sino que buscaba la intensificación de la productividad rural, cuestión que queda recogida en el Artículo 4, relativo al régimen del suelo rústico, apartado 2, incorporando una nueva letra c).

---

<sup>35</sup> Fernández Martín, (2011) recoge unas manifestaciones realizadas en su momento por el director ejecutivo de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, que consideraba que las leyes que suavizan las normas, como la aprobada por el Parlamento de Canarias, que "introducen muchas modificaciones en el planeamiento por parte de los ayuntamientos para legalizar viviendas, no son buenas", pues "las viviendas tienen que ajustarse al planeamiento y no el planeamiento a las que se van construyendo" (p.115).

#### VI.4.4. La Ley 7/2009, de 6 de mayo, de modificación del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias sobre declaración y ordenación de áreas urbanas en el litoral canario.

Tras un extenso texto expositivo, el objetivo final de esta modificación era incorporar varias disposiciones adicionales nuevas al TRLOTCEC, donde se establezcan una serie de supuestos que permitan considerar como áreas urbanas a ciertos núcleos de población del litoral canario que se estiman anteriores a la aplicación de la Ley de Costas de 1988 (disposición adicional decimotercera.1).

En la exposición de motivos de esta ley autonómica queda reflejado que tal actuación está motivada, entre otras causas, por “la protesta unánime de los colectivos de ciudadanos afectados por la actuación de la Administración estatal”, lo que indica cierto grado de crispación o presión social con respecto al tema y que el legislador canario intenta argumentar alegando que “la existencia en el litoral de núcleos inmemoriales representativos de valores culturales y etnográficos propios de las islas, que deben ser considerados en la protección y conservación del dominio marítimo-terrestre”. En el trasfondo de tales motivaciones se puede percibir un intento de regularización de muchos procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en el litoral canario, que no han podido incluirse dentro de los preceptos establecidos en el régimen transitorio previsto en su momento por la Ley de Costas de 1988, de aplicación a núcleos o áreas que, a su entrada en vigor, no estuvieran clasificados como suelo urbano.

Esta Ley fue recurrida ante el Tribunal Constitucional mediante un Recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el presidente del Gobierno de la Nación, contra los artículos 1, 2 y 3 de la Ley de la Comunidad Autónoma de Canarias 7/2009, de 6 de mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias sobre Declaración y Ordenación de Áreas Urbanas en el Litoral Canario, ya que se entendía que dichos artículos de la Ley canaria tienen en común achacar a la ley autonómica un exceso competencial.

El Pleno del Tribunal Constitucional de 22 de enero de 2015, estimó parcialmente el presente recurso de inconstitucionalidad y en consecuencia manifestará declarando, en primer lugar, inconstitucionales y nulos los artículos 1 y 2, y los apartados 2 y 3 del artículo 3 de la Ley de la Comunidad Autónoma de Canarias 7/2009, de 6 de mayo, de Modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias sobre Declaración y Ordenación de Áreas Urbanas en el Litoral Canario y, en segundo lugar, declarando que el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de la Comunidad Autónoma de Canarias 7/2009, de 6 de mayo, no es inconstitucional, interpretado en el sentido expresado en el fundamento jurídico sexto de dicha Sentencia ([BOE núm. 47, de 24 de febrero de 2015](#)).

Entre otras múltiples cuestiones, la fundamentación jurídica de la sentencia consideraba que solo “al Estado Español le corresponde en exclusiva el establecimiento de las servidumbres y limitaciones vinculadas a los terrenos que integran el dominio público marítimo-terrestre”, y por tal razón el artículo 1, el 2 y parcialmente el 3 exceden las competencias autonómicas.

Blasco Hedo (2015), responsable del Área de Formación e Investigación del Centro Internacional de Estudios de Derecho Ambiental, CIEDA-CIEMAT<sup>36</sup>, emitió un comentario en relación a dicha sentencia, entendiendo que “lo esencial de la sentencia es si el legislador canario puede incidir de forma distinta a la contemplada en la disposición transitoria tercera de la Ley de Costas de 1988, en relación con la servidumbre de protección de 20 metros aplicable a los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de aquella Ley. Lo que en realidad ha ocurrido es que el legislador canario pretendió aplicar este régimen transitorio tanto a los terrenos clasificados como suelo urbano, como a los que contaran con determinadas características propias de este, independientemente de su clasificación. Por otra parte, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral que modifica la Ley de Costas de 1988, ha previsto que aquel régimen transitorio se aplique a los núcleos o áreas que, a su entrada en vigor, no estuvieran clasificados como suelo urbano pero que reunieran determinados requisitos, tales que acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, determinada consolidación de edificación, etc. En definitiva, a pesar de mediar cuatro años entre la Ley Canaria 7/2009 y la Ley 2/2013, lo cierto es que *contemplan un régimen similar*. Pese a todo, el Tribunal Constitucional entiende que ha habido exceso competencial, al igual que ha sucedido con el deslinde del dominio público marítimo-terrestre”.

#### VI.4.5. Borrador del Anteproyecto de Ley del Suelo de Canarias de 2016.

Retomando lo expuesto en el último punto apartado 2 de este capítulo, relativo a la propuesta de [Anteproyecto de Ley del Suelo de Canarias](#), y a tenor de lo manifestado por el profesor Villar Rojas (mayo 2016), en este nuevo texto de ordenación general a nivel autonómico se ha realizado un enorme esfuerzo por describir de manera pormenorizada el suelo rústico de asentamiento, procediendo a una delimitación “más clara de este suelo”, con el objeto de evitar de una parte la dispersión urbana en el espacio rural y de otra garantizar el derecho de propiedad.

En relación a esta investigación, comienza a resultar interesante lo detallado en el en los artículos del 34 al 38, incluidos en el Capítulo II, Título I, en especial el artículo 36. Rústico y asentamientos del Borrador.

En la Sección 1ª del Capítulo II relativo al Suelo Rústico, el artículo 34 se encarga de determinar con claridad qué terrenos han de considerarse como suelo rústico en Canarias, caracterizándolos con bastante detalle en el punto 1, y aportando unos criterios estrictos para facilitar al planeamiento su clasificación en el punto 2, concluyendo en el punto 3 indicando que, con carácter general, cualquier terreno no clasificado como urbano o urbanizable se ha de considerar como suelo rústico.

<sup>36</sup> En el acuerdo del Consejo de Ministros, de 5 de mayo de 2005, se aprobará el denominado "Plan de Actuación Específico para Soria", con el objetivo de impulsar el desarrollo de esta provincia tanto desde el punto de vista social como económico. Entre las actuaciones previstas en el Plan se encuentra la creación del Centro Internacional de Estudios de Derecho Ambiental, CIEDA, dependiente del CIEMAT y dedicado a la investigación, formación y divulgación del Derecho Ambiental. El Centro de Investigaciones Energéticas, Medioambientales y Tecnológicas, CIEMAT, es un organismo público de investigación adscrito al Ministerio de Ciencia e Innovación y tiene como finalidad, desde una realidad multidisciplinar, la consecución de los objetivos de política energética y medioambiental, a través de la investigación y el desarrollo de procesos productivos seguros y respetuosos con el medio ambiente, en íntima colaboración con las Administraciones Públicas, empresas y foros nacionales e internacionales. Dentro del CIEMAT, el proyecto del CIEDA ha quedado adscrito al Departamento de Energía.

En el artículo 35 se procede a categorizar y subcategorizar con amplitud el suelo rústico canario<sup>37</sup>. De esta manera, su artículo 35 c. intenta categorizar sin ambigüedades el suelo rústico de asentamiento (SRA), definiéndolo como “aquellos terrenos donde existan núcleos de población consolidados, integrados por un conjunto de edificaciones con características tipológicas propias de lo rural, no integrados en la malla urbana, ni en condiciones legales de integrarse”, haciendo la diferenciación entre las subcategorías de suelo rústico de asentamiento rural (SRAR) y suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAG).

Pero este Anteproyecto da un paso más, al intentar delimitar con bastante exactitud el suelo rústico de asentamiento. De tal forma que en su artículo 36.1 considera como un núcleo de población aquel donde al menos existan 10 edificaciones residenciales que formen calles, plazas o caminos, estén o no ocupados todos los espacios intermedios entre ellas, así como también tendrá esta consideración el conjunto con un número inferior de edificaciones que, sin embargo, cuenten con una población residente superior a 40 personas.

Además, en la misma dirección avanza en la delimitación del suelo rústico de asentamiento, considerando que formarán parte del núcleo de población las edificaciones que, estando separadas del conjunto, se encuentren a menos de 200 metros de los límites exteriores del mismo. Al mismo tiempo en el resto de los apartados del mencionado artículo se delimitará además su perímetro “al menos a la ocupación territorial actual”, haciendo referencia a la ocupación que pudiera responder a futuros crecimientos vegetativos, que se orientarán a que busquen su localización dentro del asentamiento, ocupando los solares interiores y donde el planeamiento general hiciera previsión de los necesarios equipamientos dotacionales, mejoras viales, etc., evitando la apertura de nuevas viales, exceptuando aquellas que favorezcan la colmatación.

---

<sup>37</sup> La categorización establecida por el Anteproyecto de Ley de Suelo destinadas para uso en el planeamiento será:

- a) Suelo rústico de protección ambiental (SRPA), cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales, diferenciándose las siguientes subcategorías:
- 1) Suelo rústico de protección natural (SRPN).
  - 2) Suelo rústico de protección paisajística (SRPP)
  - 3) Suelo rústico de protección cultural (SRPC) artístico o etnográfico así como su entorno inmediato.
  - 4) Suelo rústico de protección de entornos (SRPENT)
  - 5) Suelo rústico de protección costera (SRPC), para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable. La adscripción a esta categoría específica será compatible con cualquiera otra de las enumeradas en este artículo.
- b) Suelo rústico de protección económica (SRPE) cuando los terrenos cuenten con valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para su aprovechamiento, diferenciándose las siguientes subcategorías:
- 1) Suelo rústico de protección agraria (SRPAG)
  - 2) Suelo rústico de protección minera (SRPM)
- c) *Suelo rústico de asentamiento (SRA)* cuando en los terrenos existan núcleos de población consolidados, integrado por un conjunto de edificaciones con características tipológicas propias de lo rural, no integrados en la malla urbana, ni en condiciones legales de integrarse, diferenciándose las siguientes subcategorías
- 1) Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR), cuando se trate de un conjunto de edificaciones estructurado sobre caminos, accesos o serventías tradicionales, sin vinculación actual con actividades primarias o agropecuarias, que, de existir, tengan carácter residual.
  - 2) Suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAG), cuando se trate de un conjunto de edificaciones situadas en un área de explotación agropecuaria, que lo delimita, vinculadas con esta actividad, siendo la edificación justificada y proporcional a la actividad agropecuaria.
- d) Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI)
- e) Suelo rústico común (SRC), integrado por aquellos terrenos que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico.

De aprobarse este texto legislativo en estos términos, en líneas generales supondría una delimitación de suelo rústico de asentamiento al alza, lo que implicaría regularizar un número importante de edificaciones, dispuestas en los actuales entornos cercados de los asentamientos rurales y de hecho su regularización.

Al mismo tiempo, en los artículos 68, 69 y 70, Capítulo II, Título II, Sección 3ª, del suelo rústico de asentamientos rurales o agrícolas, se confirmará el uso residencial de estos suelos, evitando tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano, no permitiendo expresamente construcciones en hileras o adosadas y dejando en manos del planeamiento el establecimiento de las tipologías constructivas acordes con el asentamiento. Al mismo tiempo, se permitirán usos comerciales y de servicios conectados con las actividades agrarias y análogas de los asentamientos, así como aquellos otros usos relacionados con las necesidades de los residentes o la prestación de servicios profesionales, permitiendo, además, con el objeto de completar el sistema, los usos dotacionales y de equipamientos. Salvo que el planeamiento municipal lo limite específicamente, no quedará explícitamente excluida la tipología de salón abajo y vivienda arriba. Evidentemente, los usos admisibles establecidos tenderán a consolidar el asentamiento rural como un pequeño núcleo urbano favoreciendo la regularización del conjunto.

A modo de conclusión, se podría indicar que los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en Tenerife se han visto favorecidos por la inexistencia de planeamiento al menos hasta épocas muy recientes, en especial hasta la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1976, así como posteriormente amparados por esta, las oleadas sucesivas de delimitaciones de suelo urbano necesarias para dotar de planeamientos a los distintos municipios, abordados según su relevancia a partir de planes generales de ordenación urbana (PGOU), normas complementarias y subsidiarias (NNSSMM) o proyectos de delimitación de suelos urbanos (PDSU).

Con la aprobación del Estatuto de Autonomía de Canarias, comenzó una nueva etapa en la que se intentará acomodar estos procesos a la legalidad vigente, creando un *corpus* legislativo extenso y complejo que buscará la ordenación territorial, urbanística y de los espacios naturales aplicando criterios de sostenibilidad, que tendrá su inicio con la aprobación de la Ley 3/1985 de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Protección de la Naturaleza y continúa en la actualidad con el anteproyecto de Ley del Suelo de 2016. Durante todo este periodo de tiempo se han articulado fórmulas legislativas que han favorecido el desarrollo de un planeamiento legalizador y a medida del problema, que concluirá con el reconocimiento, la adecuación y regularización generalizada de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en Tenerife y por extensión en Canarias.

#### VI.5. La protección de la legalidad urbanística como fórmula para la regularización de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea: Procedimiento de Prescripción de Infracción Urbanística

Por protección de la legalidad urbanística se entiende el conjunto de medidas y potestades de que dispone la Administración urbanística con competencias en la materia, en los supuestos de incumplimiento de la legalidad formal o material urbanística, tanto para obras y usos en curso de ejecución sin título habilitante o sin

ajustarse al mismo, como para obras y usos terminados, así como las medidas a adoptar en caso de que estén amparadas en títulos ilegales.

Con respecto a la legislación estatal, en un primer momento, con la Ley del Suelo de 1956, la Administración solo podía reaccionar frente a las actuaciones sin licencia en curso de ejecución. Posteriormente, con la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se establecía un plazo de un año desde la total terminación de las obras, dentro del cual podían adoptarse medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Este plazo fue ampliado a cuatro años en virtud del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de Adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana, con el fin de evitar la consolidación de actuaciones ilegales. En la actualidad, son las distintas leyes autonómicas en materia urbanística las que fijan los plazos dentro de los que la Administración puede ejercer las medidas tendentes a restablecer la legalidad urbanística, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias el Decreto 1/2000, del TRLOTCENC.

En lo referido a la protección de la legalidad urbanística, en la Ley de 1956, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana este hecho queda manifestado en el Título IV, Capítulo quinto, Sección tercera, artículo ciento setenta y uno donde se dispone lo siguiente:

1. El Ayuntamiento, la Comisión Provincial de Urbanismo o sus respectivos Presidentes dispondrán la suspensión de los actos relacionados en el artículo ciento sesenta y cinco que se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones legítimas señaladas.
2. En el plazo de dos meses, el Organismo competente para otorgar la licencia efectuará la adecuada comprobación y acordará:
  - a. Demoler las obras e impedir definitivamente los usos cuya licencia hubiera sido impropcedente o que no se ajustaren a las citadas condiciones; y
  - b. Legalizar las obras y autorizar los usos que se amoldaren a aquéllas.
- 3 Si se tratare de parcelaciones sin licencia o sin ajustarse a la otorgada, cualquiera de las Autoridades u Organismos a que se refiere el párrafo primero prohibirá, además, todo intento de urbanizar o edificar los terrenos, dispondrá la destrucción de lo realizado y podrá expropiarlos sin requisitos de formulación de previo proyecto.
- 4 Si no se adoptare el acuerdo en el plazo señalado, quedará levantada la suspensión.

Evidentemente si no existieran actuaciones por parte de la Administración competente, municipal, provincial o estatal, en el transcurso de las obras se entenderá que una vez terminadas las mismas los actos quedarían prescritos, puesto que no queda regulada esta posibilidad.

El Título IV, Capítulo II, Sección segunda, artículo ciento ochenta y cinco, punto uno la Ley del Suelo de 1976, Real Decreto 1346/1976, dispone que “siempre que no hubiese transcurrido *más de un año* desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, las autoridades a que se refiere el artículo anterior (alcalde o gobernador civil) requerirán al promotor de las obras o a sus

causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la oportuna licencia. El requerimiento se comunicará al alcalde en el plazo de tres días si aquella no hubiera sido formulada por el mismo”. De esta manera la administración solo podrá incoar expediente en el primer año de la total terminación de las obras.

Posteriormente en el Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de Adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana dispone en su artículo noveno que “el plazo fijado en el artículo ciento ochenta y cinco, punto uno, de la Ley del Suelo para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística, aplicables a las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, *será de cuatro años desde la fecha de su total terminación*, así como el de la prescripción de las infracciones urbanísticas correspondientes”. Con tal medida se daba a la Administración un mayor margen con el objeto de evitar consolidaciones de actuaciones al margen de la legalidad.

A partir de la entrada en vigor de estas disposiciones, estos criterios quedaron incorporados en el articulado de todos y cada uno de los planeamientos municipales elaborados a partir de entonces, tanto en los nuevos como en sus adaptaciones<sup>38</sup>, habilitándose el procedimiento de Prescripción por Infracción Urbanística con el objeto de dar respuesta al incumplimiento de deberes de la Administración y en aras de la protección de la legalidad. Esta nueva posibilidad de regularización explica o motiva en muchas ocasiones la inacción municipal.

En cuanto a la ordenación territorial canaria estos criterios serán igualmente incorporados en sus textos legales, de esta manera en Título V, Capítulo V, Sección 2, artículo 180, punto 1, el Decreto 1/2000, TRLOTCEC, establecerá *un plazo de cuatro años* para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, disponiéndose que: “La Administración sólo podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado mientras los actos y usos estén en curso de ejecución y dentro de *los cuatro años siguientes* a la completa y total terminación de las obras o el cese en el uso.

La aplicación de tal procedimiento desde su entrada en vigor no solo estará limitado, por el tiempo, “transcurridos más de cuatro años desde su total terminación”, sino que además la edificación deberá estar ocupando suelos aptos para la urbanización.

Así en la Comunidad Autónoma de Canarias las infracciones no prescribirán en los supuestos que:

1. Los actos de parcelación en suelo rústico protegido o comprendido en un Espacio Natural Protegido.
2. Los actos de construcción, edificación o uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia urbanística y sin calificación territorial previa en cualquiera de las

---

<sup>38</sup> En el Plan General de La Orotava de 1991, en el documento correspondiente a la Memoria urbanística, pp. 23-24, se enuncia el contenido del artículo 35 relativo a obras clandestinas, disponiendo en su punto 1 que “*siempre que no hubiera transcurrido más de cuatro años*, según el Decreto 16 de octubre de 1981, desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el alcalde o la autoridad competente, de oficio o a instancia de la autoridad que en virtud de disposiciones especiales tenga atribuidas sus competencias, requerirán al promotor de las mismas o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la oportuna licencia, o ajusten las obras a las condiciones de la otorgada”.

categorías de suelo rústico establecidas en el apartado a) del artículo 55 del Decreto Legislativo 1/2000. Es decir cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales, paisajísticos o culturales protegidos, es decir, suelo rústicos de protección natural, de protección paisajística y de protección cultural

3. En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.
4. Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural, según la legislación sobre el patrimonio histórico; a viales, espacios libres o zonas verdes públicas; y, a áreas no edificables privadas, computables a los efectos de la capacidad de alojamiento de los centros turístico

Lo que si resulta evidente es que la aplicación de tal procedimiento contribuirá notablemente al reconocimiento y regularización de innumerables casos de edificaciones sin licencia. Tales hechos se pueden constatar en los expedientes correspondientes el Censo de edificaciones no amparadas por licencia, Decreto 11/1997.

Por poner tan solo un ejemplo, aunque extrapolable a cualquier municipio de Tenerife, en los expedientes Censo 11/97 correspondientes al municipio de Güímar es frecuente detectar a partir de la documentación aportada, la resolución favorable del procedimiento de Prescripción de Infracción Urbanística de la edificación, hecho que regulariza la actuación informal por inacción administrativa, al transcurrir más de cuatro años contados a partir del día de la terminación de las obras, hechos que pueden acreditarse en numerosos casos: solicitudes números 722, 737, 1.459, 1.841, 1.847, 1.855, 1.858, 4.541, 7.041, 7.054, 7.131, 7.136, 7.146, 7.165, 7.168, 7.193, 7.194, 7.195, 7.196, 7.215, 7.222, 7.224, 7.233, 7.274, 7.279, 7.283, 7.298, 7.331, 7.337, 7.337, 7.343, 7.349, 7.343, 7.349, 7.439, 7.464, entre otros muchos.

El promotor informal en el municipio de Güímar utilizar el procedimiento de Prescripción Urbanística con bastante asiduidad. Con ello pretende dar carta legal a la autopromoción informal y esto le permitirá incluso proceder notarialmente a la Declaración de Obra Nueva e inscripción registral de la finca, actuación que le facilitará en el futuro la puesta en el mercado legal de la propiedad (solicitud número 1.858).

En estos todos estos casos, la alcaldía resolverá declarar prescrita las infracciones urbanísticas, considerando lo dispuesto en los artículos 26.1 y 28 de la Ley Territorial 7/1990, 14 de Mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial del Gobierno de Canarias y artículo 263 de la Ley 1/1992, 26 de Junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, es decir en los supuestos que se señalan a continuación:

1. La edificación no se encuentra ubicada en terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, espacios libres, sistemas generales, viales, zonas de equipamiento comunitario, espacios naturales protegidos, monumentos de interés histórico artísticos y edificios y conjuntos catalogados y;
2. La antigüedad de la construcción terminada supera los cuatro años

La alcaldía, mediante el correspondiente Decreto municipal y en uso de sus facultades, resolverá *declarar prescrita la infracción urbanística*.



En cuanto al Borrador de Anteproyecto de Ley del Suelo de Canarias de 2016, en relación al procedimiento de Prescripción de Infracción Urbanística, sigue manteniendo las penalizaciones a la Administración por limitaciones de sus facultades o inacción, en cuatro años, cuestión que queda señalada en el Título IX, Capítulo II, sección segunda, artículo 361, donde se determinan los plazos de los que dispone para incoar expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística, según así señala en la letra b, “en el plazo de cuatro años desde su completa terminación, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a licencia u otro título habilitante equivalente”.

Motivado por el incumplimiento de los deberes de control por parte de la Administración, el Anteproyecto de Ley del Suelo de Canarias de 2016 sigue manteniendo el procedimiento de prescripción de infracción urbanística después de los cuatro años de la terminación de las obras. Como en las disposiciones precedentes (Título V, Capítulo V, Sección 2, artículo 180, del TRLOTCEC) este Borrador podría seguir contribuyendo a la regularización de los procesos de autoconstrucción y urbanización informal, en especial en suelo rústico de asentamiento rural, si se mantienen las delimitaciones de suelo de asentamiento rural propuestas.

#### VI.6. La cedula de habitabilidad y la autoconstrucción espontánea

Hasta el año 1944 no existía en España ningún tipo de regulación relativo a las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Con la entrada en vigor de la [Orden ministerial de 29 de febrero de 1944](#) (BOE, número 61, de 1 de marzo de 1944), se establecen unas condiciones higiénicas mínimas que habrán de reunir las viviendas a partir de entonces. Esta ley regulaba insuficientemente las condiciones de habitabilidad y será implementada en el año 1972 con la entrada en vigor del [Decreto 469/1972](#), sobre simplificación de trámites para la expedición de cedula de habitabilidad (que a su vez quedará modificada por [Real Decreto 129/1985](#), de 23 de enero (BOE-A-1985-2387), en los artículos. 2 y 4, y por [Real Decreto 1320/1979](#), de 10 de mayo (BOE-A-1979-13898) en el párrafo tercero del artículo 3 permaneciendo en vigor hasta el año 1991 con la aprobación del [Decreto 47/1991](#) de 25 de marzo por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

No obstante, en el año 1964 se aprobó el [Decreto 1753/1964](#), de 11 de junio, por el que se dictan normas para evitar las construcciones clandestinas, disposición esta que toma de referencia el [Decreto 117/2006](#), de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad en Canarias, para marcar un límite temporal en la tramitación de la cédulas de habitabilidad de edificaciones antiguas de uso residencial de viviendas (Disposición Adicional Quinta).

A partir de la Orden ministerial de 1944, la Ley del Suelo de 1956 y el Decreto 469/1972, modificado de acuerdo con el Real Decreto 129/1985, se estableció que para obtener la cedula de habitabilidad de una edificación esta debe contar con la preceptiva licencia municipal de primera utilización o permiso municipal de obras o bien el correspondiente proyecto técnico. No obstante, el artículo 4.2 del Decreto

469/1972 modificado de acuerdo con el Real Decreto 129/1985, establece “excepcionalmente” que estos requisitos podrían ser sustituidos por la “inspección de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda o bien los servicios técnicos competentes”, en muchas ocasiones técnicos municipales. Este procedimiento podría culminar en la obtención de “autorizaciones provisionales de habitabilidad” de edificaciones no amparadas por licencia, situación que permitirá a los propietarios solicitar las correspondientes acometidas para el suministro de agua y electricidad para el consumo doméstico.

Con la aprobación por la Comunidad Autónoma de Canarias del [Decreto 120/1986](#), de 26 de junio, que regula el suministro de agua y energía para consumo doméstico a determinadas edificaciones destinadas a vivienda permanente, que se caracteriza por ampliar el marco del [Decreto 69/1985](#), de 15 de marzo, al incluir ciertos alojamientos de carácter residencial y permanente ejecutados por sistemas no convencionales (situaciones sumergidas), seguirá contemplando la “excepcionalidad”, inicialmente al menos durante tres años, aunque en la práctica tal situación concluirá prolongándose indefinidamente, aún con la entrada en vigor del Decreto 47/1991, como a continuación se detallará.

Aparte de esta excepción, el Decreto 120/1986 en su artículo 2 dispone que “se podrán otorgar autorizaciones provisionales de suministro por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda a aquellos alojamientos de carácter estrictamente residencial que, aun no reuniendo la totalidad de los requisitos determinantes de la concesión de la cédula de habitabilidad, constituyan residencia habitual y permanente de una unidad familiar, que no pueda acceder a una vivienda por ningún otro modo, siempre que para el caso medie una declaración expresa y positiva del Ayuntamiento sobre el estado de necesidad social y que se asegure la concurrencia de las condiciones mínimas del habitáculo para constituir una morada humana digna y adecuada; todo ello, de acuerdo con los preceptos contenidos en el presente Decreto”.

Este procedimiento comenzó a aplicarse con cierta asiduidad en viviendas no amparadas por licencia a partir de julio de 1986, evidenciando tal situación los múltiples casos recogidos el Censo 11/97. Así, en la solicitud de inscripción de esos expedientes el solicitante adjunta en ocasiones un “Certificado de Necesidad Social”, emitido por el Alcalde-Presidente del municipio correspondiente e informado favorablemente de los servicios asistenciales del mismo, que tendrá por objeto avalar la solicitud de la acometida para el suministro de agua y energía a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias. A esta documentación suele acompañarle otro oficio de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, donde se estima conceder la autorización provisional para la contratación de estos servicios básicos, justificando tal decisión en lo establecido en el artículo 2 del Decreto 120/86. Estos hechos pueden evidenciarse, entre otros municipios, en el Censo 11/97 de Arona, específicamente en las solicitudes nº 3.522, 2.069 y 2.079.

Esta situación de provisionalidad, como se ha adelantado, se tornará en definitiva, puesto que en virtud de la Disposición Final Segunda del Decreto 47/1991 se dispondrá que “quedan fuera del ámbito del presente Decreto y continuarán rigiéndose por la normativa excepcional dictada al efecto las contrataciones de

suministros a aquellas viviendas que no cuenten con los requisitos para la obtención de la cédula de habitabilidad y que estén amparados en autorizaciones administrativas de carácter provisional o especial”.

En definitiva, estas *excepciones* permitirán al autoconstructor informal la contratación de agua y energía con las distintas compañías suministradoras con el objeto de dotar de los servicios básicos a un número importante de viviendas irregulares o al margen de la legalidad. Parte de la ciudadanía, la que ha seguido los procedimientos legalmente establecidos, percibirá estos hechos con cierta impotencia e injusticia, permitiendo estas excepciones de alguna manera seguir fomentando la autoconstrucción irregular.

Por tanto, al menos hasta principios de la década de los noventa (Decreto 47/1991), en Tenerife, la administración y servicios técnicos competentes han podido seguir emitiendo autorizaciones provisionales o cédulas de habitabilidad condicionadas a edificaciones no amparadas por licencia, lo que permitirá a sus propietarios obtener el ansiado suministro de agua y energía para el consumo doméstico y favorecer su regularización.

Martín y Jerez, (2011), en su trabajo *Terratendencia y organización del territorio en La Orotava* (p. 27), recogían las manifestaciones de una revista de un partido político local minoritario en La Orotava en la que se podía leer que el fenómeno de la construcción en suelo rústico se mantenía cuando ya finalizaba la década de los noventa.

“En La Orotava, hoy, se sigue edificando al margen de la legalidad y con el consentimiento de los que gobiernan, al no dar solución a la demanda sobre viviendas sociales (más de mil solicitudes). Los que terminan su edificación de forma ilegal lo solucionan de forma provisional mediante el Decreto 120/86, con el que se consigue la luz, el agua y el gas. Esto, junto al Decreto 11/1997, sobre censo de viviendas clandestinas para su posterior legalización, les viene al partido que gobierna el Ayuntamiento al pelo para seguir su política de construye que ya veremos, en la zonas periféricas y diseminadas del término municipal, sobre todo en suelo rústico, con lo cual dudamos mucho de la efectividad de la revisión del PGOU” (Iniciativa por La Orotava, nº 6, noviembre, 1997, p. 2)

Todas estas circunstancias aunadas con la permisividad de las administraciones municipales y los técnicos harán que estas autorizaciones provisionales de habitabilidad se utilicen colateralmente como una fórmula que posteriormente permitirá la regularización de las edificaciones no amparadas por licencia.

La fórmula de solicitud de cédula de habitabilidad, especialmente en las viviendas espontánea en régimen de autoconstrucción, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1 del [Decreto 29/1991](#), de 21 de febrero, por el que se desarrollan las condiciones de aplicación de los apartados 3 y 4 del artículo 6 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, resultará otra opción viable para formalizar la situación de irregularidad.

Amparadas por el Decreto 29/1991, concretamente en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1 de dicho Decreto<sup>39</sup>, se convertirá en otra posibilidad más de reconocimiento y regularización de las viviendas informales en régimen de autoconstrucción. Estas edificaciones han de reunir ciertos requisitos relativos al régimen de autopromoción de carácter familiar, estar constituidas con anterioridad a la entrada en vigor de la [Ley 11/1989](#), de 13 de julio, de viviendas para Canarias y contar con una serie de servicios mínimos relativos a su habitabilidad, acreditados a partir de un Informe técnico municipal. A tenor del Censo 11/97 en Güímar esta fórmula resultó bastante efectiva, ya que permitió dar carta legal a una parte de las viviendas espontáneas localizadas en el frente costero suroeste del municipio y que planteaban una gran problemática social. Eso puede evidenciarse en las solicitudes números 7.099, 7.127, 7.128, 7.132, 7.133, 7.135, 7.200, 7.206, 7.209, 7.214, 7.221, entre otras muchas, situadas en el frente costero suroeste de Güímar.

Con la entrada en vigor del [Decreto 117/2006](#), se regularizan las condiciones de habitabilidad y actualizaron los procedimientos para la obtención de la cedula de habitabilidad, quedando como consecuencia derogado el Decreto 47/1991, lo que implicó la adaptación de las ordenanzas municipales de todos los ayuntamientos de Canarias.

Entre otras disposiciones y en relación con el tema de esta investigación, la entrada en vigor del Decreto 117/2006 permitirá el otorgamiento de cédulas de habitabilidad a edificaciones destinadas a vivienda que existieran con anterioridad a su aprobación, cuestión que quedará regida por lo dispuesto en sus Disposiciones Adicionales Primera (viviendas preexistentes), Segunda (casas-cueva), Cuarta (alojamientos turísticos destinados a vivienda) y Quinta (edificaciones de uso residencial anteriores al 11 de junio de 1964)<sup>40</sup>, aunque, a partir de entonces

---

<sup>39</sup> Artículo 1 del Decreto 29/1991, "A los efectos de lo dispuesto en el artículo 6, apartado 3, de la Ley Territorial 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, se entenderán por viviendas autoconstruidas y crecederas aquellas edificaciones de carácter residencial que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Haber sido construidas en régimen de autopromoción y participación directa del titular en su construcción.
- b) Tener el carácter de viviendas unifamiliares, pudiendo excepcionalmente entenderse encuadrados en este tipo los edificios que no tengan una altura superior a tres plantas cuando los titulares de cada una de las viviendas estén relacionados por lazos de parentesco inmediatos.
- c) Estar constituidas como tales con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias, sin perjuicio de que sea admisible su crecimiento mediante yuxtaposición de elementos constructivos, sin sobrepasar en ningún caso el número de altura señalado en el punto anterior. A este particular se exigirá que todos los paramentos exteriores de la edificación estén enfoscados y pintados. Aquellos que correspondan a paredes que hayan de sustituirse por las ampliaciones previstas habrán de estar cuando menos pintados.
- d) Estar destinadas a domicilio habitual y permanente de su titular, sin que su promotor disponga de otra vivienda por título alguno.
- e) Contar con los siguientes servicios mínimos: abastecimiento domiciliario de agua o aljibe bastante y adecuado, suministro de electricidad a pie de parcela, alcantarillado o fosa séptica y acceso rodado.
- f) Contar con las condiciones adecuadas de aireación, aislamiento, iluminación y aquellas otras que garanticen la higiene y el carácter de habitable de la vivienda. Decreto 29/1991, de 21 de febrero, por el que se desarrollan las condiciones de aplicación de los apartados 3 y 4 del artículo 6 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.

En el Preámbulo de la citada disposición, se manifiesta que "La Ley Territorial 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, fue promulgada en ejercicio de la competencia exclusiva que en materia de ordenación del territorio y urbanismo se atribuye a la Comunidad Autónoma de Canarias, por el artículo 29.11 del Estatuto de Autonomía.

La aplicación de los apartados 3 y 4 del artículo 6 de la citada Ley que excepcionan con diferente alcance el principio general de exigencia de cédula de habitabilidad para toda vivienda establecido en el artículo 31 de la Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias, requiere un previo desarrollo que garantice su funcionalidad para los supuestos especiales previstos por el legislador, sin que se produzca un desbordamiento de los controles legales sobre las condiciones que configuran la idoneidad de los locales destinados a residencia humana".

<sup>40</sup> Disposición Adicional Quinta. Edificaciones antiguas de uso residencial del Decreto 117/2006: "En los supuestos de solicitud de cédula de habitabilidad para las edificaciones de uso residencial construidas con anterioridad al 11 de junio de 1964, se exigirá únicamente, con carácter previo a su concesión por el órgano municipal competente, un informe de los servicios técnicos municipales acreditativo de que la misma reúne las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el anexo II

restringirá completamente la posibilidad de obtención de la cédula de habitabilidad para viviendas irregulares.

A partir de la aprobación del Decreto 11/1997, las distintas compañías suministradoras deberían haber recibido las solicitudes aceptadas por la Dirección General de Política Territorial, pero esta acción jamás se ha producido. No obstante, todas ellas han contado con el imprescindible suministro de agua y energía.

---

de la presente norma, excepto la que se refiere a la estabilidad y seguridad estructural de la edificación, que vendrá acreditada, en su caso, por la certificación prevista en el siguiente párrafo. A tal efecto, junto con la solicitud de cédula, el propietario o titular de un derecho real sobre la edificación deberá acompañar certificación de técnico competente, debidamente visada, acreditativa de su adecuada seguridad estructural, documento acreditativo de la propiedad o de la titularidad de un derecho real sobre la misma, así como cualquier documento por el que se pueda acreditar la antigüedad de dicha edificación.

En el caso de que en las edificaciones a las que se refiere la presente Disposición Adicional se vayan a realizar obras, habrá que estar, en cuanto a habitabilidad, a lo señalado en los párrafos segundo y tercero del apartado primero de la Disposición Adicional Primera. En cuanto al órgano competente para otorgar la cédula de habitabilidad y el plazo para resolver, se estará a lo previsto en el artículo 4.5 del presente Decreto”.

Disposición transitoria Segunda. Autorizaciones provisionales concedidas en virtud del Decreto 120/1986:

Las autorizaciones provisionales concedidas en virtud del Decreto 120/1986, de 26 de junio, para la contratación de los suministros de agua, gas y energía eléctrica, que a la entrada en vigor del presente Decreto se encontraran en vigor, mantendrán su vigencia hasta el plazo máximo de seis meses desde la citada entrada en vigor de la presente norma, salvo que, con anterioridad al citado plazo se haya obtenido la correspondiente cédula de habitabilidad de la edificación de que se trate, o que estén concedidas por plazo superior, en cuyo caso mantendrán su vigencia hasta el vencimiento de este último”.



## CAPÍTULO VII

### CONCLUSIONES

#### VII.1. Introducción

A continuación se procede a determinar las conclusiones más relevantes obtenidas en esta investigación, comenzando en primer lugar por detallar aquellas de carácter general, para a continuación pormenorizar las específicas, estructurándolas según los ámbitos espaciales analizados, de una parte el Área Metropolitana y las dos vertientes insulares; y de otra las municipales de La Orotava, Arona y Güímar, haciendo especial énfasis, de manera independiente, en aquellas surgidas a partir del análisis de la interacción de las disposiciones legislativas con los procesos urbanísticos de génesis espontánea o informal.

#### VII.2. Conclusiones generales

En los últimos sesenta años los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea han sido uno de los principales problemas que han caracterizado profundamente el sistema de producción de espacio urbano en Canarias. Detrás de tales dinámicas ha estado siempre la necesidad de acceso a la vivienda, una escasa oferta pública de viviendas sociales y los importantes cambios de residencialidad derivados de los procesos migratorios campo-ciudad de los demandantes.

Antes de la regulación establecida por la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1956, que coincidió en el tiempo con la primera etapa del Régimen Franquista, caracterizada en lo económico por un sistema autárquico, las precarias condiciones de vida de una gran parte de la población, el carácter tradicional o no profesionalizado del sector de la construcción y la escasa o inexistente regulación del mercado se convirtieron en el germen de los primeros procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en Tenerife.

En la segunda etapa económica del Régimen, caracterizada por la aplicación de los preceptos de un modelo desarrollista, coincidente en el tiempo con el periodo de vigencia de la citada Ley estatal del Suelo de 1956 y el comienzo de la aplicación de

la Ley donde se aprueba el texto refundido sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1976, Canarias recuperaría su tradicional sistema de libre comercio, lo que originó profundos cambios socioeconómicos y como consecuencia de ellos una drástica transformación del modelo sectorial, produciéndose un considerable transvase laboral del sector primario a favor de subsector de los servicios y de la construcción.

En este contexto político y económico, la inexistencia generalizada de planeamiento en la mayoría de los municipios de Canarias o la falta de gestión o aplicación cuando este existía, se convertiría en el escenario habitual, derivado de la dificultad que entrañaba la aplicación de la Ley del Suelo de 1956, en gran parte motivada por la debilidad de la estructuras administrativas de las islas, donde se carecía de técnicos especialistas en la materia. Estos hechos se manifestaron de manera especial en los municipios, responsables últimos de su desarrollo, donde sus alcaldes se vieron forzados a asumir de manera personalizada esa gestión, en connivencia con la tradicional indisciplina urbanística y la permisividad e inacción de las administraciones, generada en gran medida por la falta de medios, circunstancias todas estas que aunadas han hecho de estos procesos los sistemas de producción de espacio urbano más habituales para satisfacer la imperiosa demanda de vivienda de las clases más desfavorecidas en Canarias.

Tras discurrir dos décadas desde la aprobación del texto refundido sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1976 y del Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978, periodo en el que tuvieron lugar nuevos y profundos cambios políticos y legislativos, y después de haberse producido importantes delimitaciones de suelo urbano, que acogieron un sinfín de procesos urbanísticos sobrevenidos en el pasado reciente, como consecuencia de la aplicación de la citada Ley, en muchas ocasiones motivados por la necesidad social, la cultura de la indisciplina urbanística siguió siendo la práctica habitual de muchos desarrollos urbanos en Canarias. prueba de ello será la entrada en vigor del Decreto 11/1997.

El extenso y complejo corpus legislativo de ordenación del territorio y espacios naturales de la Comunidad Autónoma de Canarias poco ha podido hacer ante la falta de aplicación generalizada o la no gestión de lo planificado. Con la entrada en vigor de la Ley estatal sobre el Régimen de Suelo y Valoraciones de 1998, después de haber quedado derogada la Ley por la que se aprueba el texto refundido sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1992, se aprobará definitivamente la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, desarrollada a partir del Decreto 1/2000 por el que se aprueba del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio en Canarias y Espacios Naturales de Canarias. Dicho texto legislativo hará de la adaptación y los desarrollos de los planeamientos de los municipios un camino arduo, tortuoso y excesivamente largo en el tiempo, que ha contribuido definitivamente al reconocimiento y consolidación de los hechos urbanísticos sobrevenidos en las décadas anteriores. La problemática es tal que el legislativo canario se ha visto condicionado a formular nuevas regularizaciones amparados ahora en la Ley 4/2006 de modificación del Texto Refundido aprobado por el Decreto 1/2000 y más tarde en la Ley 7/2009, de 6 de mayo, de modificación del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias sobre declaración y ordenación de áreas urbanas en el litoral



canario en un nuevo intento, ahora fallido, de regularizar los asentamientos tradicionales en suelo rústico del litoral.

Esta intensa actividad del legislativo canario ha permitido que la isla de Tenerife cuente en la actualidad con una Red de Espacios Naturales Protegidos que representa prácticamente la mitad de su superficie (48,6%); quedando la otra mitad afectada por intensos procesos de transformación del territorio, en donde han tenido cabida prácticamente la totalidad de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea o informal. Al mismo tiempo, la tendencia de estos últimos años ha hecho que el espacio periurbano y el rural disperso de Tenerife representen la mitad del espacio edificado insular, evidenciando que la urbanización, en muchas ocasiones de traza informal, ha tendido a colmatar los espacios libres que genera la dispersión urbana.

En este contexto y atendiendo al análisis y discusión de los resultados presentados en este trabajo, se extraen las siguientes conclusiones generales.

1. Los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea del espacio rural insular se conforman, por sí mismos, en un sistema de producción de espacio urbano muy potente. El planeamiento, desde el primer momento, se ha limitado a acotarlos como suelo urbano, mediante las correspondientes delimitaciones, en un intento de reconducción del problema, buscando en el proceso su vertebración e integración en la estructura urbana preexistente, transformando irremediabilmente el espacio rural donde se asientan en urbano.
2. La dinamización económica y la evidente carencia de ordenamiento urbanístico hasta épocas muy recientes, coaligados con la incapacidad gestora, inspectora y disciplinaria de las administraciones públicas para llevar a cabo lo legislado, su permisividad, la política basada en un urbanismo de legalización y la necesidad social y territorial, han desplazado y favorecido el desarrollo en expansión de los asentamientos informales por todo el territorio insular, concluyendo en la ocupación del espacio rural periférico de las áreas urbanas consolidadas y los centros de actividad económica insulares, determinando en gran medida sus ensanches o nuevas áreas de expansión, o bien consolidando los suelos rústicos de asentamiento, transformando grandes sectores rurales en áreas periurbanas de carácter disperso
3. La estructura de la propiedad en el espacio rural insular, fragmentada y desordenada, resultado de una tenencia de la tierra minifundista, fruto de segregaciones de fincas, regulares e irregulares de carácter filioparental, pero donde el autopromotor o autoconstructor informal resulta ser el propietario del suelo, así como la cultura de construir o edificar al margen del planeamiento, que ha sido el modo de ocupación del territorio característico de una sociedad agraria, han favorecido extraordinariamente la expansión de estos procesos en los espacios periurbanos y urbanos periféricos.
4. En el espacio rural insular, los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea ocupan Las Medianías y la franja de costa a partir de la estructura viaria preexistente, desde el viario principal, territorial y comarcal, hasta el secundario, el local y el vecinal, produciendo asentamientos en línea, conformando agrupaciones de viviendas en racimo, expandiendo o compactando los núcleos consolidados y los asentamientos tradicionales o bien aisladamente

en suelo rústico, buscando siempre la cercanía de los polos de actividad económica.

5. En el territorio insular estos procesos han estado estrechamente vinculados, si no retroalimentados, por las sucesivas expansiones urbanísticas, fruto de los distintos periodos de crecimiento económico y las sucesivas mejoras de las infraestructuras. Tales circunstancias han permitido simultáneamente importantes inversiones y actuaciones que han favorecido que el crecimiento ordenado se imponga al informal con el fin último de vertebrar el conjunto.
6. Este modelo de ocupación espontánea del espacio rural de Tenerife ha conformado una estructura de asentamientos al margen del planeamiento de muy compleja vertebración urbana, generando importantes procesos de rururbanización de carácter disperso y restando ruralidad a todos los municipios donde se han producido, especialmente aquellos que muestran una mayor vinculación multifuncional.
7. Tanto la Ley del Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1956 como la Ley donde se aprueba el texto refundido sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1976 han hecho recaer sobre el planeamiento urbanístico municipal la ordenación pormenorizada del territorio, que en Tenerife, como en Canarias, por lo general ha surgido tardíamente, cuando no recibieron un tratamiento parcial, cuestión esta que ha producido un crecimiento urbanístico sin una ordenación previa, surgido a expensas de hechos sobrevenidos de traza informal y que no ha sido capaz de generar el suelo urbano suficiente para cubrir las necesidades de la población, todo ello en un escenario en el cual los propietarios del suelo han favorecido las segregaciones y parcelaciones sin control, aprovechando la incipiente demanda de vivienda.
8. El planeamiento, de manera continuada, ha pretendido reconducir, reordenar y reestructurar las actuaciones urbanísticas producidas informalmente, favoreciendo su regularización. Tales actuaciones han implicado un aumento de los costes de urbanización, que han sido afrontados por la administración pública, no por los responsables directos de las actuaciones informales; lo contrario supondría asumir unos costes sociales insoportables para cualquier gestor de lo público.
9. Una parte muy importante de las segregaciones o parcelaciones en los suelos rústicos insulares se han producido antes de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la de Canarias de 1987, aprovechando el vacío legal existente y el escaso desarrollo de los planeamientos municipales, resultando esta última cuestión determinante para su delimitación como suelo urbano y su posterior reconocimiento.
10. En todas estas dinámicas la administración, en especial la más cercana al ciudadano, se ha limitado a obtener cierto rédito político de la situación, facilitando por inacción el distanciamiento entre la realidad y lo dispuesto por la norma.
11. La fórmula de crear ciudad o producir nuevos espacios urbanos a partir del reconocimiento de los procesos ocupación espontánea del territorio ha sido la pauta del urbanismo reglado en Tenerife.
12. La aplicación de las herramientas de planeamiento desarrolladas a partir de las disposiciones legislativas estatales o autonómicas que las soportan ha

contribuido negativamente en el control de los procesos urbanísticos informales y no han servido de manera eficaz para erradicar o frenar estos procesos.

### VII.2.1. Conclusiones generales en el ámbito espacial del Área Metropolitana

Derivado de la gran capacidad de generación de actividad económica durante la segunda mitad del pasado siglo, el Área Metropolitana de Santa-Cruz-La Laguna ha experimentado importantes ensanches que han captado parte de los importantes incrementos demográficos insulares, generando espectaculares movimientos migratorios del campo a la ciudad. Este aumento explosivo de población, de escasos recursos y demandante de vivienda, ha buscado en el área de influencia capitalina mejores expectativas de vida, ocupando para ello los suelos rústicos de bajo coste situados en torno al espacio periférico más cercano a los sectores urbanos consolidados, produciendo nuevas estructuras de ciudad al margen de la legalidad.

Este impredecible o sobrevenido crecimiento demográfico que tuvo su momento álgido entre las décadas de los cincuenta y setenta no se ha visto en absoluto acompañado de una acción política que favoreciera el incremento de suelo urbanizable o del parque de viviendas municipales, lo que aunado al origen modesto de la nueva población, ha concluido produciendo nuevos asentamientos carentes de todo tipo de ordenación urbana que han aprovechado las vías de comunicación preexistentes y otras de nuevo trazado informal para desarrollarse y expandirse.

Los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea han buscado en el Área Metropolitana los terrenos menos productivos, los afectados por el abandono agrario o de complicada orografía, formando un cinturón de asentamientos totalmente desagregados del eje urbano central, desprovistos en su etapa inicial de todo tipo de infraestructuras y servicios dotacionales, consecuencia de esa falta de regulación urbanística.

La red de viales de comunicación tradicionales, así como la progresiva transformación urbana de los distintos caminos de acceso a fincas o vecinales que las ramifican han conformado los ejes de la nueva y más reciente expansión del Área Metropolitana, el sector suroeste, ocupando espontáneamente un vasto espacio rural y transformándolo en urbano, tras su reestructuración, reconocimiento e integración a partir del planeamiento.

La demanda de vivienda existente ha sido aprovechada por los propietarios de las fincas en suelo rústico, abandonadas o en desuso, para aumentar las plusvalías, con fines exclusivamente especulativos. Este modo de ocupación del espacio rural del Área Metropolitana se ha constituido en la fórmula habitual para acceder a la propiedad de los sectores de población más desfavorecidos, evitando, por lo general, la invasión de suelos marginales de titularidad pública.

Los nuevos núcleos de población surgidos en el proceso se han caracterizado por producirse a partir de parcelaciones clandestinas, que se han desarrollado, por tanto, al margen de cualquier tipo de servidumbre burocrático-administrativa o consideración legal, en donde la divisoria municipal ha resultado totalmente irrelevante frente a las divisorias entre fincas. En todos estos nuevos procesos ha

sido la pequeña propiedad la que ha conformado una trama urbana cuya traza geométrica ha acabado reflejando el máximo aprovechamiento del suelo.

La apertura de nuevos frentes de desarrollo informal a medida que se van consolidando urbanísticamente otros más antiguos por la interacción del planeamiento, ha resultado ser la invariante temporal de los procesos de expansión espontánea observados en el Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna, constante que se ha reproducido reiteradamente en cada etapa expansiva.

En el Área Metropolitana los procesos de urbanización espontánea han tendido preferentemente a conformar núcleos de población con un alto grado de concentración urbana, pero también a ocupar el espacio intersticial aprovechando la estructura viaria existente, formando agrupaciones de viviendas en línea, en torno a ella o bien de manera dispersa en el territorio, disminuyendo su ruralidad.

A partir de la década de los ochenta la consolidación urbanística de gran parte de la periferia metropolitana, así como de parte de las conurbaciones principales, ha contribuido a redireccionar estos procesos hacia las comarcas periurbanas o de transición de ambas vertientes insulares y en consecuencia a su transformación en espacios fuertemente rururbanizados.

De esta manera muchos autopromotores informales del Área Metropolitana, mediante idénticos procedimientos ilícitos, han buscado otros solares de bajo coste, ahora alejados de su residencia principal pero bien comunicadas con ella, donde poder autoconstruir la vivienda de fin de semana o vacacional. La capacidad de ahorro y la confianza adquirida por actuaciones anteriores han alentado tales dinámicas, facilitando la aparición de una nueva oleada de urbanizaciones espontáneas que han buscado preferentemente el litoral suroeste entre los municipios de Güímar y Arico, pero también los espacios rurales de Las Medianías, tanto de la Vertiente Sur como de la Vertiente Norte. En estas dinámicas ha tenido mucho que ver tanto la inmigración de retorno como la revaloración social de espacio rural.

### VII.2.2. Conclusiones generales en el ámbito espacial de las vertientes insulares

Los procesos de autoconstrucción y urbanización espontáneos en Tenerife han buscado también el suelo rústico de las dos vertientes insulares, extendiéndose de manera generalizada y dispersa por Las Medianías de ambas vertientes insulares, mostrando mayor incidencia en la Vertiente Norte y buscando preferentemente la franja de costa de la Vertiente Sur, estando su intensidad siempre en función de la demografía, la orografía y su vinculación con los centros de actividad económica.

En el espacio rural de ambas vertientes insulares estos procesos se han caracterizado por un modelo de autoconstrucción basada en la tradición, que durante siglos ha permitido a los habitantes del campo edificar sus viviendas al margen de cualquier tipo de marco normativo. Este comportamiento ha tendido a seguir proyectándose en el tiempo, aunque los suelos comiencen a estar regulados, favoreciendo extraordinariamente la producción espontánea de la primera vivienda, al entenderlo como un derecho adquirido al ostentar la propiedad de la tierra.

La fórmula habitual para adquirir la propiedad del suelo se ha fundamentado en segregaciones, particiones o divisiones que manifiestan un alto grado de vinculación filiofamiliar, involucrando a grupos familiares multigeneracionales muy numerosos, lo que permite satisfacer las necesidades de vivienda en suelo rústico a costes muy bajos.

En ambas vertientes insulares, la expansión y los desarrollos de los procesos de génesis espontánea se han servido de la estructura viaria tradicional de Las Medianías, tanto la transversal, de costa a cumbre, como la longitudinal, siguiendo el trazado de las curvas de nivel, o bien abriendo otras nuevas, lo que ha favorecido la desagregación o difusión urbana.

Las nuevas redes de infraestructuras de comunicación rápida, que han facilitado de manera muy efectiva la vertebración de ambas vertientes insulares con las áreas de mayor actividad económica, han sido determinantes en el desarrollo de estas dinámicas. A ello ha de añadirse la potencialidad que ha supuesto las infraestructuras de comunicación aeroportuaria; el aeropuerto de Los Rodeos o Tenerife-Norte, y la más reciente, el aeropuerto Reina Sofía o Tenerife-Sur, ambas destinadas a potenciar turísticamente cada una de las vertientes.

En la Vertiente Norte o fachada de barlovento, los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea han buscado preferentemente Las Medianías al estar limitados por la abrupta orografía del frente litoral y la importante actividad agrícola desarrollada en los llanos del resto de la franja de costa.

En la Vertiente Sur o fachada de sotavento, derivada de una orografía más favorable para los asentamientos, han buscado además y de manera recurrente ciertos litorales de la franja de costa, bien la primera línea ocupando suelos residuales o descartados para cualquier otra actividad productiva, o bien en su interior, buscando fincas en desuso o abandonadas, situadas estratégicamente en la estructura viaria.

En Las Medianías de la Vertiente Norte los procesos se han irradiado en el territorio formando estructuras en racimo, dependientes de la topografía, la red viaria y los lindes parcelarios de las fincas, formando agrupaciones de viviendas que se han caracterizado por el alto grado de dispersión con respecto a los núcleos centrales.

En Las Medianías de la Vertiente Sur, estos procesos han seguido idénticas pautas a las detectadas en la Vertiente Norte, con la diferencia de que ha sido relativamente frecuente la producción informal de viviendas aisladas de medio-alto nivel, tipo chalet, dispuestas en el interior de las grandes fincas, destinadas tanto a vivienda habitual como a segunda residencia vacacional.

Mientras en Las Medianías de ambas vertientes insulares la ocupación espontánea del suelo rústico se ha fundamentado en segregaciones y parcelaciones de fincas de carácter filiofamiliar y sin afán especulativo, en la franja de costa de la Vertiente Sur los procesos han estado estrechamente relacionados con parcelaciones clandestinas de fincas de carácter especulativo y sin vinculación familiar, emulando lo acontecido en décadas anteriores en la periferia del Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna.

En Las Medianías de ambas vertientes insulares, la urbanización espontánea ha producido agrupaciones de viviendas en los espacios periféricos menos favorables de los núcleos tradicionales; colmatando y expandiendo los asentamientos rurales;

abriendo nuevos frentes; en línea siguiendo el perímetro de la estructura viaria preexistente, así como sus innumerables ramificaciones, ocupando el espacio rural intersticial entre los núcleos poblacionales consolidados o en proceso de consolidación y en numerosas ocasiones asentándose aisladamente en el interior de las fincas, contribuyendo el proceso a una rururbanización espontánea sin precedentes.

En la fase inicial de la colonización, la falta de previsión y la inexistencia de servicios dotacionales e infraestructuras ha sido la característica habitual, generando unas estructuras urbanas muy deficitarias, pues las parcelaciones han dependido de los intereses de los propietarios y de los lindes parcelarios de las fincas matrices. El caos urbanístico y circulatorio, la estrechez de sus viales, la falta de orden y previsión ha sido la constante habitual en todos estos procesos. Al carecer inicialmente de las infraestructuras básicas, en especial de saneamiento, han terminado vertiendo las aguas residuales a fosas sépticas y pozos absorbentes, lo que ha aumentado de forma alarmante el riesgo de contaminación del acuífero. Los residuos sólidos generados por estos nuevos núcleos, basuras o incluso en algunas ocasiones, escombros han repercutido negativamente sobre el entorno natural.

Las aperturas de nuevas vías o de pistas para dar acceso a estas viviendas informales en el suelo rústico ha permitido a su vez la colonización de nuevos espacios destinados al desarrollo informal, retroalimentando ilimitadamente los procesos. Estos hechos constatados especialmente en las décadas de los ochenta y noventa, han originado un aumento paulatino y constante de la densidad edificatoria de Las Medianías insulares, en especial las dispuestas en la Vertiente Norte. El intento de las administraciones municipales de dotar de los servicios mínimos a estas nuevas viviendas informales, agua corriente, electricidad, pavimentación e iluminación vecinal (planes de barrios o de infraestructuras), ha contribuido de una parte a su consolidación definitiva y de otra a incrementar el deterioro medioambiental general.

Mientras en el interior de la franja de costa de la Vertiente Norte los procesos de urbanización informal han resultado prácticamente irrelevantes, en la Vertiente Sur se han caracterizado por su relevante intensidad, formando, de una parte, agrupaciones de viviendas con un alto grado de concentración que han producido núcleos urbanos de nueva planta, destinados fundamentalmente a servir de primera residencia, y de otra, nuevos complejos urbanísticos de carácter residencial de medio-alto nivel con una baja concentración urbana, en los cuales se han entremezclado la primera residencia con el uso vacacional, interviniendo en ellos con cierta frecuencia promotores de otras nacionalidades.

Otro factor relevante a tener muy en cuenta en el desarrollo de estos procesos ha tenido que ver con la capacidad de ahorro del potencial promotor informal en los periodos de bonanza económica. Aunque en la gran mayoría de las ocasiones las autopromociones informales han estado destinadas a primera residencia o vivienda principal, el aumento de la renta familiar, el deseo de emular a las clases sociales más favorecidas, así como la revalorización social de los espacios rurales ha contribuido a la autopromoción informal de la segunda residencia o vivienda vacacional, en la cual poco han tenido que ver los aspectos marginales o de exclusión social.

La llegada del regadío a la franja de costa de la Vertiente Sur a mediados del pasado siglo se ha constituido en un hecho determinante para su posterior desarrollo, circunstancia que ha potenciado la agricultura de exportación y la puesta en explotación de grandes fincas, dando origen a nuevas ocupaciones poblacionales provisionales denominadas *cuarterías*. Pocos años más tarde estos asentamientos destinados a dar cobijo a la mano de obra agrícola se han transformado en los embriones de nuevos núcleos urbanos espontáneos (San Isidro, Buzanada, Cabo Blanco, Armeñime, etc.).

En la franja de costa de la Vertiente Sur, las urbanizaciones espontáneas se han repartido entre el segundo frente de la franja de costa de la comarca de Abona, al estar reservado su primer frente a los desarrollos turísticos, y el litoral de la comarcas del valle de Güímar y del Sureste, entre Güímar y Arico, al ser terrenos de muy baja productividad y con una topografía favorable, que se han visto excluidos del desarrollo turístico.

Los asentamientos espontáneos en el litoral costero sureste de la Vertiente Sur (entre Güímar y Arico) se han originado fundamentalmente a partir de parcelaciones clandestinas de fincas improductivas, pero también se han servido de la ocupación espontánea del litoral más abrupto y complicado de dominio público marítimo-terrestre e incluso suelos marginales de titularidad municipal. En estos procesos la edificación aprovecha la topografía para optimizar la edificación, bien bajo rasante ejecutando niveles de semisótanos y ganando superficie construida o bien aprovechando sus oquedades para la producción de viviendas trogloditas.

Estas urbanizaciones informales han ocupado de manera irracional el suelo produciendo parcelaciones y edificaciones que se han distribuido a partir de alineaciones imprecisas y desordenadas, generando una estructura urbana totalmente anárquica. En el loteo parcelario realizado han primado los aspectos económicos, produciendo solares de mínima superficie, en muchas ocasiones prácticamente residuales. La reducida inversión inicial, la adaptación de las edificaciones a la topografía del lugar y el carácter de temporalidad de la vivienda han estimulado los procesos autoconstrucción al margen del planeamiento.

El trazado viario en todos estos enclaves responderá únicamente al acceso directo y fácil a las solares a partir del viario local, en todos los casos sin un planteamiento global y planificado previo con respecto al sistema general de infraestructuras. Como consecuencia han resultado barrios con calles excesivamente estrechas, sin orden, dependientes de la topografía, de los lindes parcelarios de las fincas matrices y los intereses especulativos de los propietarios.

La mayor parte de los enclaves espontáneos de este litoral han sido de nueva traza y no han contado en el momento de su autoconstrucción con ningún tipo de equipamiento o dotación previa, como redes de suministro de agua, de energía eléctrica y menos de sistemas de alcantarillado. El carácter de la parcelación y el afán especulativo de los propietarios de las fincas ha hecho que no se hayan contemplado tales previsiones dotacionales comunitarias o un mínimo de servicios urbanísticos, impidiendo la existencia de espacios de uso común. Como consecuencia de ello la estructura urbana resultante ha sido extremadamente deficitaria.

Los asentamientos informales de este litoral han estado estrechamente vinculados al polo de actividad económica metropolitana, a los distintos municipios de la comarca y en menor medida al polo de atracción turística de la Vertiente Sur.

Ha sido a partir de los años noventa, coincidiendo con los primeros procesos de consolidación, cuando estos enclaves costeros se han convertido en áreas de primera residencia, con poblaciones bastante estables.

Este modelo manifiestamente insostenible, dadas las características del territorio insular, ha implicado un desproporcionado consumo de suelo rústico, sin precedentes en la historia reciente, transformando y desgarrando irremediablemente el paisaje rural, tanto de Las Medianías insulares de la Vertiente Norte (en especial comarcas de Acentejo y Valle de La Orotava e Icod de Los Vinos), donde sus efectos han resultado perversos e irreparables, como en la franja de costa de la Vertiente Sur, donde desde el punto de vista medioambiental este fenómeno ha redundado en la degradación general de gran parte del frente litoral de los municipios de la comarca del valle de Güímar y del Sureste, así como del interior de la comarca de Abona.

### VII.2.3. Conclusiones generales obtenidas a partir del análisis de las disposiciones legislativas que han contribuido en la regularización de los procesos de urbanización espontánea

Las consideraciones generales que se han establecido en este apartado han sido el resultado de la constatación de una realidad física y sus consecuencias prácticas derivadas de la existencia o inexistencia de normas que actuaron de manera visible u oculta en la regularización de los procesos de urbanización espontánea.

Como primera conclusión se ha constatado que la inexistencia generalizada de planeamiento en Tenerife hasta épocas muy recientes, así como la permisividad e inacción administrativa han sido determinantes en el avance, desarrollo y posterior reconocimiento de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea.

Así mismo, los procedimientos de delimitación de suelo urbano desarrollados al amparo de la Ley del Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1956 y de Ley en la que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, imprescindibles para la redacción de los planeamientos municipales (planes generales de ordenación urbana, PGOU; normas subsidiarias municipales, NNSSMM y a partir de 1976 los proyectos de delimitación de suelo urbano, PDSU), se han convertido en los primeros mecanismos de carácter técnico que han facilitado el reconocimiento tácito, como suelo urbano, de una serie de hechos urbanísticos sobrevenidos de naturaleza irregular en suelo rústico.

Hasta principios de los años noventa (con la entrada en vigor de Ley 7/1990 de Disciplina Urbanística y Territorial), la incapacidad gestora, inspectora y disciplinaria de las administraciones públicas, en especial la permisividad de las corporaciones locales derivada de la fuerte presión social, favoreció por inacción dar carta legal a los frentes espontáneos más antiguos, por lo que el planeamiento aprobado durante este periodo, amparado por el texto refundido de la Ley del Suelo de 1976, se limitó a su formalización y posterior reconocimiento.



Los planeamientos posteriores, de tercera y cuarta generación, amparados respectivamente por el texto refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 y Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998, así como por el Decreto 1/2000, el TRLOTCEC, se han limitado a consolidar de manera definitiva lo previamente reconocido, o bien en muchos casos incluso a aumentar los perímetros de los mismos, derivado de ulteriores crecimientos también sobrevenidos, procurando en el proceso, en la medida de las posibilidades materiales, vertebrar el conjunto, integrando las estructuras informales a la ciudad formal.

La figura del planeamiento de suelo rústico de asentamiento rural, que entraría en vigor con la aprobación de Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la de Canarias de 1987, ha resultado determinante en la regularización de las agrupaciones de viviendas dispuestas en el suelo rústico, producto en su mayor parte de procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea.

Con la entrada en vigor de la citada Ley se pretendió acabar con las parcelaciones irregulares de fincas rústicas, que aprovechando el vacío legal existente y el escaso desarrollo de los planeamientos municipales, permitían la fragmentación casi ilimitada del suelo rústico y como deriva múltiples procesos de autoconstrucción espontánea de viviendas.

La Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la de Canarias de 1987 permitió la posibilidad de construir viviendas en las áreas o categorías de suelo rústico en las que el planeamiento lo permitía, estableciendo como unidad mínima de cultivo 5000 m<sup>2</sup> o 10.000 m<sup>2</sup>, cuestión que con el tiempo y la perversión de la citada Ley, ha favorecido la autopromoción de viviendas en suelo rústico, algunas de nivel medio y alto, y como consecuencia un incremento de los procesos incontrolados de rururbanización.

El nivel de protección de los espacios naturales de Canarias, establecidos tempranamente a partir de la aprobación de la Ley 12/1987, ha permitido la salvaguarda de estos suelos de los procesos de autoconstrucción u urbanización espontánea. La clara delimitación de protección de estos espacios en función de sus usos básicos ha sido la herramienta que el planeamiento territorial ha utilizado para intentar frenar estos procesos de transformación informal del territorio, sirviendo de acicate definitivo para su total control o erradicación.

El Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición, ha supuesto la primera acción clara de carácter legislativo en la etapa autonómica que planteó dar una solución al problema de la informalidad urbanística en Canarias.

Este Decreto 11/1997, aunque propiciaba la formulación, revisión o modificación del planeamiento municipal, así como la adaptación de aquellos que se encontraban en tramitación, con el objeto de dar cabida al mayor número posible de edificaciones “ilegales”, intentando compatibilizar el interés general con una adecuada ordenación del territorio y protección del medio ambiente, no ha conseguido tal propósito por la complejidad de los mecanismos administrativos que implican la aprobación de esas modificaciones o revisiones del planeamiento. (La media para aprobar un plan general municipal en Canarias puede alcanzar los doce años)

Una de las consecuencias directas del Decreto 11/1997, fue lo contrario de lo perseguido, un aumento de las edificaciones irregulares, cuestión detectada a tenor de los expedientes abiertos por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural durante los tres años siguientes. En la actualidad, los planeamientos municipales han incorporado como documento los respectivos catálogos de las edificaciones censadas, procurando mayoritariamente su integración urbana y como consecuencia su regularización.

La Ley 4/2006 se ha convertido en el segundo intento de regularización promovida por la legislación canaria, que ha pretendido situar dentro de la legalidad a un conjunto de viviendas ilegales construidas en el suelo rústico canario entre los años 1997 y 2003.

Con esta disposición se pretendió hacer efectiva la prescripción urbanística de las edificaciones situadas en suelo rústico fundamentalmente de asentamiento (artículo 55.b del TRLOTCEC), aludiendo a razones socioeconómicas, contemplando una importante reducción de sanciones cuando existiese una actitud colaboradora por parte de los infractores.

De alguna manera esta Ley ha pretendido suavizar la norma en un intento de regularizar las autoconstrucciones informales, lo que en la práctica ha supuesto de nuevo una readaptación del planeamiento a la realidad informal de Canarias, generando en la opinión pública una cierta sensación de impunidad.

La Ley 7/2009 ha resultado ser un nuevo intento fallido por regular ciertos asentamientos urbanos tradicionales del litoral canario no reconocidos por la Ley de Costas de 1988.

El borrador de anteproyecto de la Ley del Suelo de 2016, en caso de aprobarse con su redacción actual (mayo de 2016), podría implicar un nuevo intento de regularización de las edificaciones dispuestas en suelo rústico de asentamiento, puesto que establece unos criterios para la delimitación de suelo muchos más generosos que los actuales.

La extensión y complejidad del cuerpo legislativo autonómico y de los procesos administrativos establecidos por el legislador canario, destinados a la ordenación territorial en Canarias, ha contribuido negativamente en el control de los procesos urbanísticos informales y no han servido de manera eficaz para erradicar o frenar estos procesos, contribuyendo en todo caso a todo lo contrario.

### VII.3. Conclusiones específicas más relevantes en los ámbitos municipales de La Orotava, Arona y Güímar

En este epígrafe se va proceder a sintetizar las conclusiones más relevantes obtenidas tras el análisis de los procesos en los distintos ámbitos de referencia municipales, marcando las variantes e invariantes detectadas, muchas de ellas extrapolables al resto del territorio insular.

1. Los municipios de La Orotava, Arona y Güímar y sus comarcas son un claro ejemplo del modelo de desarrollo territorial aplicado en Canarias desde los años sesenta hasta la actualidad y en todos ellos el sistema de producción de espacio urbano ha tenido mucho que ver con la ocupación espontánea del espacio rural.

2. Mientras en el municipio de La Orotava, y por extensión en las comarcas de la Vertiente Norte insular, los procesos se han asentado preferentemente en Las Medianías, en Güímar y Arona, así como en las comarcas de la Vertiente Sur, han tendido a ocupar la franja de costa.
3. En Las Medianías los procesos han ocupado las periferias urbanas de los núcleos tradicionales consolidados; formando espacios urbanos de nueva traza con un alto grado de concentración en torno a los cruces de caminos y la red viaria preexistente o de nuevo trazado; compactando los asentamientos rurales tradicionales o conformando otros de nueva planta; y con carácter difuso ocupando el espacio rural intersticial a partir de estructura viaria local, jugando en todos los casos un papel determinante en el fenómeno conocido como dispersión urbana. En la franja de costa, en cambio, han tendido a formar núcleos poblacionales de nueva planta estratégicamente situados con respecto a la red viaria y a los centros de actividad económica. En ambos casos han transformado profundamente el paisaje rural, haciendo de este modelo de ocupación del espacio rural un proceso manifiestamente insostenible.
4. En todos los casos los procesos de autoconstrucción espontánea han supuesto siempre un ahorro de costes de construcción y urbanización para el autopromotor, que se han visto favorecidos por factores asociados con aspectos socioeconómicos que han tenido mucho que ver con la fragmentación y transmisión del suelo (particiones y aceptaciones de herencia, hijuelas, cesiones de bienes, donaciones).
5. De esta manera, mientras que en Las Medianías de los tres municipios la autoconstrucción informal ha tenido mucho que ver con las transmisiones de suelo a partir de particiones y aceptaciones de herencia, hijuelas, cesiones de bienes, donaciones y compraventas derivadas de segregaciones, donde se evidencia una clara relación de consanguineidad entre las partes, en la franja de costa de Güímar y Arona no ha existido esa vinculación, al producirse parcelaciones clandestinas profesionalizadas.
6. Esta vinculación filio-parental mostrada en el origen de los procesos con la transmisión del solar, más tarde se tornará en importantes ayudas familiares (mano de obra), que han implicado un importante ahorro de costes, facilitando extraordinariamente la ejecución de las obras.
7. En todos los municipios, la transmisión de la propiedad se ha recogido siempre mediante documentos públicos y privados. En Las Medianías, las transmisiones han resultado de adjudicaciones de herencia que en la mayoría de las ocasiones suelen formalizarse en documentos públicos, mientras que si han surgido de segregaciones en suelo rústico posteriores a 1987, en muchas ocasiones al margen de la legalidad, el contrato privado se convierte en la figura documental que ha pretendido dar carta legal a la transacción del bien. En cambio, las parcelaciones clandestinas producidas tanto en la franja de costa de Arona como en Güímar, los documentos de compraventa privados se han erigido como la fórmula burocrático-administrativa más adecuada para la adquisición del suelo informal. En estos casos, el objetivo, a futuro, será poder ser inscritas formalmente si la situación urbanística del bien se modificara por la interacción

del planeamiento, es decir si el suelo pasara a ser calificado como apto para la urbanización.

8. En Las Medianías de los tres municipios, en ocasiones, las donaciones, cesiones, particiones de herencia, compraventas e incluso segregaciones han hecho referencia al “derecho de vuelo”, fórmula que ha permitido aumentar el número de plantas de la edificación, tanto formal como informal. Esos derechos de vuelo suelen transmitirse siempre a los descendientes y herederos de los propietarios de la edificación matriz.
9. En todos los casos, la autoconstrucción o autopromoción informal ha tenido mucho que ver con el abandono de las formas tradicionales de explotación del suelo, a favor de actividades secundarias y terciarias, especialmente circunscritos al subsector de la construcción y hostelería.
10. En Las Medianías del municipio de La Orotava, la conformación de asentamientos a partir de parcelaciones irregulares de fincas han presentado un alto grado de vinculación filiofamiliar, hecho característico y diferenciador respecto a las parcelaciones clandestinas del suelo rústico de la franja de costa de Arona y Güímar, puesto que en estas sus propietarios han mostrado un afán meramente especulativo, aprovechado las circunstancias socioeconómicas favorables y la demanda de vivienda.
11. Cuando el asentamiento informal se ordena integrándose en el tejido urbano por interacción del planeamiento, los solares adquiridos mediante documentos de compraventa privados, y las viviendas informales edificadas sobre ese suelo, podrán ser regularizadas sin gran dificultad a partir de la solicitud de prescripción urbanística, acto que permitirá su acceso al mercado formal inmobiliario.
12. En cuanto a la cuantificación y caracterización de las tipologías arquitectónicas, en La Villa de La Orotava, algo más de la mitad de las edificaciones no amparadas por licencia, aproximadamente el 56,7%, han sido de dos plantas, en Arona en torno a la mitad, el 47,8%, mientras que en Güímar la tipología de dos plantas apenas alcanza la mitad, el 42,4%. En este último caso, las edificaciones de una planta, ha representado la otra mitad de la muestra, el 49,6%. Tal circunstancia puede explicarse por la importante incidencia que ha tenido el Censo 11/97 en el litoral costero de Güímar, el 65,5% del total, frente a Las Medianías e interior de la franja de costa, el 34,5%. En La Orotava las viviendas de dos plantas se han dispuesto preferentemente formando parte de los asentamientos rurales, en línea siguiendo los trazados de la estructura viaria o de manera difusa en el ámbito rural, adaptándose siempre a los grandes desniveles que genera la orografía del Valle. En Arona, al porcentaje de vivienda de dos plantas hay que añadir un 20,2% de edificaciones que cuentan con tres y cuatro niveles, las cuales se han distribuido buscando preferentemente los nuevos núcleos urbanos, proporcionándoles un alto grado de concentración. En Güímar la tipología predominante, la de una sola planta, buscará el litoral costero, mientras que porcentualmente las viviendas de dos plantas han tendido a ocupar el interior de la franja de costa y Las Medianías. Por tanto, se puede concluir que en los tres municipios la mitad de las viviendas censadas responden a la tipología de dos plantas y la otra mitad a la de una sola planta.

13. En La Orotava y Arona, aproximadamente la mitad de las viviendas censadas responden a la tipología *salón abajo y vivienda arriba*, tipo S+V (nº), el 46% y 49% respectivamente; en cambio, en Güímar ha representado tan solo el 18% del total. Esto se debe a la escasa aceptación de esta tipología en el litoral costero del municipio, debido fundamentalmente al pequeño porte de las parcelaciones y al uso de segunda residencia de la vivienda; en cambio, en el interior de la franja de costa y Las Medianías la tipología de *salón abajo y vivienda arriba* ha sido mucho más relevante, acercándose a lo observado en los municipios de La Orotava y Arona. Con respecto a la tipología básica *salón abajo y vivienda arriba*, de dos plantas, S+V (2), se detecta que en La Orotava y Arona representan aproximadamente un tercio, el 31% y 29% respectivamente, porcentaje similar al detectado en Las Medianías e interior de la franja de costa en Güímar. Por tanto, se ha de concluir que esta tipología ha tenido bastante aceptación en los asentamientos del interior de la franja de costa y Las Medianías de los tres municipios, situándose en torno a un tercio de las viviendas censadas, prácticamente una de cada tres viviendas.
14. La autoconstrucción de la vivienda espontánea tipo *salón abajo y vivienda arriba*, S+V (nº), caracterizada por contar con un salón multifuncional en la planta baja y la vivienda o viviendas en la planta alta, se ha construido por fases, previsiblemente dependiendo de la disponibilidad económica de la unidad familiar, comenzado la primera fase con la ejecución de la planta baja, que inicialmente ha hecho las funciones de salón-vivienda provisional, reservando ulteriores fases para la ejecución de la planta alta (cerramientos, instalaciones, revestimientos de paramentos verticales y horizontales interiores, etc.) y la terminación de las obras (revestimientos y acabados exteriores). La construcción por fases ha sido la práctica habitual utilizada en todos los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en Tenerife.
15. En cuanto a la tipología de vivienda de una o varias plantas tipo V (nº) y V+G (nº) en las cuales el salón en planta baja es sustituido por otra vivienda que puede o no incorporar un pequeño garaje, en La Orotava han representado el 49 % del total del censo y en Arona ha supuesto el 44 %. Mientras en La Orotava la tipología V (nº) ha sido la predominante, 38 %, frente a la V+G (nº) un 11%, todas ellas caracterizadas por ser edificaciones modestas; en Arona, en cambio, más de un tercio de estas tipologías, un 13,7% corresponden a construcciones de medio o alto nivel, tipo chalet unifamiliar, destacando entre ellas la tipología V+G (nº). En Güímar, las viviendas de una o varias plantas con o sin garaje en planta baja, correspondientes a las tipologías V (nº) y V+G (nº), han representado un 80%, de las cuales prácticamente la mitad ha correspondido a viviendas unifamiliares o multifamiliares de una sola planta, adosadas o en medianería. Porcentaje que ha tenido mucho que ver con la importante implantación de estos modelos edificatorios en el litoral costero suroeste del municipio; de hecho la tipología V (nº) y V+G (nº), ha sido la más generalizada en todo este litoral, en especial en La Caleta, Punta Prieta, La Puente o el Tablado, destacando de manera especial la vivienda de dos plantas con garaje en planta baja, donde en muchas ocasiones aparecen semisótanos destinados a vivienda tipo V+G (nº).
16. En cuanto a la superficie del solar donde se ha realizado la autoconstrucción, tanto en La Orotava como en Arona la mitad de las edificaciones informales se

han ubicado en parcelas menores a 200 m<sup>2</sup>. En La Orotava la media se sitúa en torno a 100-120m<sup>2</sup>, mientras que en Arona tienden a ocupar solares de 100 m<sup>2</sup>; ello se deriva del importante número de inscripciones que han generado las urbanizaciones del interior de la franja de costa, como El Fraile, Las Rosas y Guargacho, Guaza y fundamentalmente los núcleos de Buzanada, Cabo Blanco y La Camella. En Güímar, casi tres cuartas partes del censo, un 73%, se ubican en parcelas de menos de 200 m<sup>2</sup> y algo más de la mitad de las edificaciones censadas, un 51%, ocupan solares de menos de 100 m<sup>2</sup>, buscando el litoral costero generando, en muchas ocasiones, parcelas residuales inferiores a 50 m<sup>2</sup>. Por tanto, mientras que en Las Medianías e interior de la franja de costa de Güímar las viviendas suelen desarrollarse en parcelas en torno a 100-120 m<sup>2</sup>, en la franja de costa la media se situará en torno a 50-70 m<sup>2</sup>.

17. En la Orotava, la otra mitad del censo se ha dispuesto en solares mayores de 200 m<sup>2</sup>, predominando las ubicadas en fincas rústicas con una superficie superior a los 1.000 m<sup>2</sup>, el 26%, en las cuales se detecta que aún mantienen cierta actividad agrícola. Un porcentaje destacable, el 16%, se han construido en solares entre 200 y 500 m<sup>2</sup>. Estos hechos corroboran la importante contribución de la edificación al margen del planeamiento en la rururbanización difusa del espacio rústico del Valle. En Arona, en cambio, el 25%, se han dispuesto en solares de 200 a 500 m<sup>2</sup>, evidenciando la profusión de parcelaciones clandestinas destinadas a la autopromoción viviendas de medio-alto nivel. La proporción de edificaciones que se han situado en fincas superiores a 1.000 m<sup>2</sup>, son mucho menos significativas que en La Orotava, aunque seguirán buscando preferentemente Las Medianías del municipio. En Güímar el tercio restante de las edificaciones del censo, el 16%, ocupan parcelas mayores a 200 m<sup>2</sup>, destacando las parcelaciones entre los 500-5.000 m<sup>2</sup>, que se ubican buscando preferentemente el interior de la franja de costa y Las Medianías y, que, en ocasiones, presentan cierta actividad agrícola, especialmente cuando superan los 1.000 m<sup>2</sup>.
18. En cuanto a la superficie construida en planta, en La Orotava el 38 % de las edificaciones presentan una superficie construida comprendida entre 100 y 120 m<sup>2</sup> y el 49% del total, tienen una superficie menor de 100 m<sup>2</sup>, estableciéndose una media en torno a 90-100 m<sup>2</sup>. En Arona al menos el 60 % de las autopromociones del censo corresponde a edificaciones de menos de 120 m<sup>2</sup> y en Güímar, en cambio, asciende al 91%, de las cuales el 76%, son menores de 100 m<sup>2</sup>. Se puede concluir por tanto que en La Orotava, Arona, así como en el interior de la franja de costa y Las Medianías de Güímar la vivienda informal presenta una superficie construida en planta en torno a 90-100 m<sup>2</sup>, mientras que en el litoral de Güímar, derivado del tamaño de los solares cuentan con una superficie en torno a 50-70 m<sup>2</sup>.
19. En las segregaciones o parcelaciones de fincas, la superficie del solar resultante ha marcado la diferencia en cuanto al tipo y categoría de la edificación. Así en la Orotava, cuando las parcelas cuentan con una superficie comprendida entre 50 y 70 m<sup>2</sup> suelen producir autopromociones destinadas a viviendas tipo unifamiliar de una sola planta, muy modestas, disponiéndose bien de manera aislada o entre medianeras, tipo V 1A/E. Cuando la superficie está comprendida entre 70 a 120 m<sup>2</sup> las edificaciones resultantes suelen ser tipo *salón abajo y vivienda arriba*, tipo

S+V 2 A/E. En Arona, en cambio, las parcelaciones clandestinas que han dado origen a barrios como El Fraile, Guargacho, El Vivo o Finca Benítez, etc., se ha producido a partir de solares en torno a 100 m<sup>2</sup> (10 x10 m), produciendo viviendas de la tipología S+V (nº) y V (nº), generalmente entre medianeras y de nivel medio-bajo. Cuando la parcelación produce solares entre 200 y 500 m<sup>2</sup>, caso de las urbanización espontáneas de La Estrella, La Estrella del Sur, Las Rosas, El Coromoto, Anxara,...etc., las edificaciones suelen ser de generalmente tipo V+G (nº), tipo chalet, aisladas y de mayor categoría, de nivel medio-alto. En Güímar, la pauta cambia en el litoral costero como consecuencia del menor tamaño de la parcela, predominando la tipología V+G (nº) y V (nº).

20. Un rasgo singular y diferenciador de los asentamientos espontáneos repartidos en todo su litoral costero de Güímar ha sido la existencia de viviendas de carácter troglodita; la topografía ha resultado determinante en el desarrollo de esta tipología.
21. En La Orotava, se ha constatado que prácticamente la totalidad de los promotores informales son residentes del mismo municipio, el 93%, resultando simbólica la participación en estos procesos de extranjeros, apenas el 1%; mientras que en Arona y Güímar la autopromoción informal se distribuye aproximadamente a la mitad entre residentes y no residentes. La diferencia entre estos ha sido que en Güímar una gran parte de los no residentes proceden de los municipios del Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna, al menos el 39%, 2 de cada 5 casos, mientras que en Arona se distribuyen entre residentes en otros municipios de la isla, especialmente del norte de Tenerife, de la provincia, muchos de la isla de La Gomera, y extranjeros, que participan activamente en los procesos, representando el 10 % del total, uno de cada diez.
22. En cuanto a la actividad económica que desarrolla el autopromotor informal, en La Orotava se distribuye igualitariamente entre los tres sectores de actividad, mientras que en Arona y Güímar, prácticamente la mitad de los solicitantes, el 42% y 51% respectivamente, están ocupados en el sector terciario. En Arona, el subsector turístico acapara un importante papel al estar estrechamente vinculado al polo de actividad del sur, mientras que en Güímar se concentra en el sector servicios del Área Metropolitana.
23. Es relevante señalar que tanto en La Orotava como en Güímar en torno al 70% de los autopromotores informales presentan documentos públicos para acreditar la titularidad del suelo, respondiendo la gran mayoría a particiones y aceptaciones de herencia, hijuelas, donaciones, cesiones de bienes o incluso segregaciones y compraventa con una vinculación claramente filioparental, mientras que el 30% restante la ha acreditado en documentos privados. En Arona, derivado de las numerosas parcelaciones clandestinas, el documento privado tiene mucha mayor relevancia que en los municipios de La Orotava y Güímar, representando el 42% del total de la muestra. En el litoral suroeste de Güímar, motivado en gran medida por las numerosas parcelaciones clandestinas de la zona, la titularidad del suelo se evidencia en documentos privados.
24. El importante desarrollo urbanístico experimentado por Tenerife en las últimas etapas de expansión económica (1968-73, 1986-89 y 1997-2008), ha favorecido la producción informal de viviendas y consecuentemente la relevante y caótica

ocupación del espacio rural en los tres municipios de referencia, en especial en La Orotava y Arona, derivado de su cercanía a los polos de actividad turística del norte y del sur, respectivamente. En todos los casos, los ordenamientos municipales no han sido capaces de prever las importantes dinámicas socioeconómicas y la planificación ha sido utilizada como una herramienta de integración social, control y erradicación del problema, concluyendo en la práctica en un planeamiento basado en la legalización, favorecedor de la integración y consolidación de los procesos en las nuevas estructuras urbanas.

25. La dispersión urbana favorecida por los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea, en especial en La Orotava y por extensión en el resto de los municipios analizados, han originado considerables y graves disfunciones territoriales que evidencian un acusado desorden urbanístico, derivado de la constante falta de directrices de crecimiento por parte del planeamiento.
26. Las urbanizaciones espontáneas surgidas en los tres municipios y por extensión en sus comarcas, se han desarrollado ajenos a cualquier tipo de planeamiento, desarrollándose este siempre a posteriori, en un intento de controlar los procesos y dar respuesta a las demandas sociales planteadas por la población que ocupa esas áreas informales.
27. Los planeamientos municipales amparados por la Ley del Suelo de 1976 han utilizado las delimitaciones de suelo urbano para formalizar numerosos asentamientos de carácter irregular. De esta manera en la década de los ochenta se pudieron abordar los distintos planes de barrios municipales y posteriormente buscar su encaje en el planeamiento general.
28. Como resulta obvio, la ocupación informal del territorio siempre ha implicado un estado carencial en cuanto a servicios y espacios dotacionales, cuestión esta que el ordenamiento ha intentado corregir a partir de actuaciones puntuales. Esto ha obligado a intervenciones de “cirugía urbanística” que han generado un sobrecoste añadido, en relación con una urbanización racionalmente planificada, originando en el proceso cicatrices que probablemente permanecerán durante generaciones.
29. En los tres municipios de referencia, la actitud negligente de la administración local, responsable competencialmente de los órganos urbanísticos, así como la pasividad e implicación efectiva en la administración insular y autonómica ha contribuido notablemente a la extensión del problema, transmitiendo a la ciudadanía cierta sensación de impunidad frente a estas acciones. Las demandas derivadas de “la necesidad social”, enmascaradas hábilmente con cuestiones electoralistas, en muchas ocasiones clientelistas, ejercidas por los administradores locales, han jugado un papel determinante en esta actitud de pasividad y negligencia administrativa. En el caso del municipio de Güímar, los recursos contenciosos-administrativos impulsados por la propia administración local, a raíz de fuertes presiones de carácter social, han contribuido a la formalización de la autopromoción informal del litoral suroeste de la isla.
30. La concesión de licencias de obra menor para la ejecución de salones agrícolas o de aperos en suelo rústico, cuando la normativa urbanística lo permitía, ha favorecido la posterior reconversión irregular de la construcción en vivienda.



31. La transgresión de Ley 5/1987 sobre la ordenación urbanística del suelo rústico en la Comunidad Autónoma, que pretendía evitar la fragmentación del suelo rural, favoreció de una parte la construcción de unidades residenciales en fincas rústicas superiores a la unidad mínima de cultivo (5.000 m<sup>2</sup> o 10.000 m<sup>2</sup>, según los municipios) y de otra las transmisiones irregulares de los bienes ilícitamente segregados.
32. La fórmula legislativa de suelo de asentamiento, rural y agrícola, desarrollados inicialmente al amparo de la Ley 5/1987 ha permitido dar carta legal a la consolidación urbana de una parte relevante de agrupaciones de viviendas informales, dispuestas en el espacio rural, contribuyendo todo ello al fenómeno de la difusión o dispersión urbana y a la producción de un gran sistema periurbano.
33. La solicitud de prescripción urbanística se ha convertido en la fórmula recurrente que ha permitido dar carta legal a la edificación irregular en los municipios de La Orotava, Güímar y Arona.
34. La constitución del Censo 11/97 ha permitido caracterizar los procesos y obtener todas estas valiosas conclusiones, pero no ha podido cuantificar en su verdadera magnitud del fenómeno. De hecho, se ha constatado una concentración de inscripciones en los suelos reconvertidos en urbanos por el planeamiento como consecuencia de los procesos de urbanización espontánea, mientras que en el suelo rústico han mostrado una escasa incidencia.
35. En todos los casos los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea fuera de las normas se han convertido en un mal endémico de muy difícil de control y erradicación.

#### VII.4. Futuras líneas de investigación y otras hipótesis de trabajo

Todo trabajo de investigación abordado con motivación y entusiasmo implica un gran esfuerzo intelectual, que debe culminar generando nuevo conocimiento. Durante su desarrollo se desvelan muchas incógnitas sobre el tema objeto de análisis, pero también de manera simultánea se generan otros interrogantes o cuestiones que permiten sugerir nuevas líneas de investigación de interés.

La realización de este exhaustivo trabajo en un ámbito espacial tan importante como la isla de Tenerife (2.034 km<sup>2</sup>) ha implicado un estudio pormenorizado de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea centrados en tres municipios, considerados representativos de la isla, como La Orotava, Arona y Güímar, análisis que ha permitido caracterizar estos procesos a nivel insular.

Entre otras líneas de trabajo, surgidas a raíz de este dilatado periodo de estudio y maduración de conocimientos, y aplicando la misma metodología, podría ser de gran interés proseguir con los estudios centrándolos, ahora, en el análisis de los procesos en los principales municipios que conforman el Área Metropolitana de Santa Cruz-La Laguna, en especial Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna, concretamente en un sector donde la formación de ciudad se ha fundamentado en los sistemas de producción urbana informal, el Sector Suroeste o Distrito V de Santa Cruz de Tenerife. Esto implicaría partir del magnífico trabajo titulado *Santa Cruz de*

*Tenerife, la formación de la ciudad marginal*, realizado por la profesora Luz Marina García Herrera a principios de los años ochenta del siglo pasado y proceder a su actualización e implementación, a partir de los datos extraídos de los expedientes correspondiente al Censo 11/97, puestos a disposición por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, APMUN para esta investigación y de las memorias de información urbanísticas del planeamiento de afección en la zona.

Otra cuestión de interés surgida a partir del estudio de los procesos y sus dinámicas, y planteada como una segunda fase de esta investigación, sería intentar cuantificar la dimensión de los procesos en los distintos ámbitos municipales, encargo que implicaría un importante trabajo de campo y un equipo de investigación más numeroso.

Este trabajo podría implementarse a su vez con el establecimiento de las tipologías y morfologías arquitectónicas básicas que han caracterizado los procesos de autoconstrucción informal en Tenerife (salón abajo y vivienda arriba), puesto que ambas establecen un puente entre la sociedad y la arquitectura, en la línea pautada por el profesor Casariego Ramírez a finales de la década de los ochenta con su trabajo *Las Palmas. Dependencia, marginalidad y autoconstrucción*.

Otra línea de interés, surgida en este arduo pero gratificante camino, podría ser determinar el grado de contribución o vinculación de los procesos de autoconstrucción informal, que por su naturaleza impide la existencia de cargas inmobiliarias (alquileres e hipotecas), en relación con la subsistencia de la unidad familiar en el actual periodo de crisis económica, puesto que tal situación podría estar colaborando muy positivamente como elemento favorecedor de la cohesión familiar y social. El régimen de tenencia de la vivienda en los procesos de autoconstrucción informal hace innecesarios los alquileres y no genera cargas hipotecarias, puesto que las obras han sido sufragadas o abonadas bien "al contado" en el momento de la ejecución material, o bien gestionadas en el tiempo, por fases, en función de la capacidad de ahorro y del esfuerzo personal. Consecuentemente en momentos de crisis la unidad familiar puede afrontar mejor la situación, a pesar de que su capacidad de ingresos disminuya o quede mermada extraordinariamente, no existiendo riesgo de embargo de los bienes inmuebles, puesto que sobre ellos no existen cargas. De hecho se ha podido vislumbrar que las autoconstrucciones al ser promovidas en solares fruto de donaciones de herencia, donde existe una evidente relación filio-parental, en situaciones de crisis o escasez material, las familias reparten sus recursos y cargas. En muchas ocasiones los padres, hijos, nietos viven en el mismo edificio o urbanización informal o en otros muy próximos (APMUN, D11/97, 1998).

En cuanto al régimen de tenencia de la vivienda, en España se evidencia que se sigue prefiriendo la vivienda en propiedad. Este hecho se puede "enlazar" con la autopromoción informal, como *comportamiento social predominante*. En Canarias se sigue prefiriendo la vivienda en propiedad, no en alquiler (Observatorio de vivienda y suelo, 2014, Boletín nº 10, 2º trimestre): el autopromotor informal opta también por la vivienda en propiedad.

Otro aspecto interesante que merecería atención sería determinar el grado de vinculación, intervención o colaboración de las empresas especializadas en la prefabricación de elementos estructurales para la construcción con los procesos de

autoconstrucción informal, en especial aquellas que comercializan elementos estructurales semindustrializados, como forjados. De hecho, esta cuestión puede ser evidenciada en algunos expedientes del Censo 11/97, donde el solicitante aporta como documentos los planos de estructuras y forjados de la edificación, así como en ocasiones los cálculos estructurales que determinaron la sección de los elementos resistentes verticales y horizontales (pilares y vigas) y las cuantías de armadura, etc. De alguna manera muchos de los profesionales de estas empresas (técnicos especializados en construcción), con el objeto de favorecer la comercialización de sus productos, han participado como colaboradores necesarios en estos procesos, y también de la misma forma han garantizado que los elementos estructurales de la vivienda autoconstruida informalmente estén generosamente dimensionados, dado los imprevisibles procesos de puesta en obra y ejecución material.



## CAPITULO VIII

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## A

- AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. (1983). *Construir la Ciudad. Criterios, Objetivos y Soluciones Generales para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. I Potencialidad y Limitaciones del Sistema Productivo Urbano. II Las Bases de la Ordenación*. Santa Cruz de Tenerife, España: Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.
- AYUNTAMIENTO DE ARONA. (2009). *II Jornadas de historia del sur de Tenerife*. Arona, España: Ayuntamiento de Arona. Concejalía de Patrimonio Histórico. Recuperado de [http://www.arona.org/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0\\_16530\\_1.pdf](http://www.arona.org/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_16530_1.pdf)
- AGENCIA DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL, APMUN. Decreto 11/1997. (1998). *Censo de Edificaciones no amparadas por licencia. Decreto 11/1997*. Islas Canarias, España: Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad. Gobierno de Canarias.
- ALFARO MALATESTA, S. (2006). *Análisis del proceso de autoconstrucción de la vivienda en Chile. Bases para la ayuda informática para los procesos comunicativos de soporte* (Tesis doctoral). Universidad Politécnica de Catalunya. Barcelona, España. Recuperado de <http://www.tesisenred.net/handle/10803/6843>
- ALONSO LÓPEZ, J.M. (2011). *La autoconstrucción como fórmula de crear ciudad: Caso del Distrito Suroeste de Santa Cruz de Tenerife* (trabajo inédito de fin de Máster). Universidad de La Laguna, Tenerife, España.
- ALEXANDER, E.R. (1987) La vivienda informal. La mas avanzada tecnología en América Latina: Política para facilitar la construccion de alojamientos. *Informes de la construcción*, 39 (390), 60-68. Recuperado de <http://informesdelaconstruccion.revistas.csic.es/index.php/informesdelaconstruccion/article/viewFile/1640/1830>

- ÁLVAREZ ALONSO, A. (1976). *La organización del espacio cultivado en la comarca de Daute (NW de Tenerife)*. La Laguna: Instituto de Estudios Canarios. Recuperado de <http://iecanvieravirtual.org/index.php/catalogo/item/la-organizacion-del-espacio-cultivado-en-la-comarca-de-daute-n-w-de-tenerife.html>
- ÁLVAREZ ALONSO, A. (1983). El Valle de la Orotava: una génesis muy discutida. *Revista historia canaria*. 2(175), 757-772. Recuperado de <http://mdc.ulpgc.es/cdm/ref/collection/revhiscan/id/278>
- ÁLVAREZ ALONSO, A. (1994). Las medianías canarias: concepto y caracterización. *Actas del VII Coloquio de Geografía Rural. Comunicaciones*, 123-129. Córdoba: Universidad de Córdoba, AGE-Grupo de Geografía Rural.
- AFONSO PÉREZ, L. (1953). *Esquema de Geografía Física de Canarias*. Tenerife, Islas Canarias: Centro de la Cultura Popular Canaria.
- AFONSO PÉREZ, L. (Dir. y Coord.) (1984-1992). *Geografía de Canarias*. (7 volúmenes). Santa Cruz de Tenerife: Interinsular Canaria.
- ARRIOLA AGUIRRE, P.M. (1986). "Enclaves marginales" en la periferia de Victoria-Gasteiz: En el límite de la teoría urbanística. Departamento de Geografía Universidad del País Vasco, Victoria-Gasteiz: Lurralde. Recuperado de <http://www.ingeba.org/lurralde/lurranet/lur09/09arriola.pdf>
- AVENDAÑO TRIVIÑO F.H. y CARVAJALINO BAYONA, H. (2003). Vivienda popular espontánea: conceptos de espacialidad y progresividad: reflexiones a partir de un estudio de caso: Bogotá, Colombia. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*. 35 (136-137), 391-420.

## B

- BAZANT, J. (2008). Procesos de expansión y consolidación urbana de bajos ingresos en las periferias. *Bitácora Urbano-Territorial*, 13(2). Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74811925009>
- BLASCO HEDO, E. (2015). Jurisprudencia al día. Tribunal Constitucional. Canarias. Costas. *Actualidad Jurídica Ambiental*. Recuperado de <http://www.actualidadjuridicaambiental.com/jurisprudencia-al-dia-tribunal-constitucional-canarias-costas/>
- BLOWER, J., GEMMEL, A., HAINES, K., KIRSCH, P., CUNNINGHAM, N., FLEMING, A., & LOWRY, R. (2007). Sharing and visualizing environmental data using Virtual Globes. *Proceedings of the UK e-Science All Hands Meeting*, (10-13), 102-109.
- BORJA I SEBASTIÁ, J. (2003). *La ciudad conquistada*. Madrid, España: Alianza Editorial.
- BOSQUE SENDRA, J. (1997). *Sistemas de información geográfica* (2a ed. rev.). Madrid, España: Ediciones Rialp
- BUSQUETS I GRAU, J. y SOLA MORALES, M. (1976). Manual de La Urbanización Marginal en Barcelona. Barcelona: Laboratorio de Urbanismo de la E.T.S de Arquitectura de Barcelona, Universidad politécnica de Catalunya.

BUSQUETS I GRAU, J. (1999). *La urbanización marginal*. Barcelona, España: Universidad Politécnica de Cataluña. Recuperado de [https://books.google.es/books?id=u06bvTMncAgC&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs\\_ge\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q&f=false](https://books.google.es/books?id=u06bvTMncAgC&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false)

## C

CÁCERES MORALES, E. (julio-septiembre 1988a). La Formación Urbana de Las Palmas, una hipótesis de Ciudad Informal. *Ciudad y Territorio*, 77(3), 23-30. Madrid.

CÁCERES MORALES, E. (julio-septiembre 1988b). El Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria (Extracto de la Memoria). *Ciudad y Territorio*, 77(3), 75-82.

CÁCERES MORALES, E. (1988c). La evolución del planeamiento en Canarias. *Basa*, (9), 1989, 44-51.

CÁCERES MORALES, E. (1997). Planeamiento y desarrollo en las conurbaciones insulares: el caso de Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife. *Master en Gestión Ambiental*, (1), 459-472.

CÁCERES MORALES, E. (1998). *La Formación Urbana de Las Palmas, una hipótesis de ciudad informal*. Madrid: Instituto de Estudios de la Administración Local.

CÁCERES MORALES, E. (2008). *Las directrices de ordenación territorial y del turismo de Canarias: Un texto sujeto a polémica*. (Comunicación). Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Las Palmas. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Recuperado de [http://www.ciccp.es/biblio\\_digital/Urbanismo\\_I/congreso/pdf/020202.pdf](http://www.ciccp.es/biblio_digital/Urbanismo_I/congreso/pdf/020202.pdf)

CALDERON COCKBURN, J. (1998). Los mercados informales o ilegales de tierra urbana en América Latina. "Estado de la cuestión". *Debates de Sociología*, (23-24), 1-51. Recuperado de [revistas.pucp.edu.pe/index.php/debatesensociologia/article/download/6971/7127](http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/debatesensociologia/article/download/6971/7127)

CALDERON COCKBURN, J. (1999). *Algunas consideraciones sobre los mercados ilegales e informales de suelo urbano en América Latina*. Recuperado de [http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion\\_Mercados/Documentos\\_Cursos/Algunas\\_Consideraciones\\_Sobre-Calderon\\_Julio-1999.pdf](http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Algunas_Consideraciones_Sobre-Calderon_Julio-1999.pdf)

CALDERON COCKBURN, J. (2003). Los barrios marginales de Lima, 1961-2001. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 35 (136-137), 375-389.

CAMARGO SIERRA, A. P. y HURTADO TARAZONA, A. (2013). Urbanización informal en Bogotá: agentes y lógicas de producción del espacio urbano. *INVI* 28(78). Recuperado de <http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/756/1097>

CANOSA ZAMORA, E. y RODRÍGUEZ CHUMILLAS, I. (octubre-diciembre 1985). Urbanización marginal en la periferia noreste de Madrid. *Ciudad y Territorio*, (66), 11-41.

CARBONELL CARRERA, C. (2011). *Modelado 3D, Tecnologías de Información Geográfica y Tabletas Digitales como herramientas de innovación docente*

- para la adquisición de competencias espaciales (orientación espacial) en el ámbito de la Ingeniería Marítima.* (Tesis doctoral). Recuperado de <ftp://tesis.bbt.ull.es/ccppytec/cp438.pdf>
- CASARIEGO RAMÍREZ, J. (1987). *Las Palmas. Dependencia, marginalidad y autoconstrucción.* Madrid, España: Instituto de Estudios de la Administración Local. Recuperado de <http://docplayer.es/9918642-Las-palmas-dependencia-marginalidad-y-autoconstruccion.html>
- CASARIEGO RAMÍREZ, J. (1999). Y febril la mirada. Treinta años de urbanismo especializado, en López García, J. S. (Coord.). *Arquitectura y urbanismo en Canarias, 1968-1998, 71-84, XXX aniversario de la ETS de Arquitectura:* Servicio de Publicaciones de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- CASARIEGO RAMÍREZ, J. (2004). *Re-conducir la periferia: San Cristóbal de La Laguna. La recuperación del área de la carretera La Cuesta-Taco.* Las Palmas de Gran Canaria: Casariego-Guerra, Arquitectos, S. L.
- CASARIEGO RAMÍREZ, J. (2006) Viviendas de cota más cuatro. Vivienda arriba, salón abajo. *BASA. Colegio de Arquitectos de Canarias*, (29), 114-117.
- CASARIEGO-GUERRA, Arquitectos S.L. (2008). *Las formas de ocupación del suelo.* Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca de Abona. *Avance Febrero de 2008 Cabildo Insular de Tenerife.* Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/PTPOAbona/adjuntos/M02.pdf>
- CASTELLS, M. (1986). *La ciudad y las masas Sociología de los movimientos urbanos.* Madrid: Alianza Editorial.
- CASTELL OLIVÁN, M. (1995). *La ciudad inafomacional.* Madrid, Alianza Editorial.
- CATÁLOGO DE BARRIOS VULNERABLES DEL PAÍS VASCO DE 2006. Análisis urbanísticos de los Barrios Vulnerables del País Vasco. España: Ministerio de Fomento. Recuperado de <http://habitat.aq.upm.es/bbv/municipios/48020.pdf>
- CHEN, Y.Q. y LEE, Y.C. (2001). *Geographical Data Acquisition.* Wien, Springer.
- CHUVIECO, E., BOSQUE, J., PONS, X., CONESA, C., SANTOS, J.C., GUTIÉRREZ, J., SALADO, M.J., MARTÍN, M.O., RIVA, J., OJEDA, J. y PRADOS, M.J. (2005). ¿Son las tecnologías de la información geográfica (tig) parte del núcleo de la Geografía? *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 40, 35-55.
- CHOURIO, M. y GONZÁLEZ, M. (1999). La invasión en Maracaibo: de la coyuntura a la estructura de un proceso. En las Actas del V Encuentro Nacional de la Vivienda. I Encuentro Binacional, (San Cristóbal 4-7 de octubre de 1999), 22, s.p.
- CLICHEVSKY, N. (octubre 2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación.* Santiago de Chile: CEPAL Naciones Unidas, División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos Publicación de las Naciones Unidas. Recuperado de: <http://www.eclac.org/publicaciones/xml/8/5638/lcl1430e.pdf>
- CLICHEVSKY, N. (2006). *Regularizando la informalidad del suelo en América Latina. Una evaluación sobre la base de 13 países y 71 programas.* Santiago de Chile: CEPAL Naciones Unidas, División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos Publicación de las Naciones Unidas. Recuperado de



[http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5615/S0600005\\_es.pdf;jsessionid=85EF66D54E4B0BBA3B0AE87C969073B8?sequence=1](http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5615/S0600005_es.pdf;jsessionid=85EF66D54E4B0BBA3B0AE87C969073B8?sequence=1)

CRAVINIO, M.C., DEL RIO J. P. y DAUTE J.L. (2010). Los barrios informales del Área Metropolitana de Buenos Aires: evolución y crecimiento en las últimas décadas. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, (163), 83-86.

## D

DELGADO AGUIAR, G. (2007). Formas y procesos de crecimiento urbano en Las Palmas de Gran Canaria. *Temas em Admisistração Pública, Araraquara 1(1)*. UNESP. Brasil: Universidade Estadual Paulista "Julio de Mesquita Filho". Campus de Araraquara. Recuperado de [http://www.fclar.unesp.br/Home/Departamentos/AdministracaoPublica/RevistaTemasdeAdministracaoPublica/artigo\\_reinaldoaguiar\\_2007.pdf](http://www.fclar.unesp.br/Home/Departamentos/AdministracaoPublica/RevistaTemasdeAdministracaoPublica/artigo_reinaldoaguiar_2007.pdf)

DELGADO AGUIAR, G. Y GONZÁLEZ MORALES, A. (1995). *La vivienda en Las Palmas de Gran Canaria*. Las Palmas de Gran Canaria: Cabildo Insular de Gran Canaria.

DELGADO ACOSTA, C. R. y CALERO MARTÍN, C. G. (2006). La evolución demográfica de la comarca de Anaga. Martín Hernández, U. (Coord.). *Historia general de la comarca de Anaga*, 361-398. Las Palmas de Gran Canaria, España: Ediciones IDEA.

DELGADO PÉREZ, G. J. (2005). La ciudad que queremos. Apología de un urbanismo radical. Planeamiento urbanístico, participación ciudadana y gestión. El caso de la ciudad Santa Cruz de Santiago de Tenerife 1980-2005. *Scripta Nova*, 9 (194)117. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-117.htm>

DE SOLÁ MORALES I RUBIO, M. (1974). La urbanización marginal y la formación de plusvalía del suelo. *Papers*, (3), 365-380, Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona. Recuperado de <http://papers.uab.cat/article/view/v3-de-sola/pdf-es>

DEVESA CRESPILO, D. y ROMERO NIETO, A. (2014). *Los asentamientos informales en la Comunidad de Madrid: Un problema de difícil solución*. Recuperado de <http://www.eumed.net/libros-gratis/2014/1409/asentamientos.htm>

DÍAZ HERNÁNDEZ, R. y PARREÑO CASTELLANO, J. M. (2006). La política económica, la construcción de vivienda y producción de la ciudad en España (1939-1975). *Scripta Nova*. 10 (218) 48, s.p. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-218-48.htm>

DÍAZ HERNÁNDEZ, R., DOMÍNGUEZ MÚJICA, J y PARREÑO CASTALLANO, J.M. (2010). Crecimiento urbano y desagravación en Gran Canaria durante los años 1950-1980. *Las escalas de la Geografía: del mundo al lugar*, 1.067-1.088. Cuenca: Universidad de Castilla-La Mancha. [http://acceda.ulpgc.es/bitstream/10553/11921/4/Crecimiento\\_urbano.pdf](http://acceda.ulpgc.es/bitstream/10553/11921/4/Crecimiento_urbano.pdf)

DÍAZ RODRÍGUEZ, M.C. y MARTÍN RUIZ, J. F. (1983a). La población canaria, en *Geografía de Canarias*, Editorial. Interinsular, Santa Cruz de Tenerife, 62-66

DÍAZ, RODRÍGUEZ, M.C. y MARTÍN RUÍZ, J.F. (1983b). Los problemas geodemográficos de canarias. *Gaceta de Canarias*, 21-38.

DIPUTADO DEL COMUN DE CANARIAS (2013). *Informe 2013 del Diputado del Común. Área de Política Territorial*, 54-114. BOPC nº14, 11 de abril de 2014. Recuperado de <http://www.parcan.es/files/pub/bop/8/2014/114/bo114.pdf>

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (1963). *Plan de Desarrollo Económico de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife. Turismo*. Santa Cruz de Tenerife.

DOMÍNGUEZ ANADÓN J.A. (1979). *Urbanismo marginal en Tenerife*. Santa Cruz de Tenerife. Islas Canarias: Informe para el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

DOMÍNGUEZ ANADÓN J.A. (2 de febrero de 1978). Urbanismo clasista en Canarias. *El País*, 19-20. Recuperado de <http://www.march.es/ceacs/biblioteca/proyectos/linz/documento.asp?reg=r-16692>

DOMÍNGUEZ ANADÓN J.A. (2003). *Urbanismo clasista en Canarias*. Santa Cruz de Tenerife. Islas Canarias.

DOMÍNGUEZ ANADÓN, J.A. (2006). Platón tenía razón. Vivienda arriba, salón abajo. *BASA, Colegio de Arquitectos de Canarias. Revista Basa* (29), 118-119.

DURAN (2005). *Educación geográfica. Cambio y continuidades*. Buenos Aires: Lugar Editorial.

## E

ESTEVEZ GONZÁLEZ, J. F (2006) Una maldición para el turismo rural. Vivienda arriba, salón abajo. *BASA, Colegio de Arquitectos de Canarias*. (29), 110-113.

EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, J. M. (1983). Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable: nuevas formas del consumo del espacio en los márgenes de la ley del suelo. *Ciudad y Territorio*: (56), 59-72

## F

FERNÁNDES, E. (2008). Consideraciones generales sobre las políticas públicas de regularización de asentamientos informales en América Latina. *Eure*. 34(102), 25-38. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000200002>

FERNÁNDEZ GARCÍA, A. (2003). Las causas del crecimiento posindustrial: De la rururbanización a la ciudad difusa. *Eria*, (60), 88-92. Recuperado de [http://www.dialnet.unirioja.es/servlet/dfichero\\_articulo?codigo=653509&orden](http://www.dialnet.unirioja.es/servlet/dfichero_articulo?codigo=653509&orden)

FERNÁNDEZ MARTÍN, F. (2000). Islas y regiones ultraperiféricas de la Unión Europea. Recuperado de <http://81.47.175.201/rup/documentos/ISLAS2.pdf>

FERNÁNDEZ PERAZA, C. J. y MARTÍN FERNÁNDEZ C. S. (15 de junio de 2014). Cambios de usos del suelo en espacios periurbanos de alta calidad agronómica en Canarias: La Vega Lagunera (Tenerife) como ejemplo. *Biblio 3W. Serie documental Geo Crítica. Cuadernos críticos de Geografía Humana*. 19(1078). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1078.htm>

FOLCH, R. (Coord.) (2003): *El territorio como sistema. Conceptos y herramientas de ordenación*. Barcelona: Diputación de Barcelona.

FRANCO ALONSO, O. (2005). Evolución reciente del fenómeno chabolista: el nuevo chabolismo madrileño. *La ciudad y el miedo*. Obdulia Gutiérrez (Coord.)

Coloquio de Geografía Urbana. VII. 2004. Universitat de Gerona, 61-69.  
Recuperado de <http://www.gbv.de/dms/sub-hamburg/51130076X.pdf>

FUENTES RUÍZ, M. (Coord.) (2011) Mora Ruíz, V. Jiménez Martín, J.A. y Gamboa Gallego. *Diagnóstico de territorios desfavorecidos de la ciudad de Sevilla. Tres Barrios-Amate / Sur / Torreblanca/ Norte. Delegación de Economía y Empleo.* Centro de Formación Permanente REDES: Sevilla. Recuperado de [http://www.empleo.gob.es/redretos/es/contenidos/actualidad/2011/06/Diagnostico\\_de\\_territorios\\_desfavorecidos\\_opt.pdf](http://www.empleo.gob.es/redretos/es/contenidos/actualidad/2011/06/Diagnostico_de_territorios_desfavorecidos_opt.pdf)

## G

GAJA I DÍAZ, F. (1984) *La Promoción Pública de viviendas (1939-1976)*. (Tesis doctoral). Universidad Politécnica de Valencia, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Valencia.

GAJA I DÍAZ, F. y BOYRA MAIQUES, J. V. (1994). Planeamiento y realidad urbana de Valencia (1939- 1989). *Cuadernos de Geografía*, (55), 63-89. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/37742.pdf>

GARCÍA BARBA, F. (1989). Panorama sobre la ordenación del territorio en Canarias, *Basa* (9) 20-21, 8-26.

GARCÍA BARBA, F. (1992). La isla es una ciudad. *Gaceta de Canarias*, (105), 25. (19/02/1982)

GARCÍA BARBA, F. (22 de julio de 2007). Retorno a la isla ciudad. *Islas y Territorio*. Recuperado de <http://www.garciabarba.com/islasterritorio/retorno-a-la-isla-ciudad/>

GARCÍA BARBA, F. (25 de abril de 2008a). Paradojas de la ordenación del territorio en Canarias. Legalización frente a planificación. *Islas y Territorio*. Recuperado de <http://www.garciabarba.com/islasterritorio/paradojas-de-la-ordenacion-del-territorio-en-canarias/>

GARCÍA BARBA, F. (15 de noviembre de 2008b). La fealdad de las ciudades canarias. *Islas y Territorio*. Recuperado de <http://www.garciabarba.com/islasterritorio/la-fealdad-de-las-ciudades-canarias/>

GARCÍA BARBA, F. (15 de julio de 2008c). *Paradojas de la ordenación del territorio en Canarias. La construcción del sistema de planeamiento de Canarias*. Conferencia presentada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, COAC, Demarcación de Tenerife, España.

GARCÍA BARBA, F. (15 de marzo de 2009). La gestión insostenible del territorio Canario. *Islas y territorio*. Recuperado de <http://islasterritorio.blogspot.com.es/2009/03/la-gestion-insostenible-del-territorio-canario/>

GARCÍA BARBA, F. (6 de marzo de 2010). La extensa legislación territorial canaria. *Islas y territorio*. Recuperado de <http://www.garciabarba.com/islasterritorio/la-extensa-legislacion-territorial-canaria/>

GARCÍA BARBA, F. (21 de agosto de 2011). Formas Urbanas de Edificación. *Islas y territorio*. Recuperado de <http://www.garciabarba.com/islasterritorio/formas-urbanas-de-edificacion/>

- GARCÍA DE HERNÁNDEZ, N. (2006). La formación de asentamientos informales: un proceso gestado por diferentes actores sociales. *Scripta Nova*10 (218), 50. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-218-50.htm>
- GARCÍA HERRERA, L. M. Y PULIDO MAÑES, T. (1980). Los barrios de urbanización marginal en Santa Cruz de Tenerife. *Revista de Historia Canaria*, 37(172), 157-204. Santa Cruz de Tenerife. Memoria Digital de Canarias, 2003: Biblioteca Universitaria de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Recuperado de <http://mdc.ulpgc.es/cdm/ref/collection/revhiscan/id/314>
- GARCÍA HERRERA, L. M. (1981). *Santa Cruz de Tenerife. La formación de la ciudad marginal*. Santa Cruz de Tenerife: Aula de la Cultura Cabildo Insular de Tenerife.
- GARCÍA HERRERA, L. M. (1987). *Santa Cruz de Tenerife: Las relaciones de propiedad del suelo urbano*. Santa Cruz de Tenerife: Universidad de La Laguna.
- GARCÍA HERRERA, L.M. (1988a). La circulación del suelo urbano en una economía periférica: Santa Cruz de Tenerife. *Eria*, (15), 41-49. Recuperado de [www.unioviedo.net/reunido/index.php/RCG/article/download/976/900](http://www.unioviedo.net/reunido/index.php/RCG/article/download/976/900)
- GARCÍA HERRERA, L.M. (1988b). El acceso al suelo de la clase trabajadora canaria: Las parcelaciones marginales. *Ciudad y Territorio*, (75), 107-118
- GARCÍA HERRERA, L.M. (1989). *Propiedad del suelo en Santa Cruz de Tenerife*. Santa Cruz de Tenerife: Universidad La Laguna.
- GARCÍA HERRERA, L.M. y GINES DE LA NUEZ, C (1993). Las urbanizaciones marginales. *Geografía de Canarias*, 1(31), 485-496. Santa Cruz de Tenerife: Editorial Interinsular Canaria.
- GARCÍA HERRERA, L.M. (1994). Los asentamientos marginales. *Las ciudades españolas a finales del siglo XX. I Coloquio de Geografía Urbana*. Universidad de Castilla La Mancha y la Asociación de Geógrafos Españoles, 133-138. Cuenca, España. Recuperado de [https://www.google.es/search?q=GARC%C3%8DA+HERRERA%2C+L.M.+%281994%29.+Los+asentamientos+marginales.+Las+ciudades+espa%C3%B1olas+a+finales+del+siglo+XX.+I+Coloquio+de+Geograf%C3%ADa+Urbana.+Universidad+de+Castilla+La+Mancha+y+la+Asociaci%C3%B3n+de+Ge%C3%B3grafos+Espa%C3%B1oles%2C&ie=utf-8&oe=utf-8&client=firefox-b-ab&gfe\\_rd=cr&ei=xb0YWPXvDNks8we7y4roBw](https://www.google.es/search?q=GARC%C3%8DA+HERRERA%2C+L.M.+%281994%29.+Los+asentamientos+marginales.+Las+ciudades+espa%C3%B1olas+a+finales+del+siglo+XX.+I+Coloquio+de+Geograf%C3%ADa+Urbana.+Universidad+de+Castilla+La+Mancha+y+la+Asociaci%C3%B3n+de+Ge%C3%B3grafos+Espa%C3%B1oles%2C&ie=utf-8&oe=utf-8&client=firefox-b-ab&gfe_rd=cr&ei=xb0YWPXvDNks8we7y4roBw)
- GARCÍA HERRERA, L. M. (2005). *Santa Cruz de Tenerife, la formación de la ciudad marginal* (2da ed.) Santa Cruz de Tenerife, Las Palmas de Gran Canaria: Idea.
- GARCÍA JIMÉNEZ, A. (2 de septiembre de 2014). La reducción de la protección de la costa en la Ley 2/2013: Revalorización económica del litoral frente al desarrollo sostenible. *Actualidad Jurídica Ambiental*. Recuperado de [http://www.actualidadjuridicaambiental.com/wp-content/uploads/2014/08/2014\\_09\\_02\\_Garcia-Jimenez\\_Ley-Costas.pdf](http://www.actualidadjuridicaambiental.com/wp-content/uploads/2014/08/2014_09_02_Garcia-Jimenez_Ley-Costas.pdf)
- GARCÍA LÓPEZ, M.J. (1990) Características del crecimiento periférico de la Laguna. Su expansión hacia los municipios de Tegueste y Tacoronte. *Revista de Geografía de Canarias*. (3), 25-37. Santa Cruz de Tenerife: Colegio de Geógrafos de Canarias

- GARCÍA LÓPEZ, M<sup>a</sup>. J. y DELGADO GÓMEZ, J.F. (1990). *Los usos del espacio y la degradación del litoral del Valle de Güímar*. Memoria Digital de Canarias, 2006: Biblioteca Universitaria de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Recuperado de: <http://mdc.ulpgc.es/cdm/ref/collection/tebeto/id/209>
- GARCÍA RODRÍGUEZ, J. L. (1984). El espacio agrario. *Geografía de Canarias. Geografía económica* (3), 10-40. Santa Cruz de Tenerife: Interinsular Canaria S.A.
- GARCÍA RODRÍGUEZ, J. L. (1992). Los cambios recientes en la población de Canarias. *Geografía de Canarias 1985-1991*, (7), 23-54. Santa Cruz de Tenerife: Interinsular Canaria S.A.
- GARCÍA RODRÍGUEZ, J.L. y ZAPATA HERNÁNDEZ, V. (1992). Los cambios recientes en la población de Canarias. *Geografía de Canarias 1985-1991* (7), 24-54. Santa Cruz de Tenerife: Editorial Interinsular Canaria.
- GARCÍA RODRÍGUEZ, J.L. (Coord.) (1993). *Inmigración extranjera y planificación demográfica*. IV Jornadas de la Población Española. La Laguna: Secretariado de Publicaciones Universidad La Laguna. Recuperado de [http://www.agepoblacion.org/images/congresos/canarias/canarias\\_1993\\_1.pdf](http://www.agepoblacion.org/images/congresos/canarias/canarias_1993_1.pdf)
- GARCÍA RODRÍGUEZ J. L. (2003) El Espacio de las Medianías en Canarias. *Desarrollo Rural en territorios insulares: Especial referencia a las Islas Canarias*, 139-215. España: Centro de Cooperación y Desarrollo Territorial de la Universidad de Oviedo y Cabildo Insular de La Palma.
- GARCÍA RODRÍGUEZ, J. L. y PESTANA PÉREZ, G. (2010). *Las Medianías. Agricultura, paisaje y desarrollo rural en Canarias*. La Laguna, España: Asociación de Geógrafos Españoles.
- GARCÍA RODRÍGUEZ J. L. (2013). Paisajes agrarios de Canarias. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 33(1) 93-132. Madrid. Recuperado de [revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/download/42222/40196](http://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/download/42222/40196)
- GARCÍA RODRÍGUEZ J. L. (2015). La agricultura mínima. La cuantificación de la superficie cultivada en Canarias. *Análisis espacial y representación geográfica: Innovación y aplicación*, 2015-2034. España: Asociación de Geógrafos Españoles. Recuperado de [http://congresoage.unizar.es/eBook/trabajos/214\\_Garcia%20Rodriguez.pdf](http://congresoage.unizar.es/eBook/trabajos/214_Garcia%20Rodriguez.pdf)
- GARCÍA PALOMARES, J.C. y GUTIÉRREZ PUEBLA, J. (2007). La ciudad dispersa: cambios recientes en los espacios residenciales de la comunidad de Madrid». *Anales de Geografía*, 27(1), 45-67. Recuperado de [http://www.uclm.es/cr/caminos/publicaciones/Cuaderno\\_Ing\\_Territorio/4jornadas/JavierGutierrezPuebla/4.pdf](http://www.uclm.es/cr/caminos/publicaciones/Cuaderno_Ing_Territorio/4jornadas/JavierGutierrezPuebla/4.pdf)
- GONG, J., YUE, P., XIANG, L., y CHEN, J. (2009). Integrating virtual globes and web service technologies for higher education teaching and research. In: *ISPRS Wuhan 2009 Workshop Virtual Changing Globe for Visualization and Analysis*. 1682-1777. China: ISPRS Press.
- GONZÁLEZ CHAVEZ, C.M. (1990). *El planeamiento de la ciudad de santa Cruz de Tenerife en la segunda mitad del siglo XX*. Memoria digital de Canarias, 2003: Biblioteca Universitaria de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Recuperado de <http://mdc.ulpgc.es/cdm/ref/collection/coloquios/id/649>

- GONZÁLEZ DIAZ, E. (1993). Emigración de retorno y cambio económico en el sur de Tenerife. En GARCÍA RODRÍGUEZ, J.L. (Coord.) (1993). *Inmigración Extranjera y planificación demográfica*, 89-94. IV Jornadas de la Población Española. La Laguna: Secretariado de Publicaciones Universidad La Laguna. Recuperado de [http://www.agepoblacion.org/images/congresos/canarias/canarias\\_1993\\_1.pdf](http://www.agepoblacion.org/images/congresos/canarias/canarias_1993_1.pdf)
- GONZALEZ MARRERO, J. A. (2006). *De Malpaís a Buzanada. Genealogía de la población de Buzanada (1800-1975)*. Arona, España. Llanoazur; Ayuntamiento de Arona.
- GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, J.M. (2012). El turismo de masas del Puerto de la Cruz. Agentes implicados en su fase iniciática. *CATHARUM. Revista de Ciencias y Humanidades del Instituto de Estudios Hispánicos de Canarias*. (12), 17-28. Santa Cruz de Tenerife: IEHCAN. Recuperado de <http://www.iehcan.com/wp-content/uploads/2013/02/Catharum-12-web.pdf>
- GONZÁLEZ ORDOVÁS, M.J. (julio-septiembre de 1998). La cuestión urbana: algunas perspectivas críticas. *Nueva época*, (101), 303-333. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/27496.pdf>
- GRUPO DE TRABAJO INFRADOMUS. (2006). *El tejido del Área Metropolitana de A Coruña*. Recuperado de <https://sites.google.com/site/susanavillares2/home22>
- GUIRAO PÉREZ, G., HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, J., LEGNA VERNA, C., MACÍAS HERNÁNDEZ, A., NAVARRO IBÁÑEZ, M., y RIVERO CEBALLOS, J.L. (2007). *Santa Cruz de Tenerife: capital insular y metrópoli atlántica. Tendencias y estrategias*. Santa Cruz de Tenerife: Delta Publicaciones y Fundación Empresa-Universidad de La Laguna.

## H

- HARDOY, J. E. y SATTERTHWAIT, D. (1987). *La ciudad legal y la ciudad ilegal*. Buenos Aires, Argentina: Grupo Editor Latinoamericano S.R.L.
- HERNANDEZ DE TREVIÑO, E (2010). *El problema de la vivienda marginal en México. El caso de los asentamientos humanos periféricos en el sur de Tamaulipas, México*. (Tesis doctoral). Universitat de Barcelona. Recuperado de <http://www.tdx.cat/handle/10803/1960>
- HERNÁNDEZ GONZÁLEZ, M. (2007). *La emigración canaria a Venezuela*. Santa Cruz de Tenerife. Las Palmas de Gran Canaria: Ediciones Idea.
- HILDEBRAND SHEID, A. (2011). Cap. 6. Los planes de Ordenación de Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y sus aficciones con el planeamiento urbanístico. Jurado Almonte, J.M. (Coord.). *Ordenación del Territorio y urbanismo: conflictos y oportunidades*. Universidad Internacional de Andalucía, Sevilla. Recuperado de [https://www.upo.es/ghf/giest-dav/GIEST/publicaciones/1103\\_Captitulo6Andreas\\_Hildenbrand\\_Scheid.pdf](https://www.upo.es/ghf/giest-dav/GIEST/publicaciones/1103_Captitulo6Andreas_Hildenbrand_Scheid.pdf)

## I

- INFORME ANUAL DE LA ECONOMÍA CANARIA DE 1993. (1994). Consejería de Economía y Hacienda. Gobierno de Canarias. Recuperado de [http://www.gobiernodecanarias.org/hacienda/beha/modules/sumarios/portadas\\_publicaciones/750\\_ejemplar\\_publicacion.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/hacienda/beha/modules/sumarios/portadas_publicaciones/750_ejemplar_publicacion.pdf)

- INFORME ANUAL DE LA ECONOMÍA CANARIA: AÑOS 1993-1999. (2000). Consejo Económico y Social de Canarias, CES. Recuperado de [http://www.cescanarias.org/?q=informes\\_anuales;](http://www.cescanarias.org/?q=informes_anuales;)  
[http://www.cescanarias.org/publicaciones/informesanuales/inf\\_2000\\_lib.pdf](http://www.cescanarias.org/publicaciones/informesanuales/inf_2000_lib.pdf)
- INFORME ANUAL DE LA ECONOMÍA CANARIA DE 2008. (2008). Consejo Económico y Social de Canarias, CES. Tablas, Gráficos, Cuadros y esquemas. Recuperado de [http://www.cescanarias.org/?q=informes\\_anuales](http://www.cescanarias.org/?q=informes_anuales)
- INFORME ANUAL DE LA ECONOMÍA CANARIA DE 2010. (2011). Consejo Económico y Social de Canarias, CES. Recuperado de <http://www.cescanarias.org/publicaciones/informes/2010/sumario.pdf>  
[http://www.cescanarias.org/?q=informes\\_anuales;](http://www.cescanarias.org/?q=informes_anuales;)
- INFORME ANUAL DE LA ECONOMÍA CANARIA 2000-2012. (2012). Confederación Canaria de Empresarios, CCE. Actividad de sector de la construcción. Recuperado de [http://www.ccelpa.org/informe-anual/IA2012/informes.html;](http://www.ccelpa.org/informe-anual/IA2012/informes.html)  
<http://www.ccelpa.org/informe-anual/IA2012/2000/07-2000.pdf>
- INFORME ANUAL DE LA ECONOMÍA CANARIA (2015). Confederación Canaria de Empresarios, CCE. Recuperado de [http://www.cescanarias.org/ces\\_ia\\_14-15/archivos/capitulo\\_02.pdf](http://www.cescanarias.org/ces_ia_14-15/archivos/capitulo_02.pdf)
- INFORME ANUAL DE LA ECONOMÍA CANARIA 2000-2015. (2015). Confederación Canaria de Empresarios, CCE. Recuperado de <http://www.ccelpa.org/informe-anual/IA2015/InformeAnual2015.html>
- INFORME -DIAGNOSTICO SOBRE LA CAÑADA REAL GALIANA. (2010). Fundación Secretariado Gitano-Accem. Recuperado de [http://www.accem.es/ficheros/documentos/pdf\\_publicaciones/Canada\\_Real\\_Informe.pdf](http://www.accem.es/ficheros/documentos/pdf_publicaciones/Canada_Real_Informe.pdf)

## J

- JARAMILLO GONZÁLEZ, S. (2012). *Urbanización informal. Diagnósticos y políticas. Una revisión al debate latinoamericano para pensar líneas de acción actuales*. Centro de estudios de Desarrollo Económico, CEDE. Colombia: Facultad de Economía. Universidad de Los Andes. Recuperado de [https://economia.uniandes.edu.co/components/com\\_booklibrary/ebooks/dcede2012-11.pdf](https://economia.uniandes.edu.co/components/com_booklibrary/ebooks/dcede2012-11.pdf)
- JIMENEZ BARRADO, V. y CAMPESINO FERNÁNDEZ, A.J. (2015). Los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano y la desprotección del suelo rural en la provincia de Cáceres. *Análisis espacial y representación geográfica: innovación y aplicación*, 159-160. XXVI Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles. Universidad de Zaragoza, España. Recuperado de [http://congresoage.unizar.es/eBook/trabajos/017\\_Jimenez%20Barrado.pdf](http://congresoage.unizar.es/eBook/trabajos/017_Jimenez%20Barrado.pdf)

## L

- LAGO ÁVILA, M. J. (2014). El otro Madrid: el chabolismo que no cesa. Actuación autonómica en políticas de realojamiento e integración social 1997-2010. *Estudios Geográficos*, 75, (276), 219-260. Recuperado de <http://estudiosgeograficos.revistas.csic.es/index.php/estudiosgeograficos/article/view/423/423>

- LEIRA SÁNCHEZ, E. *et al.* (1987a). *Tenerife, una estrategia territorial. Hacia un Plan Insular*. Santa Cruz de Tenerife: Gobierno de Canarias, Consejería de Política Territorial.
- LEIRA SÁNCHEZ, E. *et al.* (1987b). *Tenerife, estudios para una estrategia territorio*. Santa Cruz de Tenerife: Cabildo Insular de Tenerife.
- LOPEZ-MANZANARES FERNÁNDEZ, F y MACHÍN BARROSO, N. (abril de 2012). *Los cultivos de Tenerife. Aspectos territoriales*. Servicio Técnico de Agroindustrias e infraestructuras. Santa Cruz de Tenerife. Cabildo Insular de Tenerife. Recuperado de [http://www.agrocabildo.org/publica/Publicaciones/pta\\_446\\_cultivos\\_Tenerife\\_2.pdf](http://www.agrocabildo.org/publica/Publicaciones/pta_446_cultivos_Tenerife_2.pdf)
- LOPEZ PEREZ, F. (2011). Una visión crítica del régimen de fuera de ordenación. (Aragón) *Revista aragonesa de la administración pública*. Recuperado de <http://www.aragon.es/estaticos/GobiernoAragon/Organismos/InstitutoAragonesAdministracionPublica/Documentos/12LBpezPArez.pdf>
- LOJKINE, J. (1973). ¿Existe una renta del suelo urbano? *Economía Política*, (3-4), 101-108. México D.F.
- LUQUE REVUELTO, R.M. (2011). El uso de la cartografía y la imagen digital como recurso didáctico en la enseñanza secundaria. Algunas precisiones en torno a Google Earth. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 55, 183-210. Recuperado de <http://age.ieg.csic.es/boletin/55/09%20AGE%2055.pdf>
- LUCAS RUIZ, R., y RÍOS GONZÁLEZ, A. (1980). *Arquitectura y urbanismo marginal en Sevilla*. Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental y Badajoz.
- LUIS GONZÁLEZ, M. (2004). La evolución histórica de los paisajes vegetales de la vertiente norte de Tenerife. *Revista de Historia de Canaria*, 186 (20), 167-188. Recuperado de <http://mdc.ulpgc.es/cdm/singleitem/collection/revhisacan/id/558/rec/1>

## M

- MARTÍN FERNÁNDEZ, C. S. (2011). El proceso reciente de regulación de la vivienda ilegal en canarias (1996-2009). *Boletín de la Asociación de Geógrafos españoles*, 57(05), 101-122. Recuperado de <http://www.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/viewFile/1377/1300>
- MARTÍN HERNÁNDEZ, U. (coord.) (2006). *Historia general de la comarca de Anaga*. Santa Cruz de Tenerife. Ediciones IDEA. Recuperado de <https://books.google.es/books?id=Tr04oc37PZAC&pg=PA6&lpg=PA6&dq=Historia+general+de+la+comarca+de+Anaga#v=onepage&q=Historia%20general%20de%20la%20comarca%20de%20Anaga&f=false>
- MARTÍN MARTÍN, V. O. (1992). El binomio población-recursos en espacios de desarrollo exógenos: el ejemplo de Canarias. En GARCÍA RODRÍGUEZ, J.L. (Coord.) (1993). *Inmigración Extranjera y planificación demográfica*, 29-26. IV Jornadas de la Población Española. La Laguna: Secretariado de Publicaciones Universidad La Laguna. Recuperado de [http://www.agepoblacion.org/images/congresos/canarias/canarias\\_1993\\_1.pdf](http://www.agepoblacion.org/images/congresos/canarias/canarias_1993_1.pdf)



- MARTÍN MARTÍN, V. O. (1993). Un ejemplo de producción de espacio: El Canal del sur en Tenerife. *Eria*, (31), 129-138. Recuperado de <http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/34789.pdf>
- MARTÍN MARTÍN, V. O. (1997). Cambios del uso del suelo en el litoral del Sur de Tenerife. Grupo de Investigación sobre el subdesarrollo y el Atraso Social, (GISAS). *Turismo y Urbanismo*. Recuperado de <http://gisas.webs.ull.es/archivos/0015.pdf>
- MARTÍN MARTÍN, V. O. (1999). Los grandes propietarios de la tierra ante el desarrollo urbano-turístico del sur de Tenerife. *Eria*, (49), 185-202. Recuperado de <http://www.unioviedo.es/reunido/index.php/RCG/article/viewFile/1318/1236>
- MARTÍN MARTÍN, V. O. (2004). Análisis del Plan Insular de Ordenación Territorial (PIOT) de Tenerife, desde la perspectiva geográfica regional. *XV Coloquio de Historia Canario Americana*, (15), 156-182. Cabildo Insular Gran Canaria. Recuperado de <http://mdc.ulpgc.es/cdm/ref/collection/coloquios/id/1662>
- MARTÍN MARTÍN, V. O. (2005). De la agricultura al turismo en Tenerife: La génesis del espacio turístico. Grupo de Investigación sobre el subdesarrollo y el Atraso Social, (GISAS). *Turismo y Urbanismo*. Recuperado de <http://gisas.webs.ull.es/archivos/0038.pdf>
- MARTÍN MARTÍN, V. O. y JEREZ DARIAS, L. M. (2011). Terratenencia y organización del territorio en La Orotava (Tenerife). *Investigaciones Geográficas*, (54), 9-36. Recuperado de [http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/22626/1/Investigaciones\\_Geograficas\\_54\\_01.pdf](http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/22626/1/Investigaciones_Geograficas_54_01.pdf)
- MARTIN RODRÍGUEZ, F.G. (1984). *Arquitectura doméstica canaria* (2da ed.). Aula de Cultura del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife. Santa Cruz de Tenerife: Editorial Interinsular Canaria.
- MATESANZ PARELLADA, A. (septiembre de 2009). El suelo en la legislación urbanística español. *Boletín CF+S*, 51, 7-61. Madrid, España. Recuperado de <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n51/aamat.html>
- MEDINA RODRÍGUEZ, V. (noviembre de 2007). Legales y clandestinos en América. Las últimas oleadas emigratorias, 1941-1980. *Canarii, Historia de Canarias*. Fundación Canaria Archipiélago 2021. (6). Recuperado de: <http://www.revistacanarii.com/canarii/6/legales-y-clandestinos-a-america>
- MENDEZ GARCÍA, B. y ORTEGA MONTEQUÍN, M. (2013). Ciudad difusa y territorio: El caso del área central asturiana. *Ciudades*, 16 (1), 131-144. Recuperado de: <http://www.dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4327961.pdf>
- MEJÍA AVILA, D. (2008). Sistemas de Información Geográfica, Infraestructuras de Datos Espaciales y Educación. *Mapping interactivo*, 125, 42-49.
- MEJÍAS VERA, M.A. (2013). ¿Cómo medir el fenómeno de *urban sprawl* a través de los indicadores paisajísticos? Aplicación a la isla de Tenerife. *Boletín de la Asociación de Geógrafos españoles*, 62(03), 49-73. Recuperado en <http://www.boletinage.com/62/03-MEJIAS.pdf>
- MENDES LEAL, L. (2015) *Los barrios de autoconstrucción de Sevilla como modelo de producción y gestión social del hábitat*. (Tesis doctoral). Recuperado de <https://idus.us.es/xmlui/handle/11441/36935>

- MILLARES CANTERO, A.; ALEMÁN HERNANDEZ, S.; MILLARES CANTERO, S.; QUINTANA NAVARRO, F. y SUAREZ BOSA, M. (2011). *Historia contemporánea de Canarias*. (Periodo 1960-2000). Tenerife, España: Edita Obra Social de la Caja de Canarias.
- MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE (1992). *La edificación residencial sin licencia en Murcia y Canarias*. Madrid.
- MOLINA COSTA, P. (2007). Análisis de los Instrumentos de intervención urbanística en suelo urbano. *Boletín CF+S*, 63-93. Instituto Juan de Herrera: Madrid. España. Recuperado de <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n51/apmol.html#12>
- MORA RUIZ, V. JIMENEZ MARTÍN, J.A. y GAMBOA GALLEGO, M.C. (2011). Fuentes Ruíz, M. (Coord.). *Diagnóstico de territorios desfavorecidos de la ciudad de Sevilla. Tres Barrios-Amate / Sur / Torreblanca/ Norte*. Delegación de Economía y Empleo. Centro de Formación Permanente REDES: Sevilla. Recuperado de [http://www.empleo.gob.es/redretos/es/contenidos/actualidad/2011/06/Diagnostico\\_de\\_territorios\\_desfavorecidos\\_opt.pdf](http://www.empleo.gob.es/redretos/es/contenidos/actualidad/2011/06/Diagnostico_de_territorios_desfavorecidos_opt.pdf)

## N

- NAVARRO SEGURA, M.I. (1984). El urbanismo moderno en Santa Cruz de Tenerife. Documentos. *VI Coloquio de Historia Canario Americana*, (2), 529-626. Cabildo Insular Gran Canaria. Recuperado de <http://mdc.ulpgc.es/cdm/ref/collection/coloquios/id/1871>
- NAVARRO SEGURA, M.I. (2006). *Las fundaciones de ciudades y el pensamiento urbanístico en la era del descubrimiento*. *Scripta Nova*, 10 (218) 43. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-218-43.htm>

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPALES

- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE (1983). *Documento nº1: Memoria*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23337>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE. (1991). *Ámbito de aplicación de 1991 en el Sector 11 de Las Américas-La Caleta. Memoria*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=10643>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE. (1992). *Ámbito de aplicación: Entornos de Fañabe, Barranco Las Torres y Hoya Grande. Memoria*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23836>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ADEJE (1999). *Ámbito de aplicación: Los Olivos. Memoria*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23950>

- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ARAFO. (1990). *Memoria de información*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=11735>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ARICO (1997). *Memoria justificativa. Análisis sintetizado de la información urbanística*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=17705>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CANDELARIA (1988). *Memoria justificativa y descriptiva*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=17851>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE FASNIA (1984). *Memoria Informativa del territorio, población y las actividades: La edificación. Memoria de Ordenación*. Recuperado de [www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=11635](http://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=11635)
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GRANADILLA DE ABONA (1994). *Memoria de Ordenación. 1. Introducción; 2. El Planeamiento Urbanístico previo; 3. Clasificación de Suelo; y 4. Ordenación de los núcleos; 5. La Ordenación del Suelo Rústico*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=11566>  
<https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=11619>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LA GUANCHA (1991). *Memoria de Ordenación: 1. Antecedentes; 2. Diagnóstico de la problemática urbanística; 3. Objetivos y criterios de la Revisión del planeamiento; y 4. Descripción de la Ordenación escogida*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=4315>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GUIA DE ISORA (2001). *Memoria*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=21484>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GÜÍMAR (1984). *Memoria. Cap. I. Encuadre Legal; Cap. II. Información; y Cap. III Ordenación*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=19041>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GÜÍMAR (1997). *Modificación de las NNSSMM en la zona del Litoral de Agache. Memoria Descriptiva y Justificativa*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=19290>

- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ICOD DE LOS VINOS (1988). *Memoria. Cap. 1. Información urbanística; Cap. 2. Objetivos y Justificación del Plan; y Cap. 3. Propuesta del Planeamiento.* Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=4945>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LOS REALEJOS (1995). *Memoria de Ordenación.* Archivo municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos. Los Realejos, Islas Canarias, España.
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LOS REALEJOS (1999). *Modificación de las NNSSMM de 1995. Memoria de Ordenación.* Recuperado de [http://www.territoriocanario.org/modules.php?mod=interior&file=ver\\_ieci&submenu=5](http://www.territoriocanario.org/modules.php?mod=interior&file=ver_ieci&submenu=5)
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA (1982). *1ª Fase. Memoria de Ordenación urbanística.* Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna. Gerencia de Urbanismo Excmo. Ayto. de San Cristóbal de La Laguna
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAN JUAN DE LA RAMBLA (1991). *Memoria de Ordenación urbanística. 1. Introducción; 2. Diagnóstico urbanístico; y 3. Criterios y objetivos de planeamiento; y 4. Ordenación.* Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=4945>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAN MIGUEL DE ABONA (1987). *Memoria de Información y Memoria de Ordenación.* Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=12376>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE EL SAUZAL (1995). *Memoria Justificativa.* Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=21435>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA ÚRSULA (1989). *Memoria Justificativa.* Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=19338>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LA VICTORIA DE ACENTEJO (1991). *Memoria Justificativa.* Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=4947>
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. DEL DISTRITO X (1983). *Memoria de los trabajos preliminares. Avance de criterios y objetivos.* Archivo Central de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, Islas Canarias, España.
- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE TACORONTE [NNSSMM]. (1986). *Memoria de Ordenación.* Archivo municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Tacoronte. Tacoronte, Islas Canarias, España.

## O

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO (2013). *Boletín Estadístico* núm. 8, cuarto trimestre de 2013. Recuperado de <http://publicacionesoficiales.boe.es>; <http://www.fomento.gob.es/MFOM.CP.Web/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=B AW022>

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO (2014). *Boletín Estadístico* núm. 10, segundo trimestre de 2014. Recuperado de <http://www.fomento.gob.es/MFOM.CP.Web/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=B AW026>

## P

PADILLA GALICIA, S. (Comps.) (2009). *Urbanismo informal*. México: Universidad Autónoma Metropolitana de Azcapotzalco.

PADILLA GALICIA, S. y RIBBECK, E. (2009). *Urbanismo informal y autoconstrucción*. En S. Padilla Galicia y M. Redondo Gómez (Comps.), *Urbanismo informal*, 27-50. México: Universidad Autónoma Metropolitana de Azcapotzalco. Recuperado de <http://es.calameo.com/read/0001111548303ba59020d>

PARREÑO CASTELLANO, J. M. (2002). *Análisis geográfico de la vivienda en canarias: la promoción privada de protección oficial en el área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria* (Tesis doctoral). Biblioteca Digital Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Recuperado de [http://acceda.ulpgc.es/browse?type=author&sort\\_by=1&order=ASC&rpp=20&etal=-1&value=Parre%C3%B1o%20Castellano,%20Juan%20Manuel&offset=0](http://acceda.ulpgc.es/browse?type=author&sort_by=1&order=ASC&rpp=20&etal=-1&value=Parre%C3%B1o%20Castellano,%20Juan%20Manuel&offset=0)

PARREÑO CASTELLANO, J. M. (2005). *La Vivienda en el medio rural de Canarias (España): diagnosis y criterios de ordenación*. Biblioteca Digital Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Recuperado de [http://acceda.ulpgc.es/browse?type=author&sort\\_by=1&order=ASC&rpp=20&etal=-1&value=Parre%C3%B1o%20Castellano,%20Juan%20Manuel&offset=28](http://acceda.ulpgc.es/browse?type=author&sort_by=1&order=ASC&rpp=20&etal=-1&value=Parre%C3%B1o%20Castellano,%20Juan%20Manuel&offset=28)

PARREÑO CASTELLANO, J. M. y DÍAZ HERNÁNDEZ, R. (2010). La ordenación territorial, urbanística y de los espacios naturales protegidos y el modelo territorial en la Comunidad Autónoma de Canaria (1982-2009). *Cuadernos Geográficos*, 47(2010-2), 429-451. Recuperado de: <http://www.ugr.es/~cuadgeo/docs/articulos/047/047-017.pdf>

PEREZ BARRIOS, C. R. (1993) Análisis de la evolución demográfica seguida por tres municipios del Sur de Tenerife. (Arona, San Miguel de Abona y Vilaflor) durante 1981-1992. En GARCÍA RODRÍGUEZ, J.L. (Coord.) (1993). *Inmigración Extranjera y planificación demográfica*, 137-144. IV Jornadas de la Población Española. La Laguna: Secretariado de Publicaciones Universidad La Laguna. Recuperado de [http://www.agepoblacion.org/images/congresos/canarias/canarias\\_1993\\_1.pdf](http://www.agepoblacion.org/images/congresos/canarias/canarias_1993_1.pdf)

PEREZ BARRIOS, C. R. (2009) El trasvase de la propiedad de la tierra como motor de movilidad social. El Sur de Tenerife en la etapa contemporánea, 11-38. II Jornadas de Historia de Tenerife. Arona: Ayuntamiento de Arona. Recuperado de [http://www.arona.org/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0\\_16530\\_1.pdf](http://www.arona.org/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_16530_1.pdf)

PINEDO LÓPEZ, J., LORA OCHOA, C., y DANIEL GALVÁN, G. (julio-diciembre de 2014). La urbanización marginal como alternativa de vivienda: un estado del arte. *Memorias. Desarrollo regional* 12 (22), 38-46: Universidad Cooperativa de Colombia. Recuperado de <http://revistas.ucc.edu.co/index.php/me/article/viewFile/868/869>

PINO VÁSQUEZ, A. y OJEDA LEDESMA, L. (2013). La ciudad y hábitat informal. *Revista INVI*, 28 (78), 109-140: Universidad de Chile. Santiago. Chile. Recuperado de <http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/660/1098>

## PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

PLAN DE DESARROLLO RURAL SOSTENIBLE PARA LA ZONA AGACHE-ABONA (2010). *Situación y Diagnóstico de la zona rural de Agache-Abona*, 3-84. Tenerife: Servicio Técnico de Agricultura y Desarrollo Rural del Cabildo insular de Tenerife. Recuperado de [http://www.agrocabildo.org/publica/Publicaciones/otro\\_351\\_Agache-Abona.pdf](http://www.agrocabildo.org/publica/Publicaciones/otro_351_Agache-Abona.pdf)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE (2004). *Adaptación básica al Texto Refundido: Memoria de Información*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=22106>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARAFO (2005). *Adaptación básica al Texto Refundido: Memoria de Ordenación*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=16316>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARICO (2011). Adaptación Plena al Texto Refundido, a las Directrices y al PIOT. *Memoria de Ordenación del Avance* (1) 1-151; *Memoria de Información Urbanística* (2), 152-325. Recuperado de [http://www.arico.es/descargas/PGOA/AVANCE/2%20MEMORIA%20DE%20ORDENACION/MEMORIA%20DE%20ORDENACION\\_F\\_firmado\\_firmado.pdf](http://www.arico.es/descargas/PGOA/AVANCE/2%20MEMORIA%20DE%20ORDENACION/MEMORIA%20DE%20ORDENACION_F_firmado_firmado.pdf)  
[http://www.arico.es/descargas/PGOA/AVANCE/1%20MEMORIA%20INFORMATIVA/MEMORIA%20INFORMATIVA%20TOMO%20II\\_F\\_firmado\\_firmado.pdf](http://www.arico.es/descargas/PGOA/AVANCE/1%20MEMORIA%20INFORMATIVA/MEMORIA%20INFORMATIVA%20TOMO%20II_F_firmado_firmado.pdf)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARONA (1987a). *Memoria de Plan General de Ordenación Urbana de Arona*. (1) y (2). Texto completo. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=19647>  
<https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=19649>  
<https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=19732>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARONA (1987b). *Memoria de Plan General de Ordenación Urbana de Arona: Las Galletas-El Fraile-La Rosa*. (1), 1955-1974. Texto Parcial. Recuperado de [http://www.arona.org/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0\\_14784\\_1.pdf](http://www.arona.org/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_14784_1.pdf)  
[http://www.arona.org/portal/ldoc\\_d10\\_v2.jsp?codMenu=1591&codMenuPN=1457&codMenuSN=280&codMenuTN=1590&codResi=1&language=es](http://www.arona.org/portal/ldoc_d10_v2.jsp?codMenu=1591&codMenuPN=1457&codMenuSN=280&codMenuTN=1590&codResi=1&language=es)

- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARONA (2006). Adaptación Plena al Texto Refundido, a las Directrices y al PIOT: *Memoria de Ordenación*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=1003024>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE CANDELARIA (2006). Adaptación Plena al Texto Refundido, a las Directrices y al PIOT: *Memoria de Ordenación*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=25850>  
<https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=25851>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE FASNIA (2011). Adaptación Plena al Texto Refundido, a las Directrices y al PIOT. *Memoria de Información Urbanística* (1), 1-88. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=1003457>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GARACHICO (2012). Adaptación Plena al Texto Refundido a las Directrices, al PIOT y al PTEOTI. *Memoria de Información* (1) (2) y (3). Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=1005630>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GRANADILLA DE ABONA (2005). Adaptación Plena al Texto Refundido. *Memoria de Ordenación*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23617>  
<https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23618>  
<https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23670>  
<https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23671>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GUÍA DE ISORA (2009). Adaptación a las directrices de ordenación general y del turismo. Plena al Texto Refundido. *Memoria de Ordenación*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=1000277>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE GÜÍMAR (2005). Adaptación Plena al Texto Refundido. *Memoria de Ordenación* (1) y (2). Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=13915>  
<https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=13966>  
<https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=13967>  
<http://www.guimar.es/images/stories/PGO/1.Fichero%20de%20ambitos%20urbanisticos%20y%20de%20gestion.pdf>

- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ICOD DE LOS VINOS (2008). Adaptación Plena al Texto Refundido y al PIOT, (v3). *Memoria de Ordenación. Cap. 2. Información urbanística*. Recuperado de <http://www.pgoicod.com/pgo10/memoria.pdf>  
<https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=29871>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA MATANZA DE ACENTEJO (2003). Adaptación Plena al Texto Refundido. *Memoria de Ordenación*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=10836>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILLA DE LA OROTAVA (1963). *Memoria General de Ordenación*. (1). Archivo municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava. La Orotava, Islas Canarias, España.
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILLA DE LA OROTAVA (1991). *Memoria General de Ordenación*. (1) y (2). Archivo municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava. La Orotava, Islas Canarias, España.
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA VILLA DE LA OROTAVA (2004). *Memoria de Información Urbanística*. (1), 32-40. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=15859>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN EN EL SECTOR CENTRO VALLE (2011). *Memoria General de Ordenación*. Gerencia municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de la Villa de la Orotava. La Orotava, Islas Canarias, España. Recuperado de <http://www.laorotava.es/areas-municipales/grupo-c/urbanismo>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOS REALEJOS (1979). *Memoria General de Ordenación*. (1). Archivo municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos. Los Realejos, Islas Canarias, España.
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS (2004). Adaptación Plena al Texto Refundido. *Memoria de Ordenación*. (1), (2), (3), (4) y (5), 1-144. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=24267>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA (1965). Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, 1964 [AUGC<sup>[29]</sup> – SIG B3/H7/0].
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA (1997). *Memoria de Modificación del Plan General de Ordenación de 1964. Influencia al Aeropuerto y La Vega Lagunera*. La Laguna: Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, 1977. *Plan Parcial de Ordenación de la Vega Lagunera Sector PA-6*. La Laguna: Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, 1979
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA (2000). *Memoria de información urbanística*. Recuperado de



- <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=21798>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA (2000). *Memoria de información urbanística*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=21798>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA (2004). *Adaptación Plena al Texto Refundido. Memoria de información urbanística*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=24949>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA (2013). *A. Memoria de Ordenación Estructural; A.10. Descripción de la Propuesta de Ordenación por Núcleos*. Recuperado de [http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/pgo\\_ai\\_2013.html](http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/pgo_ai_2013.html)  
[http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo\\_ai\\_2013/A-Memoria%20de%20Ordenacion%20Estructural/A10-Descripcion%20propuesta%20por%20nucleos.pdf](http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo_ai_2013/A-Memoria%20de%20Ordenacion%20Estructural/A10-Descripcion%20propuesta%20por%20nucleos.pdf)
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA (2014). *Memoria de Ordenación Estructural. Introducción*. Recuperado de [http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo\\_ai\\_2014/A-Memoria%20de%20Ordenacion%20Estructural/A0-Introduccion%20General.pdf](http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/planeamiento/pgo_ai_2014/A-Memoria%20de%20Ordenacion%20Estructural/A0-Introduccion%20General.pdf)
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN JUAN DE LA RAMBLA (2004). *Adaptación Plena al Texto Refundido y al PIOT. Memoria de Información*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23775>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (1957). *Memoria de información urbanística*. Archivo Central de la Gerencia municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Santa Cruz de Tenerife, Islas Canarias, España.
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (1992). *Memoria General de Ordenación (1) y (2)*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=20317>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (2014a). *Adaptación Plena al Texto Refundido y directrices del PIOT. Memoria de Ordenación Estructural (1.1)*, Recuperado de <http://www.santacruzdetenerife.es/servicios-municipales/urbanismo/plan-general-de-ordenacion-de-santa-cruz-de-tenerife-pgo/>  
[http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO\\_COTMAC\\_23062014/Tomo\\_1.1.pdf](http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO_COTMAC_23062014/Tomo_1.1.pdf)

- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (2014b). Adaptación Plena al Texto Refundido y directrices del PIOT. *Memoria de Ordenación Estructural (1.2)*. Recuperado de <http://www.santacruzdetenerife.es/servicios-municipales/urbanismo/plan-general-de-ordenacion-de-santa-cruz-de-tenerife-pgo/>  
[http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO\\_COTMAC\\_23062014/Tomo\\_1.2.pdf](http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO_COTMAC_23062014/Tomo_1.2.pdf)
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (2014c). Adaptación Plena al Texto Refundido y directrices del PIOT. *Planos de Ordenación Estructural (1.3)*. Recuperado de <http://www.santacruzdetenerife.es/servicios-municipales/urbanismo/plan-general-de-ordenacion-de-santa-cruz-de-tenerife-pgo/>  
[http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO\\_COTMAC\\_23062014/Tomo\\_1.3.pdf](http://www.santacruzdetenerife.es/fileadmin/PGO_COTMAC_23062014/Tomo_1.3.pdf)
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE EL SAUZAL (2005). Adaptación Plena al Texto Refundido. *Memoria Descriptiva y Justificativa de la Ordenación*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=16162>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA URSULA (2004). Adaptación Plena al Texto Refundido. *Memoria de Ordenación*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=16388>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TACORONTE (1997). *Memoria General de Ordenación*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23064>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TACORONTE, [PGO]. (2005). Adaptación Plena al Texto Refundido. *Memoria de Ordenación*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=16638>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TEGUSTE (2004). Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000. *Memoria de Ordenación*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=22858>
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TEGUSTE (2010). *Memoria de Ordenación*. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=1004912>
- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (2002). *Memoria del Plan Insular de Ordenación de Tenerife: Diagnóstico de la situación actual y conclusiones*. Recuperado de: <http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2002/140/001.html>

- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (2011a). *Memoria: Introducción; Conclusiones de la información; Diagnóstico, Objetivos y Criterios de Ordenación; Descripción y Justificación de la Ordenación*. Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/PIOT/PIOTindex.htm>  
[http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/Memoria\\_feb2011\\_1.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/Memoria_feb2011_1.pdf)  
[http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/Memoria\\_feb2011\\_2.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/Memoria_feb2011_2.pdf)  
[http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/Memoria\\_feb2011\\_3.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/Memoria_feb2011_3.pdf)  
[http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/Memoria\\_feb2011\\_4.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/Memoria_feb2011_4.pdf)
- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (2011b). *Normas. Títulos I: Disposiciones Generales*. Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/PIOT/PIOTindex.htm>  
[http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo1\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo1_Feb2011.pdf)
- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (2011c). *Normas. Título II: Disposiciones Territoriales*. Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/PIOT/PIOTindex.htm>  
[http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo2\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo2_Feb2011.pdf)
- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (2011d). *Normas. Título III: Disposiciones Sectoriales y Planos*. Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/PIOT/PIOTindex.htm>  
[http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_Titulo3\\_Feb2011.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_Titulo3_Feb2011.pdf)
- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (2011f). *Planos: Planos Generales 1:150.000; Síntesis de la Información 1:25.000. Distribución básica de uso*. Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/PIOT/PIOTindex.htm>  
[http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/planos/generales/AP\\_PlanoGeneral01.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/planos/generales/AP_PlanoGeneral01.pdf)  
[http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/planos/generales/AP\\_PlanoGeneral02.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/planos/generales/AP_PlanoGeneral02.pdf)  
[http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/planos/generales/AP\\_PlanoGeneral03.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/planos/generales/AP_PlanoGeneral03.pdf)  
[http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/planos/generales/AP\\_PlanoGeneral04.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/planos/generales/AP_PlanoGeneral04.pdf)
- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE (2011g). *Estudio de base: Información socioeconómica y territorial*. Recuperado de [http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef\\_E-Base\\_Puertos\\_Feb2011\\_1.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/ADef_E-Base_Puertos_Feb2011_1.pdf)
- PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE RURAL DE ANAGA (1996). *Memoria*. Recuperado de [www.fedme.es/download.php?...Gestion-Parque-Rural-Anaga](http://www.fedme.es/download.php?...Gestion-Parque-Rural-Anaga)
- PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE RURAL DE ANAGA (2006). *Memoria y Normas*. Recuperado de <http://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/espaciosnaturales/instrumentos/areadescarga/anaga/Memoria.pdf>  
<http://www.gobiernodecanarias.org/cmayer/espaciosnaturales/instrumentos/areadescarga/anaga/Normas.pdf>

- PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE RURAL DE TENO (1996). *Memoria*. Recuperado de [www.fedme.es/download.php?...Gestion-Parque-Rural-Teno](http://www.fedme.es/download.php?...Gestion-Parque-Rural-Teno)
- PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE RURAL DE TENO (2006). *Memoria y Normas*. Recuperado de [http://www.gobiernodecanarias.org/cmayot/espaciosnaturales/instrumentos/areadescarga/teno/memoria\\_parcial.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/cmayot/espaciosnaturales/instrumentos/areadescarga/teno/memoria_parcial.pdf)  
[http://www.gobiernodecanarias.org/cmayot/espaciosnaturales/instrumentos/areadescarga/teno/normativo\\_parcial.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/cmayot/espaciosnaturales/instrumentos/areadescarga/teno/normativo_parcial.pdf)
- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DE TENERIFE (2005). *Memoria y Disposiciones Normativas y Planos*. Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/PTEOTurismo/PTEOTurismoindex.htm>
- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL SISTEMA VIARIO DEL ÁREA METROPOLITANA (2007). *Introducción. Justificación. Estudio de Antecedentes y Delimitación del ámbito extenso e Informe y diagnóstico del ámbito Extenso*. Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/PTEOSistemaViarioAMetro/PTEOSistemaViarioAMindex.htm>
- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PAISAJE DE TENERIFE (2011). *Memoria de Información. Identificación y caracterización del paisaje. Planos temáticos y de delimitación y caracterización del paisaje*. (El Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife se encuentra anulado por Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, de fecha 14 de abril de 2016). Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/PTEOPaisaje/PTEOPaisajeindex.htm>
- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE LA COMARCA YCODEN-DAUTE-ISLA BAJA (2010). *Documento de Aprobación Inicial*. Recuperado de: <http://www.tenerife.es/planes/PTPOYcodenDautelIslaBaja/PTPOYcodenindex.htm>  
[http://www.tenerife.es/planes/PTPOYcodenDautelIslaBaja/adjuntos/MemoInfo\\_05.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PTPOYcodenDautelIslaBaja/adjuntos/MemoInfo_05.pdf)  
[http://www.tenerife.es/planes/PTPOYcodenDautelIslaBaja/adjuntos/MemoInfo\\_08.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PTPOYcodenDautelIslaBaja/adjuntos/MemoInfo_08.pdf)  
[http://www.tenerife.es/planes/PTPOYcodenDautelIslaBaja/adjuntos/MemoInfo\\_10.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PTPOYcodenDautelIslaBaja/adjuntos/MemoInfo_10.pdf)  
[http://www.tenerife.es/planes/PTPOYcodenDautelIslaBaja/adjuntos/MemoInfo\\_12.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PTPOYcodenDautelIslaBaja/adjuntos/MemoInfo_12.pdf)
- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE LA COMARCA DE ABONA (2008). *Documento de Avance*. Recuperado de: <http://www.tenerife.es/planes/PTPOAbona/PTPOAbonaindex.htm>  
<http://www.tenerife.es/planes/PTPOAbona/adjuntos/M02.pdf>  
<http://www.tenerife.es/planes/PTPOAbona/adjuntos/M06.pdf>
- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE CABO BLANCO-BUZANADA (2008). *Documento de afecciones con el planeamiento territorial y municipal*. Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/PTPOAbona/adjuntos/Anexo13.pdf>

- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE LA PLATAFORMA LOGISTICA DEL SUR DE TENERIFE (2008). *Memoria de información. Planos de información*. Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/PTPOPlatafLogisticaSur/PTEOPlaLogSurindex.htm>
- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE LA PLATAFORMA LOGISTICA DE SUR DE TENERIFE (2008). *Aprobación definitiva íntegra del Plan Territorial Parcial de la Plataforma Logística del Sur de Tenerife*. Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/PTPOPlatafLogisticaSur/PTEOPlaLogSurindex.htm>
- PROGRAMA DE INICIATIVA COMUNITARIA URBAN DE ARONA 2007-2013. (2008). *Memoria de Información Técnica*. Recuperado de [http://www.arona.org/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0\\_9061\\_1.pdf](http://www.arona.org/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_9061_1.pdf)
- PROGRAMA DE INICIATIVA COMUNITARIA URBAN DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA 2001-2006. (2001). *Memoria de Información Técnica*. Recuperado de <http://www.dgfc.sggp.meh.es/sitios/dgfc/es-ES/ipr/fcpp0006/pri/ic/u2/Documents/PurbanSCL.pdf>
- PROYECTO CAUCE SUR (2015). Historia de la Carretera General del Sur de Tenerife. *Proyecto de dinamización de la Carretera General del Sur de Tenerife*. Santa Cruz de Tenerife: Agrocabildo, Área de Agricultura. Servicio Técnico de Agricultura y Desarrollo Rural. Cabildo Insular de Tenerife. Recuperado de <http://www.caucesur.com/historia.cfm>  
<http://www.agrocabildo.com/publica/pdf/caucesur.pdf>
- PULIDO MAÑES. T. (1979). El barrio de San Andrés en Santa Cruz de Tenerife. *Revista Historia Canaria*. 37(172), 308-311. Santa Cruz de Tenerife: Aula de Cultura del Cabildo Insular, Consejería de Economía y Comercio. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://mdc.ulpgc.es/cdm/ref/collection/revhisca/id/160>

## R

- RAKSHIT, R. y OGNEVA-HIMMELBERGER, Y. (2008). Application of Virtual Globes in Education. *Geography Compass*, 2 (6), 1995-2010.
- RAMÍREZ, RONALDO, J. FIORI, H. HARMS, K. MATHEY. (1992). The commodification of self-help housing and the State intervention: Household experiences in the barrios of Caracas. En K. Mathey, *Beyond self-help housing*. Mansell, London.
- RAMOS SOTO, A.L. (2008). Sector informal. *Observatorio de la economía Latinoamericana*, (105) s. p. Recuperado de <http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/mx/2008/alrs4.htm>
- ROMERO, M. (Dir.), DEVESA, R. (Coord.) y GUERRRO, F. (Diseño) (2006). El paradigma de la autoconstrucción en Canarias. Vivienda arriba, salón abajo. *BASA, Colegio de Arquitectos de Canarias*. (29), 108-109.
- RIBBECK, E. (2001). *Die informelle Moderne spontanen -Bauen in Mexiko-Stadt* Universität Stuttgart. Recuperado de <http://www.uni-stuttgart.de/wechselwirkungen/ww2001/ribbeck.pdf>

- RIBBECK, E. (2009). Slums. Die Informelle Stadt. En S. Padilla Galicia y M. Redondo Gómez (comps.). *Urbanización informal*, 11-26. México: Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco. Recuperado de <http://es.calameo.com/read/0001111548303ba59020d>
- RODRÍGUEZ ACEVEDO, J. M. (2011). *Historia del Municipio de Güímar. Güímar en la edad contemporánea: Siglo XX*. Archivo Municipal de Güímar. Recuperado de <http://archivo.guimar.es/historiadeguimar.html>
- RODRÍGUEZ ACEVEDO, J. M. (2013a). *Caciquismo y cuestión agraria (1890-1936). Propiedad de la Tierra en Tenerife Capítulo III. La propiedad de la tierra en Tenerife*. Recuperado de <https://rodriguezacevedo.files.wordpress.com/2013/02/capitulo-3.pdf>
- RODRÍGUEZ ACEVEDO, J.M. (2013b). *Caciquismo y cuestión agraria (1890-1936). Propiedad de la Tierra en el Valle de Güímar Capítulo IV. La propiedad de la tierra en Tenerife*. Recuperado de <https://rodriguezacevedo.files.wordpress.com/2013/02/capitulo-4.pdf>
- RODRÍGUEZ ACEVEDO, J. M. (2013c). *Caciquismo y cuestión agraria (1890-1936). Propiedad de la Tierra en el Sur-Suroeste Capítulo V. La propiedad de la tierra en Tenerife*. Recuperado de <https://rodriguezacevedo.files.wordpress.com/2013/02/capitulo-5.pdf>
- RODRÍGUEZ ACEVEDO, J. M. (2013d). *Caciquismo y cuestión agraria (1890-1936). Propiedad de la Tierra en Tenerife Capítulo VIII. La propiedad de la tierra en el valle de La Orotava*. Recuperado de <https://rodriguezacevedo.files.wordpress.com/2013/02/capitulo-7.pdf>
- RODRÍGUEZ BRITO, W. (1986). Capítulo VI: El Sur de Tenerife y Capítulo IX: El cultivo del tomate en Tenerife y Gran Canaria. *La agricultura de exportación en Canarias (1940-1980)*. (139-208) y (350-467). Tenerife, España: Consejería de Agricultura, ganadería y Pesca. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://mdc.ulpgc.es/cdm/ref/collection/MDC/id/116251>
- RODRÍGUEZ DELGADO, O. (1993). El Socorro: Datos para la Historia del lugar y la fiesta. *Naturaleza, historia y tradición en El Socorro*, (1), 145-206. Santa Cruz de Tenerife: Asociación Cultural Patrimonio de Güímar y Editorial Benchomo.
- RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, P. (2002). *Puerto de La Cruz: Desarrollo y evolución de un destino turístico maduro*. La Coruña: Repositorio Institucional de la Universidade da Coruña. RUC. Recuperado de <http://ruc.udc.es/bitstream/2183/11296/1/CC-76%20art%2018.pdf>
- RODRÍGUEZ MARTÍN, J. A. (Coord.). (1985) *Geografía de Canarias. La Economía*. (6) Santa Cruz de Tenerife: Ediciones Interinsular.
- RODRÍGUEZ MARTÍN, J. Á. (Coord.). (1993) *Geografía de Canarias. La Economía*. (7). Santa Cruz de Tenerife: Ediciones Interinsular.
- RODRÍGUEZ SENDRA, A. (2011). Ide, neocartografía y globos virtuales. La democratización de la cartografía. *TopCart*, 28(159), 32-34.
- RODRÍGUEZ, A., ABAD, P., ALONSO, J. y SANCHEZ, A. (2009). La Globalización de la Información Mejía Ávila, D., Mapping, (125), 42-47.
- ROJAS TREJO, M. y VILLAGRÁN CAAMAÑO, G. (2008). Los procesos informales e intervención pública. El caso del programa de Ribera Norte. Chile. *Bitácora*

*Urbano-Territorial*, 13(2), 133-150. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74811925010>

RUIZ ARNAIZ, G. (2006). *El Régimen Urbanístico del Suelo Rustico. En especial, la construcción de viviendas*. Madrid, España: La Ley. Recuperado de <http://books.google.es/books?isbn=8497257197>

## S

SALAS SERRANO, J. (1999). *Contra el hambre de vivienda*. Bogotá: Escala.

SALAS SERRANO, J. (2003). *La arquitectura y el urbanismo ante el imparable desarrollo de la ciudad informal latinoamericana*. Bogotá: Escala.

SÁNCHEZ GOYANES, E. (2003). Régimen del suelo urbano no consolidado. *Urbs.net-la revista*, 6 (24), 150-170. Recuperado de <http://studylib.es/doc/366695/6.2.1.--concepto-del-suelo-no-urbanizable>

SANTOS MIÑÓN, F. J. (2001) *Canarias en la II Guerra Mundial*. Cátedra Cultural General Gutiérrez. Santa Cruz de Tenerife: Autor

SEBATIÁ LINARES, C. (1989). Urbanización marginal y asentamiento obrero de Villajoyosa (1950-1975). *Investigaciones Geográficas* (7), 109-124. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=258879>

SMOIKA, M.O. (2003). Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. *Lincoln Institute of land policy*. Recuperado de [http://www.lincolninst.edu/pubs/825\\_Informalidad--pobreza-urbana-y-precios-de-la-tierra](http://www.lincolninst.edu/pubs/825_Informalidad--pobreza-urbana-y-precios-de-la-tierra)

SOBRAL GARCÍA, S. (1989). *La dinámica del crecimiento periférico de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Arquitectura y Urbanismo en Canarias 1968-1988*. España: ETSA de Las Palmas de Gran Canaria.

SOSVILLA RIVERO, S. (2004) Efectos de los Fondos Estructurales Europeos sobre la economía canaria, 1989-2006. *Revista Hacienda Canaria Canarias y los Fondos Estructurales Europeos* (8), 5-25: Administración Tributaria Canaria. Gobierno de Canarias. Recuperado de [http://www.gobiernodecanarias.org/tributos/portal/recursos/pdf/revista/Revista8/RevistaHC\\_8\\_1.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/tributos/portal/recursos/pdf/revista/Revista8/RevistaHC_8_1.pdf)

SUÁREZ BOSA, M. y OJEDA DÉNIZ, P. (2006). Los trabajadores canarios en Latinoamérica. *Cuadernos Americanos* 117, 11-46. Recuperado de: [http://www.estudiosatlanticos.com/documentos\\_propios\\_files/trabajadores\\_canarios\\_1.pdf](http://www.estudiosatlanticos.com/documentos_propios_files/trabajadores_canarios_1.pdf)

## T

TATE N. J., UNWIN, D. J. (2009). Teaching GIS&T. *Journal of Geography in Higher education*, 33, (1), 483-496.

TARDIN COELHO, R. (2007). Los paisajes de la ciudad oculta. En NOGUÉ, Joan (Ed). *La construcción social del paisaje*. Madrid, España: Biblioteca Nueva.

TEJERA GASPAR, A., JIMÉNEZ GONZÁLEZ, J. J. y ALLEN HERNÁNDEZ, J. (2008). *Las manifestaciones artísticas prehispánicas y su huella*, pp. 184-186. Tenerife, España: Consejería de Educación; Universidades, Cultura y

- Deportes. Gobierno de Canarias. Recuperado de <http://mdc.ulpgc.es/cdm/ref/collection/MDC/id/163389>
- TOMAS, F. (1995). La irregularidad en el desarrollo urbano de América Latina. *Revista mexicana de sociología*, (1), 27-34.
- TORRES TOVAR C.A. (2007). Ciudad informal Colombiana. *Bitácora*. 11(1), 53-93. Recuperado de <http://www.revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/viewFile/18631/19527>
- TORRES TOVAR C.A. y CASTILLO DE HERRERA (2007) (comps.). *Los procesos urbanos informales y territorio*. Universidad Nacional de Colombia. Facultad de Artes. Recuperado de [http://www.facartes.unal.edu.co/otros/libros\\_habitat/procesos\\_urbanos.pdf](http://www.facartes.unal.edu.co/otros/libros_habitat/procesos_urbanos.pdf)
- TORRES TOVAR, C., ATANASSOVA IAKIMOVA, D. y RINCON GARCÍA, J. (2009). ¿Es posible pasar de la ciudad informal a la formal? Aproximación a algunos problemas urbanos y a las estrategias de intervención estatal desde la perspectiva del mejoramiento integral de barrios, En MIB. M. Castillo de Herrera (comps.). *Procesos urbanos informales y territorio*, 131-181. Bogotá, Colombia: Universidad Nacional de Colombia. Recuperado de [http://www.facartes.unal.edu.co/otros/libros\\_habitat/procesos\\_urbanos.pdf](http://www.facartes.unal.edu.co/otros/libros_habitat/procesos_urbanos.pdf)
- TRUJILLO HERNÁNDEZ, G. y SUAY RINCÓN, J. (2011). *Veinte años de autogobierno en Canarias. Un estudio de sus singularidades a partir de una experiencia jurídica individualizada*. Instituto de Derecho Público. Recuperado de [http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/presidencia/Libro\\_20\\_anos\\_autogobierno/DOC\\_veinteAxos\\_Autogobierno/VeinteAxosdeAutogobierno.pdf](http://www.gobiernodecanarias.org/cmsgobcan/export/sites/presidencia/Libro_20_anos_autogobierno/DOC_veinteAxos_Autogobierno/VeinteAxosdeAutogobierno.pdf)

## U

- UN-HÁBITAT. *Guía para el monitoreo de la Meta 11 “para el año 2020 haber mejorado sustancialmente la vida de por lo menos 100 millones de habitantes de asentamientos precarios*. Nairobi: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, 2003. Recuperado de [https://docs.google.com/document/d/12J\\_-7kBsZ-0r07KqjzaGEQ43I1eG82-3g5CT-yhZM9I/preview](https://docs.google.com/document/d/12J_-7kBsZ-0r07KqjzaGEQ43I1eG82-3g5CT-yhZM9I/preview)

## V

- VIÑA BRITO, A y NUÑEZ PESTANO, J.R. (1996) *La conquista y colonización de Los Realejos. Una síntesis histórica*. Tenerife: Litografía A. Romero S.L.
- VORMS, C. (2003). La urbanización marginal en el extrarradio de Madrid. Una respuesta espontánea al problema de la vivienda. El caso de La Prosperidad (1860-1930). *Scripya Nova*, 7(146-13). Recuperado de [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(013\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(013).htm)







## ANEXO

### VI. Anexo I. Relación cronológica de las disposiciones legislativas e instrumentos de ordenación territorial más relevantes, que han interactuado en los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea en Tenerife

El objeto de este anexo ha sido recopilar y ordenar cronológicamente las distintas disposiciones legislativas e instrumentos de ordenación territorial más relevantes hallados durante la realización de esta investigación, atendiendo a su nivel competencial (comunitario, estatal, autonómica, insular y municipal), que de una manera u otra han interactuado en los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea.

#### VI. A-I.1. Con anterioridad a 1960

Contextualización política: Periodo autárquico del Régimen Franquista de 1939-1959

##### VI. A-I.1.1. Planeamiento de ámbito estatal<sup>1</sup>

Con anterioridad a Ley de 12 de mayo de 1956 sobre el régimen del suelo y ordenación urbana el urbanismo español se regía por una serie de disposiciones que no estaban integradas en un cuerpo normativo único, mostrándose en todo caso como herramientas insuficientes para afrontar y resolver los problemas relativos al crecimiento demográfico y ordenación integral del territorio.

- (1864) Ley de Ensanche y Poblaciones y ulteriores modificaciones;
- (1892) Ley de Reforma interior de Poblaciones (para Madrid y Barcelona);
- (1892) Ley de Ensanche y Extensión de 26 de julio de 1892;
- (1895) Ley de Saneamiento y Mejora interior, de 18 de marzo de 1895;

---

<sup>1</sup> Administración del Estado

- (1935) Ley de Régimen Local, de 24 junio de 1935; y
- (1945) Ley de Solares, de 15 de mayo de 1945
- Además se aplicaban otras normas de carácter complementario de muy variado rango jerárquico e incluso de ámbito local.
- (1956) Ley de 12 de mayo de 1956 sobre el régimen de suelo y ordenación urbana se convertirá en el primer cuerpo normativo con carácter unitario a nivel estatal sobre planeamiento. El contexto económico aunado al político no fueron los propicios para el desarrollo y adecuada aplicación de esta ley.

#### VI. A-I.1.2. Planeamiento de ámbito provincial<sup>2</sup>

Este periodo se caracterizó por una etapa de grandes precariedades socioeconómicas, especialmente entre 1941-1946 donde el Mando Económico asumiría el control militar y económico del archipiélago. En cuanto a política social se acometieron diversas obras de interés general, como carreteras, caminos vecinales, puentes, viviendas, barriadas para obreros, talleres de formación, escuelas y casas para maestros, obras religiosas, obras sanitarias y de beneficencia, muelles, embarcaderos, presas, canales, depósitos, embalses, conducciones, perforación de galerías de agua, suministro eléctrico, cooperativa vinícola, hoteles y un mercado, pero no hubo un planeamiento urbanístico integrador a nivel provincial derivado de las dificultades del momento hasta Ley de 12 de mayo de 1956 sobre el régimen de suelo y ordenación urbana.

#### VI. A-I.1.3. Planeamiento de ámbito insular<sup>3</sup>

Con anterioridad a 1960 en Canarias no existió un cuerpo normativo único en relación a la ordenación del territorio y el planeamiento, que se regía mediante ordenanzas, disposiciones puntuales, parciales, sin una estricta integración a un cuerpo normativo superior.

#### VI. A-I.1.4. Planeamiento de ámbito municipal

- Plan General de Santa Cruz de Tenerife de 1931. En este año se abordaría en la capital de la provincia el primer Plan General derivado de la Ley de Ensanche de 1876

### VI. A-I 2. Periodo 1960-1978

Contextualización política: Periodo desarrollista del Régimen Franquista de 1960-1975

#### VI. A-I 2.1. Planeamiento de ámbito estatal

La redacción y aprobación de la *primera generación* de planes generales de ordenación, PGOU, de Tenerife, prodemocráticos, se realizó al amparo de la Ley de

---

<sup>2</sup> Diputación Provincial de Santa Cruz de Tenerife

<sup>3</sup> Cabildo Insular de Tenerife

12 de mayo de 1956 sobre el régimen del suelo y ordenación urbana. Estos planeamientos se caracterizarán por abordar la ordenación de los núcleos urbanos consolidados pero no afrontarán con claridad la situación de los ensanches de la ciudad, lo que facilitará los procesos de urbanización al margen de la legalidad vigente.

Al final de este periodo se aprobará la nueva Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que permanecerá vigente hasta la aprobación del Real Decreto Legislativo de 1/1992 de 26 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Con esta nueva iniciativa legislativa estatal de 1975 se generarán la Segunda Generación de planes generales de Tenerife.

Relación de disposiciones legislativas estatales de carácter territorial durante este periodo:

- (1969) Ley 28/1969, de 28 de abril de 1969 de Costas. Quedó derogada por la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas Vigente: Ley 2/2013 de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral
- (1975) Ley 19/1975 de 2 de mayo reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1975. Los Planes Generales redactados a partir de 1975 han de cumplir lo establecido en Ley del suelo estatal.
- (1976) Ley 1346/1976 de 9 de abril, de Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El objeto de esta Ley será la ordenación urbanística en todo el territorio nacional.

#### VI. A-I 2.2. Planeamiento de ámbito provincial

- (1963) Plan de Desarrollo Económico de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife de 1963. Diputación Provincial de Santa Cruz de Tenerife. Supuso la potenciación de la industria turística de Santa Cruz de Tenerife<sup>4</sup>.
- (1963) Plan de Ordenación Turística del Puerto de la Cruz. (CPU). Comisión Provincial de Urbanismo.
- (1963) Plan de Ordenación Turística de Acantilados de los Gigantes. Santiago del Teide (CPU). Comisión Provincial de Urbanismo. (aprobado en 1964 como Centro de Interés Turístico Nacional, CITN)
- (1963) Plan de Ordenación de la Costa del Silencio. Arona. (CPU). Comisión Provincial de Urbanismo<sup>5</sup>.

#### VI. A-I 2.3. Planeamiento de ámbito insular

Planes Insulares:

- (1960-1978) Planes de Desarrollo Económico Insulares de los años sesenta y setenta donde que impulsaron importantes obras de infraestructuras viarias como las

<sup>4</sup> Plan de Desarrollo Económico de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife de 1963. Turismo. Diputación provincial de Santa Cruz de Tenerife (1963). Con este Plan se establece las bases del actual modelo económico insular.

<sup>5</sup> El Plan fue propuesto por la Diputación Provincial de Santa Cruz de Tenerife y aprobado posteriormente por el Ministerio de Información y Turismo, en esos momentos de reciente creación. A posteriori, ésta iniciativa resultará determinante en la primera gran expansión urbanística y turística de 1989-1973 y como consecuencia en el avance y desarrollo de los procesos de urbanización irregular en Tenerife.

infraestructuras aeroportuarias Tenerife-Norte y Tenerife Sur así como las viarias la TF-1 y TF-5

- o (1969) Plan Insular de Ordenación Urbana de Tenerife<sup>6</sup>

Planes Comarcales:

- o (1960) Plan Comarcal de 1960 de Santa Cruz-La Laguna-El Rosario (Directamente vinculado con el Plan Parcial La Cuesta-Taco de 1963, Iniciativa conjunta donde participan de las administraciones estatal, insular y municipal: Delegación Provincial del Ministerio de La Vivienda, el Cabildo Insular y los ayuntamientos de San Cristóbal de La Laguna y Santa Cruz de Tenerife)
- o (1970) Se encarga el Plan Comarcal de Ordenación Urbana de los municipios de Arafo, Candelaria y Güímar y Plan Parcial del Polígono Industrial de Güímar. El Plan Comarcal de Ordenación Urbana de los municipios de Arafo, Candelaria y Güímar nunca se llegó a aprobar definitivamente<sup>7</sup>.
- o (1973) Plan Comarcal de 1973 del Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna (Iniciativa conjunta donde participan de las administraciones estatal, insular y municipal)
- o (1973) Plan Parcial del Polígono Industrial de Güímar
- o (1978) Plan Comarcal de 1978 del Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna<sup>8</sup> (Conexionado muy directamente con el Plan Parcial del Polígono Residencial e Industrial del Rosario de 1978)

#### VI. A-I 2.4. Planeamiento de ámbito municipal

En el periodo de vigencia de la Ley de Suelo de 1956 la Comisión Provincial de Urbanismo será la responsable de aprobar o en su defecto redactar los planes provinciales o municipales, (artículo 22. 1 “En el caso de que los Planes provinciales o municipales no se formaren dentro de los plazos que señalan los artículos veintinueve y treinta, la Comisión central o la provincial de Urbanismo podrá disponer que se redacten, los primeros, por la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo o la Comisión provincial de Urbanismo, y los segundos, por alguno de estos Organismos o por la Diputación Provincial”.)

Relación de instrumentos de ordenación municipales durante este periodo:

- o (1957) PGOU, Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife de 1957<sup>9</sup>.
- o (1958) PGOU, Plan General de Ordenación Urbana del Puerto de La Cruz de 1958.
- o (1960) Plan Comarcal de 1960. Plan de Ordenación de la Comarca que afecta a los municipios de Santa Cruz de Tenerife, San Cristóbal de La Laguna y El Rosario, actual área metropolitana<sup>10</sup>.

<sup>6</sup> Normas Subsidiarias Municipales de Adeje, 1984, p. I.1.2. Este Plan recoge que la isla de Tenerife en ese momento se dividía en nueve comarcas urbanísticas. Plataforma Territorio Canario. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=23337>

<sup>7</sup> Normas Subsidiarias Municipales de Güímar, 1984. Cap. I Encuadre Legal: Antecedentes. Plataforma Territorio Canario. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplaneamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=19041>

<sup>8</sup> Archivo Municipal Oficina Técnica Municipal. Sección de Urbanismo del Excmo. Ayto. Santa Cruz de Tenerife. Memoria de las Normas Subsidiarias del Distrito X. Avance de criterios y objetivos Mayo de 1981.

<sup>9</sup> Archivo Municipal Oficina Técnica Municipal. Sección de Urbanismo del Excmo. Ayto. Santa Cruz de Tenerife. Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife de 1957.

<sup>10</sup> Archivo Municipal Oficina Técnica Municipal. Sección de Urbanismo del Excmo. Ayto. Santa Cruz de Tenerife. Memoria de las Normas Subsidiarias del distrito X. Avance de criterios y objetivos Mayo de 1981.

- o (1960) PGOU, Plan General de Ordenación Urbana de Güímar. Sin aprobación definitiva<sup>11</sup>.
- o (1961) Plan Parcial de San Andrés de 1961. De afección directa con la Playa de Las Teresitas<sup>12</sup>.
- o (1963) Plan Parcial La Cuesta-Taco de 1963 de Santa Cruz de Tenerife (Conexionado muy directamente con el Plan Comarcal de 1960 de Santa Cruz-La Laguna-El Rosario)<sup>13</sup>
- o (1963) PGOU, Plan General de Ordenación Urbana de La Villa de La Orotava de 1963. PGOU de La Orotava de 1963. Este Plan solo contempla el espacio urbano del casco, centro histórico o núcleo urbano principal.
- o (1964) PGOU, Plan General de Ordenación Urbana de Tegueste de 1964.
- o (1965) Plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna de 1965. Este PGOU tiene como antecesor el Plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna de 1947, donde se estructura someramente el casco urbano principal de la ciudad<sup>14</sup>.
- o (1965) PGOU, Plan General de Ordenación Urbana de Arona de 1965.
- o (1966) PGOU, Plan General de Ordenación Urbana de Arico de 1966.
- o (1966) PGOU, Plan General de Ordenación Urbana de El Médano, Granadilla de Abona 1966<sup>15</sup>.
- o (1967) PGOU, Plan General de Ordenación Urbana de La Villa de Candelaria de 1967.
- o (1973) PGOU, Plan General de Ordenación Urbana de El Sauzal de 1973. Abarcará solo el Casco principal y barrio de El Calvario.
- o (1973) Plan Parcial de Reforma Interior de 1973 de La Cuesta-Taco del municipio de San Cristóbal de La Laguna. Esta acción de planeamiento se deriva del Plan Comarcal de 1960.
- o (1974) PGOU, Plan General de Ordenación Urbana del Puerto de La Cruz de 1974.<sup>16</sup> Parte de la Revisión del PGOU del Puerto de La Cruz de 1958, que fue desbordado muy rápidamente por la evolución de la ciudad como destino turístico<sup>17</sup>.
- o (1976) Plan de Barrios de Santa Cruz de Tenerife de 1976. Plan de Barrios los Ayuntamientos de Santa Cruz de Tenerife, San Cristóbal de la Laguna, el Cabildo Insular de Tenerife y Ministerio de La Vivienda<sup>18</sup>

<sup>11</sup> Normas Subsidiarias Municipales de Güímar, 1984. Cap. I Encuadre Legal: Antecedentes. Plataforma Territorio Canario. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplanearmamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=19041>

<sup>12</sup> García y Pulido, 1980, p.176. Recuperado de <http://mdc.ulpgc.es/cdm/ref/collection/revhiscan/id/314>

<sup>13</sup> Memoria del Plan URBAN de San Cristóbal de La Laguna, 2001, pp. 55-58. Recuperado de <http://www.dgfc.sqpg.meh.es/sitios/dgfc/es-ES/ipr/fcpp0006/pri/ic/u2/Documents/PurbanSCL.pdf>

<sup>14</sup> Archivo Municipal Sección de Urbanismo del Excmo. Ayto. de San Cristóbal de La Laguna. Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

Con anterioridad al Plan General de Ordenación Urbana del 2000, el único documento vigente se correspondía al Plan General redactado y aprobado en 1965, y parcialmente desarrollado mediante Normas Subsidiarias y planes especiales en las áreas más sensibles o dinámicas del municipio. Durante su vigencia se aprobó la Revisión de las Normas Subsidiarias 1ª Fase, con la finalidad de regular el desarrollo del área universitaria de Guajara y el entorno del área comercial de Los Majuelos, lo que implicó las delimitaciones de suelo urbano necesarias para el desarrollo de este planeamiento parcial. Recuperado el 26 de diciembre de 2014 de <http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/pgo/avance/documento/tomoi.pdf>

<sup>15</sup> Normas Subsidiarias Municipales de Granadilla de Abona, 1994, p. 7; p. 17, pp. 47-56. Plataforma Territorio Canario. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplanearmamiento/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=11566>

<sup>16</sup> Rodríguez González, 2002. Puerto de la Cruz: Desarrollo y evolución de un destino turístico maduro. INVESTUR S.L.

<sup>17</sup> Barroso Hernández, 2012. Historia del Puerto de la Cruz .Geógrafo. Técnico de la administración local. Serie de entrevistas en la publicación digital de puertodelacruz.com. Recuperado de <http://www.puertodelacruz.com/historia-de-puerto-de-la-cruz/la-entrevista-de-la-semana/-/nicolas-barroso-historiador-y-geografo-urbano-ha-faltado-cintura-en-los-momentos-clave-para-ver-cuales-eran-nuestros-recursos-estrategicos/201203191188.html>

- (1976) Plan Especial de Ordenación Urbana del Casco de La Orotava<sup>19</sup>
- (1977) NNSSMM, Normas Subsidiarias de Güímar. Adaptada a la Ley del Suelo de 1975 y Aprobadas por el Ministerio de la Vivienda<sup>20</sup>
- (1978) PDSU, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del Fasnía<sup>21</sup>.
- (1978) Plan Parcial del Polígono Residencial e Industrial del Rosario. (1969) Inicio de la Redacción de Plan Parcial del Polígono del Rosario)
- (1978) Aprobación definitiva Plan Parcial del Polígono del Rosario en Junio de 1978 (Con gran oposición de las asociaciones vecinales que originaron graves conflictos sociales que condicionaron su modificación en 1985)
- (1978) NNSSMM, Normas Subsidiarias de Arafo. Adaptada a la Ley del Suelo de 1975 y Aprobadas por el Ministerio de la Vivienda<sup>22</sup>

El periodo comprendido entre las Ley del Suelo de 1956 y su posterior reforma en 1975 se caracterizó por un relevante avance económico y social no obstante este contexto económico aunado al político no fueron los propicios para el desarrollo y adecuada aplicación de esta ley. El legislador diseñaba un complejo cuerpo legislativo donde los instrumentos preventivos, represivos y correctores resultaban ser bastante precarios y consecuentemente deficientes. Si a ello se añade la debilidad de las estructuras administrativas de la época, la escasa preparación inicial de sus agentes y la falta de planeamiento general, se puede explicar el escaso éxito de este dispositivo legal, ya que en todo caso contribuyó a fomentar la generalización de la indisciplina urbanística (Martín Fernández, 2011, pp. 101-122).

Con la posterior aplicación de la Ley del Suelo de 1956 se intenta llenar el vacío de planeamiento general. De hecho en la isla de Tenerife, tal circunstancia condiciona, entre otras cuestiones, la redacción, propuesta y aprobación de los planes generales de ordenación urbana de los núcleos urbanos más relevantes de la isla.

Durante este periodo al amparo de la citada Ley entran en vigor los primeros planes generales de ordenación de la isla, en adelante PGOU: de Santa Cruz de Tenerife en 1957, San Cristóbal de La Laguna en 1965, La Orotava en 1963, Candelaria en 1967, o de Arona en 1965,...etc.).

Los planes generales de ordenación surgidos al amparo de La Ley del Suelo de 1956, se han limitado a ordenar los núcleos urbanos principales, quedando al margen las periferias, observándose en todos ellos una autentica falta previsión en relación a las consecuencias urbanísticas que supondría la implantación del nuevo modelo económico. La ordenación resultante y la cartografía aportada por los resultará muy limitada.

---

<sup>18</sup>García y Pulido, 1980, p. 176. Recuperado de <http://mdc.ulpgc.es/cdm/ref/collection/revhiscan/id/314>

<sup>19</sup>Plan General de Ordenación de La Orotava, 2004, Memoria, p.4-5. Plataforma Territorio Canario. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=15859>

<sup>20</sup>Normas Subsidiarias Municipales de Güímar, 1984. Cap. I Encuadre Legal: Antecedentes. Plataforma Territorio Canario. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=19041>

<sup>21</sup>Normas Subsidiarias Municipales de Fasnía, 1984. p.1.94 Memoria información urbanística: Plataforma Territorio Canario. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=11635>

<sup>22</sup>Normas Subsidiarias Municipales de Güímar, 1984. Cap. I Encuadre Legal: Antecedentes. Plataforma Territorio Canario. Recuperado de <https://www.gobiernodecanarias.org/cmavot/archivoplanear/gesplan/ShowPdfServlet?iddoc=19041>



## VI. A-I 3. Periodo 1979-1999

### Contextualización política: Etapa democrática de 1978-1999.

- (1978) Se aprueba la Constitución Española de 1978. Se establece un régimen democrático tomando como modelo de estado la Monarquía Parlamentaria.
- (1982) Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto. Estatuto de Autonomía de Canarias. El Estatuto de Autonomía de Canarias, aprobado por la Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, es el primer ejemplo del clima político de consenso y responsabilidad del momento. En el Título II de esta Ley Orgánica, en su artículo 29, apartado 11 se otorga a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en la materia relativa a la Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.
- (1986) Ingreso en la Comunidad Económica Europea

### VI. A-I 3.1. Planeamiento de ámbito comunitario

- (1972) Carta Europea del Suelo de 30 de mayo de 1972
- (1983) Carta Europea de Ordenación del Territorio, adoptada en la Conferencia Europea de Ministros de 20 de mayo de 1983.
- (1986) Entrada en vigor del Tratado de Adhesión a la Comunidad Económica Europea  
Programas URBAN: Estos programas reciben la financiación principal del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) y tienen por objeto rectificar los principales desequilibrios regionales de la comunidad. Los municipios de las principales conurbaciones urbanas de Tenerife han requerido y requieren la participación en estos programas con el objeto de ordenar, reestructurar e integrar urbanizaciones de origen claramente informal. Estos programas son financiados en un 75% por los fondos comunitarios FEDER, con la cofinanciación activa de los tres niveles de la administración pública Canaria, la autonómica, insular y local<sup>23</sup>.
- (1986) Entrada en vigor del Tratado de Adhesión a la Comunidad Económica Europea
- (1994-1999) Programas de Iniciativa Comunitaria como estrategia para el Desarrollo Local y Urbano. Plan URBAN de Santa Cruz de Tenerife. En este caso el área seleccionada como ámbito objeto de intervención incluía los barrios tradicionales y parte del área central de negocios de la ciudad, cuya recuperación se consideraba básica por los gestores municipales.
- (1998) Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente de España y el Gobierno de Canarias para actuaciones en infraestructuras de costas, 1998-2004. Surtido con fondos estructurales recibidos de la Administración Comunitaria, Estatal y Autonómica. [http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-1998-6447&lang=eu](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1998-6447&lang=eu)

### VI. A-I 3.2. Planeamiento de ámbito estatal.

- (1975) Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de Ley sobre el Régimen y Ordenación Urbana de 1975
- (1976) Ley 1346/1976 de 9 de abril, de Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo contexto y desarrollo fue la Ley 19/1975. La Ley del Suelo de 1976 estructura la clasificación del territorio en tres categorías de suelo: urbano, urbanizable

<sup>23</sup> Díaz y Delgado, 2008, pp. 69-90. La política social en la iniciativa Urban: Los proyectos Urban en Tenerife (Canarias). Departamento de Geografía. Universidad de La Laguna.[en línea]. Documents d'Anàlisi Geogràfica 52. Recuperado el 20 de diciembre de 2011 en <https://ddd.uab.cat/pub/dag/02121573n52/02121573n52p69.pdf>

y no urbanizable. Vigente hasta la entrada en vigor de La Ley del Suelo de 1992. Reglamentos legislativos para el desarrollo de la Ley del Suelo de 1976:

- (1978) Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo de 1976
- (1978) Reglamento de Disciplina Urbanística. Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de disciplina urbanística
- (1978) Reglamento de Gestión Urbanística. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Esta Ley se constituye como el marco legislativo aplicable para la redacción de un Plan General de Ordenación a partir de otro anterior.
- (1985) Ley 13/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español (\*) y sucesivas modificaciones: Ley 33/1987, de 23 de diciembre; Ley 37/1988, de 28 de diciembre; Ley 21/1993, de 29 de diciembre; Ley30/1994, de 24 de noviembre; Ley 42/1994, de 30 de diciembre; Ley 43/1995, de 27 de diciembre; Ley 50/1998, de 30 de diciembre; Ley 24/2001, de 27 de diciembre; Ley 46/2003, de 25 de noviembre; Ley 62/2003, de 30 de diciembre; Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo El patrimonio histórico español es el principal testigo de la contribución histórica de los españoles a la civilización universal y de su capacidad creativa contemporánea. la protección y el enriquecimiento de los bienes que lo integran constituyen obligaciones fundamentales que vinculan a todos los poderes públicos, según el mandato que a los mismos dirige el artículo 46 de la norma constitucional.
- (1988) Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas. La disposición precedente fue Ley 28/1969, de 28 de abril de 1969 de Costas. La Ley 22/1988 estuvo vigente hasta la entrada de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral. Esta disposición legislativa aborda el deslinde y gestión de los bienes de dominio público marítimo-terrestre. Determina la afectación y desafectación, así como la adquisición y expropiación de terrenos para su incorporación a dicho dominio. ( BOE núm. 181 de 29 de Julio de 1988)
- (1990) Ley 8/1990 de 25 de julio, sobre la Reforma del Régimen Urbanístico y de Valoraciones del Suelo. Algunos municipios como el caso de Los Realejos solicitan al Gobierno de Canarias sean excluidos de la aplicación de esta Ley, alegando la Disposición adicional primera de la misma, donde esta no será de aplicación en municipios no capitalinos y menores de 50.000 habitantes. Esto permitirá utilizar la NNSSMM para Revisar el PGOU de 1979 vigente pero bastante incompleto. Fuentes: Antecedentes NNSSMM para Revisar el PGOU de 1979 de Los Realejos.
- (1992) Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El Contexto y desarrollo de esta ley se fundamenta en la Ley 8/1990.
- (1992) Ley 30/1992 Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- (1993) Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la Disposición Única del Texto Refundido de La Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- (1992) Ley 1/1992 de 26 de junio sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto Legislativo de 1/1992 de 26 de junio. Esta Real Decreto se complementará con lo dispuesto por la legislación autonómica canaria en relación al régimen del suelo y ordenación territorial. Vigente hasta el 27 de Junio de 2008.
- (1996) Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio de medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios profesionales.

- (1997) Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- (1998) Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre la Reforma del Régimen Urbanístico y de Valoraciones del Suelo. (BOE nº 89, de 14 de abril de 1998). La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, será un texto legal de ámbito estatal promovido para superar el problema ocasionado por la sentencia derogatoria del Tribunal Supremo sobre la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992. Abrirá la puerta a la consideración como urbanizable de la totalidad del suelo no protegido. En Canarias fue sustituida por la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias; que considera la totalidad del suelo rústico dentro de categorías protegidas e impide por tanto, la urbanización indiscriminada. Actualmente está derogada y refundida en Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, TRLOTCENC.
- (1998) Ley de régimen del suelo y valoraciones de 1998. (Derogada parcialmente en 2001 por el Tribunal Constitucional). Una nueva Sentencia del Tribunal Constitucional, la 164/2001, deroga parte de la Ley del Suelo de 1998, al igual que en 1997, por invadir competencias de las Comunidades Autónomas y de los Ayuntamientos.
- (1998) Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente de España y el Gobierno de Canarias para actuaciones en infraestructuras de costas, 1998-2004. Suscrito en 1998 se fundamentará en la aplicación de una parte de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, su Reglamento de desarrollo y ejecución aprobado por Real Decreto 1.471/1989, de 1 de diciembre; de las Resoluciones del Consejo de la Unión Europea de 25 de febrero de 1992, relativa a la futura política comunitaria para la zona costera europea, y 6 de mayo de 1994, relativa a una estrategia comunitaria de gestión integrada de la zona costera; así como de las directrices para Canarias del Plan Director de Infraestructuras de enero de 1996. (Surtido con fondos estructurales recibidos de la Administración Comunitaria, Estatal y Autonómica) [http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-1998-6447&lang=eu](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1998-6447&lang=eu)

### VI. A-I 3.3. Planeamiento de ámbito autonómico.

- (1982) Estatuto de Autonomía de Canarias. Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, reformada por Ley Orgánica 4/1996, de 30 de diciembre.
- (1985) La Ley 3/1985, de 29 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y Protección de la Naturaleza. Esta Ley perseguía poner freno a las agresiones ambientales de la edificación ilegal en áreas que contenían valiosos ecosistemas y recursos como suelo agrícola, playas y áreas paisajísticas de considerable valor medioambiental.
- (1986) Plan Director de infraestructuras de Canarias de 1986. Gobierno de Canarias coparticipado en la administración del Estado Español.
- (1987) La Ley 1/1987, de 13 de marzo, de regulación de los Planes Insulares de Ordenación. Establece el modelo de ordenación Insular. El artículo 3 de la Ley 1/1987, reguladora de los Planes Insulares de Ordenación, establecía como primer contenido de todo Plan Insular la definición del esquema para la distribución geográfica de los usos y actividades a que debe destinarse prioritariamente el suelo. Este esquema, con mayor alcance que el estrictamente señalado en la Ley, es, en el PIOT, el Modelo Insular de Ordenación Territorial, una síntesis de la propuesta del PIOT para el territorio tinerfeño. Los planes que concreten la ordenación y los procesos de actuación sobre el territorio, que se desarrollen en Tenerife durante el periodo de vigencia del PIOT, deberán propiciar que la realidad territorial tienda progresivamente hacia dicho Modelo
- (1987) La Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias. Pretendió la protección y ordenación del suelo rústico buscando un equilibrio siempre en positivo entre lo urbano y lo rústico. Esta disposición legal supondrá de hecho la primera amnistía administrativa de la autoconstrucción informal

que intentará paliar los efectos perversos de la primera expansión urbanística de finales de los sesenta, setenta, y principios de los ochenta, especialmente voraz entre 1968-73.

- (1987) Ley 6/1987, de 7 de abril de Sistemas de Actuación de Urbanización Diferida. Esta disposición ha supuesto el primer intento por parte del Gobierno de Canarias de integrar a la vivienda de autoconstrucción aportando fórmulas más flexibles basadas en la experiencia de procesos de urbanización espontánea o los barrios de viviendas autoconstruidas, que reconocía era una modalidad muy extendida en Canarias que se desarrolló a partir de finales de los sesenta y los años sesenta<sup>24</sup>. Se justifica tal acción alegando razones de índole “socioeconómicas de los promotores” y estableciendo las pautas para la “aceptación de esos sistemas de urbanización diferida” con el objeto de regularizar su situación urbanística. Será de obligada aplicación en la redacción de los Normas Subsidiarias Municipales (NNSSMM) y en los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU) a partir de su entrada en vigor.
- (1987) La Ley 12/1987 de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias. Se convierte en el primer intento de regular y limitar la expansión del suelo urbanizable sobre espacios de incuestionable interés por su importancia medioambiental.
- (1989) Ley 11/1989, de 13 de junio de Viviendas para Canarias. En esta ley se regulan todos los regímenes jurídicos de la vivienda, así como su actuación de la administración con respecto a cada uno de ellos, desde la vivienda de Protección Oficial y Promoción Pública hasta las de libre promoción pasando por regímenes intermedios como la vivienda de Protección Oficial de Promoción Privada, la auto-construcción, la adquisición protegida de vivienda usada y la rehabilitación. Será de obligada aplicación en la redacción de los Normas Subsidiarias Municipales (NNSSMM) y en los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU) a partir de su entrada en vigor.
- (1989) Decreto 216/1989, de 31 de Julio para la autoconstrucción de viviendas. El Decreto 216/1989, de 31 de julio, por el que se regula y auxilia la autoconstrucción de viviendas, tiene como objetivos fundamentales, por una parte, el de reconducir a pautas regulares las incidencias negativas de la autoconstrucción espontánea en la ordenación territorial y, por otra, el de garantizar a la población canaria el disfrute de una vivienda digna mediante la concesión de ayudas dirigidas a la adquisición de suelo y a la construcción de la vivienda propia.
- (1990) Decreto 114/1990, de 7 de junio para la autoconstrucción de viviendas. Resulta ser una modificación puntual del anterior.
- (1990) Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística. Esta norma que fue promulgada para hacer frente a situaciones excepcionales de ilegalidad, tratando de lidiar con la fuerte indisciplina urbanística de Canarias, se demostró desbordada ante una situación habitual de ilegalidad urbanística. En la práctica ha sido utilizada para formalizar ciertas acciones informales por inacción de las administraciones, en especial la local, contribuyendo con tales acciones a favorecer la impunidad administrativa.
- (1990) Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico. Aunque esta norma no tiene una afeción directa con los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea, si pretende regular, a partir de su aprobación, las importantes repercusiones medioambientales ocasionadas por estos, como la ocupación difusa de Las Medianías insulares o ciertas zonas del litoral de Tenerife. Ha sido una de las primeras y escasas muestras de legislación autonómica española en estas materias.
- (1993) Plan Director de infraestructuras de Canarias de 1993. Gobierno de Canarias coparticipado en la administración del Estado Español.

---

<sup>24</sup> Parreño y Díaz, 2010, pp. 429-451. La ordenación territorial, urbanística y de los espacios naturales protegidos y el modelo territorial en la Comunidad Autónoma de Canaria (1982-2009). Cuadernos geográficos 47 (2010-2), 429-451. Este trabajo forma parte del proyecto de investigación I+D+i «Las ciudades españolas en la etapa autonómica (1978-2008). Dinámicas, procesos y políticas» financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación. Equipo de Investigación de Geografía Económica y Social, Departamento de Geografía de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. jparreno@dgeo.ulpgc.es y rdiaz@dgeo.ulpgc.es.

- (1994) Ley 4/1994, e 25 de abril, de Ordenación de la Actividad Comercial en Canarias. Esta ley pretendía regular la actividad comercial en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias pero además contenía determinaciones de clara contenido territorial derivado de un intento de racionalizar la distribución de la actividad comercial, en especial de los grandes centros o superficies comerciales dentro del territorio insular y su compatibilización con las infraestructuras.
- (1994) Ley 12/1994, de 14 de mayo, de Espacios Naturales de Canarias. Esta Ley procede a la reclasificación de los Espacios Naturales Protegidos declarados por la Ley 12/1987, de 19 de junio, describiéndolos de forma exhaustiva tanto literal como cartográficamente.
- (1995) Decreto 35/1995 de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental en los instrumentos de planeamiento. Intenso texto legal que quiso controlar los excesos formales y documentales de los estudios ambientales exigibles a los instrumentos de planeamiento que se desarrollaran en el archipiélago. Ha sido recientemente derogado por la Ley de Medidas Urgentes.
- (1996) Decreto 9/1996, de 26 de enero. Aprobación definitiva del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga
- (1996) Regulación de los Planes Directores de infraestructuras de Canarias (B.O.C. 127, de. 7.10.1996)
- (1997) Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición (Publicación en el B.O.C. 23, de 17.02.1997). Supondrá de hecho una amnistía administrativa de los procesos de autoconstrucción y urbanización espontánea que intentó paliar los efectos de la segunda expansión urbanística de 1986-90. Con esta medida se daba un plazo para que los municipios mediante modificaciones puntuales de su planeamiento incluyeran a las viviendas censadas. Ningún ayuntamiento modificó su planeamiento en los plazos previstos. Lo que supuso un incremento de edificaciones ilegales<sup>25</sup>. Con la Ley 9/1999 de Ordenación de Territorio de Canarias se pretendió resolver la situación, no obstante también quedó en saco roto la pretendida regularización.
- (1999) Ley 9/1999 de 13 de mayo, de Ordenación de Territorio de Canarias. (Vigente hasta el 15 de mayo de 2000). Tiene por objeto regular en la Comunidad Autónoma de Canarias la actividad administrativa en materia de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística y definir el régimen jurídico urbanístico de la propiedad del suelo y vuelo, de acuerdo a su función social, en ejercicio de las competencias atribuidas en los artículos 30.15, 30.16 y Estatuto de Autonomía de Canarias y en el marco de la legislación estatal sobre conservación de los espacios naturales protegidos, régimen del suelo y valoraciones. Esta ley no estableció ningún plazo para incorporar en los planeamientos municipales las viviendas del Censo 11/97, por lo que también quedo en saco roto la pretendida regularización. Esta Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, mediante su Disposición Adicional Segunda, crea el ente público de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, que se concibe como un organismo descentralizado y de carácter predominantemente técnico, dedicado a comprobar la legalidad de actuaciones que afecten al suelo y a los recursos naturales, pudiendo proceder a la suspensión de actos y usos del suelo, a la sanción de infracciones, así como a proponer la impugnación de los actos administrativos que proceda en virtud de la referida comprobación (Ley 9/1999 y Decreto 129/1999).
- (1999) El Plan Director de Infraestructuras de Canarias (PDI, 1999) y posteriormente el Plan Insular de Ordenación del Territorio (PIOT, 2000) establecen directrices generales de priorización de las operaciones de recuperación de las periferias, y sobre la integración urbanística de las infraestructuras de comunicación y transporte. El Plan Director de

<sup>25</sup> Martín Fernández, 2011, pp.101-122. El proceso reciente de regularización de las viviendas ilegales en Canarias. Departamento de Geografía. Universidad de La Laguna. [en línea]. Boletín de la asociación de Geógrafos Españoles nº 57 2011 I.S.S.N.: 0212-9426. Recuperado el 21 de mayo de 2013 de [dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3814216/1.pdf](http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3814216/1.pdf)

Infraestructura de Canarias (BOC nº 12 20/01/99), se aprobará de manera definitiva por el Parlamento de Canarias 29 de abril de 1999<sup>26</sup>.

- o (2000) Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias (BOC 157, 24.12.94, BOE 29, 3.2.95) y de Espacios Naturales de Canarias. (TRLOTENC). (B.O.C 61, 14.5.99 corrección 75, 11.6.99; BOE 140, 12.6.99, corrección 157, 2.7.99)

#### VI. A-I 3.4. Planeamiento de ámbito insular

- o (1978-1979) Plan Comarcal de Santa Cruz-La Laguna 1978<sup>27</sup> (Conexionado muy directamente con el Plan Parcial del Polígono del Rosario)
- o (1984) Plan Especial de Catalogación y Protección de Espacios Naturales
- o (1985-1999) Planes Directores Territoriales de Coordinación de Carreteras.
- o (1985-1999) Planes Territoriales de Ordenación 1980-1990 (Parciales y Especiales).
- o (1991-1997) En 1991 comienza la redacción del Plan Insular de Ordenación de Tenerife concluyendo en 1997.
- o (1997) Plan Tenerife Verde, del Cabildo Insular de Tenerife. Una de las iniciativas parciales incluye la ejecución de tres parques urbanos en el área de actuación Urban San Cristóbal de La Laguna La Cuesta-Taco.

#### VI. A-I 3.5. Planeamiento de ámbito municipal

En la nueva etapa democrática, una vez aprobado el Estatuto de Autonomía de Canarias en 1982 y hasta la aprobación del DL 1/2000, TRLOTENC, comienzan a redactarse y aprobarse la *segunda y tercera generación de Planes Generales de Ordenación Urbanística Municipales, PGOU*, y/o en su defecto las primeras *Normas Subsidiarias Municipales, NNSSMM*, así como los *Proyectos de Delimitación de Suelos Urbano, PDSU*; en los municipios que no contaban con ningún tipo de planeamiento previo.

##### 1. Municipios del Área Metropolitana Santa Cruz-La Laguna:

###### 1.1. Municipio de Santa Cruz de Tenerife

- o (1983) Avance de Revisión del Plan General Plan General en 1983 que incluye el Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico y Normas Complementarias del Sector Suroeste; Ampliación del planeamiento existente mediante la redacción y aprobación de Normas Complementarias Subsidiarias, NNSSMM y aprobación de distintos Planes Parciales y Convenios Urbanísticos con viabilidad.
- o (1989) Plan de Barrios. Cofinanciado por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife y los Ayuntamientos de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de la Laguna. Concluirá en la segunda mitad de los noventa<sup>28</sup>.

<sup>26</sup> Archivo Plan Urban 2001-2006 de San Cristóbal de La Laguna pp. 31-32 Recuperado de <http://www.dgfc.sepg.meh.es/sitios/dgfc/esES/ipr/fcpp0006/pri/ic/u2/Documents/PurbanSCL.pdf>

<sup>27</sup> Archivo Municipal Oficina Técnica Municipal. Sección de Urbanismo del Excmo. Ayto. Santa Cruz de Tenerife. Memoria de las Normas Subsidiarias del distrito X. Avance de criterios y objetivos Mayo de 1981.

<sup>28</sup> Plan Urban San Cristóbal de La Laguna, 2001-2006. Recuperado de <http://www.dgfc.sepg.minhap.gob.es/sitios/dgfc/es-ES/ipr/fcpp0006/pri/ic/u2/Documents/PurbanSCL.pdf>

- o (1992) Revisión del (PGOU) Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife de 1957, (1957-1991). Redacción; aprobación y ulteriores revisiones y/o modificaciones.
- o (1992-2000) Distintas modificaciones puntuales del (PGOU) Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife por ámbitos sectores o polígonos.
- o (2000) Modificación del Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife de 1992, en los Polígonos 3 y 4 de San Andrés Litoral de Anaga de 1998. Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife Unidad de Gestión y Planificación.

#### 1.1.1. Planeamiento pormenorizado del Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife con afección al Distrito Suroeste

- o (1976) Plan de Barrios de Santa Cruz de Tenerife en colaboración con la corporación municipal de San Cristóbal de la Laguna, en colaboración con el Cabildo Insular de Tenerife y Ministerio de Obras Públicas de España
- o (1978-79) Plan Comarcal Santa Cruz-La Laguna de 1978<sup>29</sup> Conexionado muy directamente con el Plan Parcial del Polígono del Rosario;
- o (1978) Plan Parcial del Polígono del Rosario. (1969) Inicio de la Redacción de Plan Parcial del Polígono del Rosario)
- o (1978) Aprobación definitiva Plan Parcial del Polígono del Rosario (Con gran oposición de las asociaciones vecinales que originaron graves conflictos sociales que condicionaron su modificación en 1985)
- o (1980) Aprobación del Programa de Actuación Municipal que permitió desarrollar las Normas Complementarias y Subsidiarias (NNSSMM) para el Planeamiento del Sector Suroeste o del Distrito V. (Acuerdo de la Comisión Municipal Permanente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife).
- o (1981) En Febrero de 1981 se redacta el expediente municipal donde se establecen los Objetivos Primarios de Planeamiento para la zona costera del Distrito Suroeste (Plan Parcial de Ordenación Urbana entre la urbanización Acorán, por el sur, y el Barranco Grande por el norte)
- o (1983) Se aprueban las Normas Complementarias y Subsidiarias (NNSSMM) para el Planeamiento del Sector Suroeste. Se mantuvieron vigentes hasta la entrada en vigor del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de 1992. El objeto fue situar al Distrito X en igualdad respecto al resto del municipio en materia de planeamiento general. Se prevé la dotación mínima de infraestructuras, tales como agua, alcantarillado, electrificación y pavimentación con acerado de los barrios afectados por el polígono de El Rosario, como son Tíncer (Alto y Bajo y Las Veredillas), Barranco Grande, (incluido El Rosarito y el Draguillo), El Sobradillo y El Pilarito.
- o (1985) Modificación del Plan Parcial del Polígono del Rosario.
- o (1983-1992) Estructuración de planeamiento por fases: Planes Parciales del ámbito Suroeste anteriores a la aprobación del PGOU-1992. La elaboración de los Planes Parciales correspondientes a Tíncer Bajo, El Rosarito, El Draguillo, Barranco Grande, El Sobradillo y los que promociona GESTUR, Alisios II y Añaza I son simultáneos a la redacción de estas Normas.
- o (1983-1992) Planes parciales aprobados antes de la entrada en vigor de PGOU de 1992 (Tabla nº1).
- o (1992-1999) Planes parciales aprobados después de la entrada en vigor de PGOU de 1992 (Tabla nº1).

<sup>29</sup> Archivo Municipal Oficina Técnica Municipal. Sección de Urbanismo del Excmo. Ayto. Santa Cruz de Tenerife. Memoria de las Normas Subsidiarias del distrito X. Avance de criterios y objetivos Mayo de 1981.

Planes Parciales del ámbito Suroeste anteriores a la aprobación del PGOU de 1992:

En Suelo Urbano:

- SO-1 Rosarito. Plan Parcial El Anden
- SO-2 Tincer Bajo.
- S0-3 Barranco Grande-Polígono. Plan Parcial Polígono del Rosario.
- S0-4 Barranco Grande.
- S0-5 El Draguillo.
- S0-6 Alisios. Plan Parcial Alisios II.
- S0-7 Santa María del Mar. Plan Parcial Inlesa.
- S0-8 El Molino. Plan Parcial El Molino
- S0-9 El Pilar.
- S0-10 Cruz de La Gallega. Plan Parcial Polígono del Rosario
- S0-11 Sobradillo.
- S0-12 Llano del Moro.
- S0-13 El Tablero.
- S0-14 Acorán. Plan Parcial Acorán.
- S0-17 Añaza. Plan Parcial Añaza.
- S0-18 Residencial Cuevas Blancas. Plan Parcial Cuevas Blancas (\*).

En Suelo Urbanizable:

- S0-15 Barranco Marrero. Plan Parcial Polígono del Rosario.
- S0-16 La Gallega. Plan Parcial Polígono del Rosario.
- S0-19 Industrial Cuevas Blancas. Sin redactar
- S0-20 Industrial El Chorrillo. Plan Parcial El Chorrillo(\*).
- S0-21 Industrial La Monja. Sin redactar
- S0-22 Industrial La Gallega. Sin redactar
- S0-23 El Draguillo-Sur. Sin redactar
- S0-24 Glasor. Plan Parcial el Glasor (\*).
- S0-25 Barranco del Muerto. Sin redactar
- S0-26 Costa Humilladero. Sin redactar
- S0-27 Periferia Alta. Sin redactar

(\*) Plan parcial aprobado después de la entrada en vigor del PGOU de 1992

## 1.2. Municipio de San Cristóbal de La Laguna

- (1976) Plan de Barrios de San Cristóbal de la Laguna, en colaboración con la corporación municipal de Santa Cruz de Tenerife, el Cabildo Insular de Tenerife y Ministerio de Obras Públicas de España
- (1977) Redacción de la Modificación del PGOU de 1977. (Primera Modificación del PGOU de 1965)



- (1982) Normas Subsidiarias Municipales de 1982<sup>30</sup>. En el periodo de 1978 hasta 1997 se desarrollaran en Normas Subsidiarias de La Laguna 1ª Fase y sucesivas Revisiones parciales, así como Planes Especiales de reforma Interior y Planes Parciales.
- (1989) Plan de Barrios. Cofinanciado por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del gobierno de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife y los Ayuntamientos de Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de la Laguna.
- (2000) Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna del 2000. Revisión del PGOU de La Laguna 1965, (1975-1996). Ampliación del planeamiento existente mediante la redacción y aprobación de Normas Complementarias Subsidiarias, NNCCSS y aprobación de Planes Parciales. (1997) Plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna de 1997. Aprobación Definitiva año 2000<sup>31</sup>.

#### 1.2.1. Planeamiento pormenorizado del Área Metropolitana de San Cristóbal de La Laguna: Distrito Segundo y Tercero

- (1963) Plan Parcial de Ordenación Parcial La Cuesta-Taco. Programa de Actuación, estudio económico financiero y documentos complementarios Publicado en el BOE nº 223 pág 12235 de 16 de septiembre de 1964.
- (1980-1997) A partir de los años ochenta Planes Especiales de Reforma Interior como el Plan Especial de Reforma Interior de San Matías.
- (1983) Plan Especial de Reforma Interior de San Matías. El promotor del citado Plan fue el Ayuntamiento de La Laguna. En los acuerdos adoptado pos la Comisión Provincial de Urbanismo de sanara Cruz de Tenerife, en sesión celebrada el veintitrés de Marzo de mil novecientos ochenta y tres se manifestaba la necesidad de “Informar favorablemente dicho expediente, habida cuenta de la necesidad perentoria de ordenación del sector, en la actualidad sumamente degradado por la vulneración sistemática de la legalidad urbanística vigente, y dado que las normas Subsidiarias, en la actualidad aprobadas inicialmente, recogen íntegramente la solución propuesta para la zona por el P.E.R.I. que se informa” BOC Nº 012. Sábado 7 de Mayo de 1983-135. Recuperado de <http://www.gobiernodecanarias.org/boc/1983/012/006.html>
- (1985) Se aprueban las Normas Complementarias y Subsidiarias para La Cuesta-Taco.
- (1992) Se modifican las Normas Complementarias y Subsidiarias para la Zona Centro.
- (1997) Plan de Ordenación Parcial La Cuesta-Taco. PGOU de San Cristóbal de La Laguna de 1997

#### 1.3. Municipio de El Rosario

- (1991) NNSSMM, Normas Subsidiarias Municipales de El Rosario de1991. Aprobación definitiva. La redacción de estas Normas comenzaría en el año 1982.

<sup>30</sup> Fernández y Martín, 2014. Cambios de usos del suelo en espacios periurbanos de alta calidad agronómica en Canarias: La Vega Lagunera (Tenerife) como ejemplo. Biblio 3W. Serie documental Geo Crítica. Cuadernos críticos de Geografía Humana. (1078). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1078.htm>

<sup>31</sup> En el 1990 se encargó el nuevo Plan general de Ordenación Urbana de La Laguna después de una larga etapa de inmovilismo que concluirá con su redacción en 1997, resolución de los reparos observados por Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias y su posterior aprobación definitiva en el año 2000. Antes de la entrada en vigor del nuevo planeamiento el Ayuntamiento de La Laguna basó una gran parte de su política urbanística en los llamados Planes de Barrios (Fernández Martín, 2014). Esta política culminará en la segunda mitad de los noventa. (Plan Urban San Cristóbal de La Laguna, 2001-2006). Con anterioridad al Plan General de Ordenación Urbana del 2000, el documento vigente se correspondía con un Plan General aprobado en 1965 (PGOU La Laguna, 1965), parcialmente desarrollado mediante Normas Subsidiarias y planes especiales en las áreas más sensibles o dinámicas del municipio. Durante su vigencia se aprobó, entre otras, la Revisión de las Normas Subsidiarias 1ª Fase, con la finalidad de regular el desarrollo del área universitaria de Guajara y el entorno del área comercial de Los Majuelos, y la Delimitación de suelo urbano. Recuperado el 26 de diciembre de 2014 de <http://www.gerenciurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/pgo/avance/documento/tomoi.pdf>

#### 1.4. Municipio de Tegueste

- (1991) PDSU, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Tegueste de 1991.
- (1999) NNSSMM, Normas Subsidiarias Municipales de Tegueste de 1999, Aprobación definitiva.

#### 2. Comarca de Acentejo: Área periurbana o de transición del Norte

- (1989) NNSSMM, Normas Subsidiarias Municipales de Santa Úrsula de 1989, Aprobación definitiva.
- (1991) NNSSMM, Normas Subsidiarias Municipales de La Victoria de Acentejo de 1991, Aprobación definitiva.
- (1975-1990) Revisión del PGOU de El Sauzal 1973. Ampliación del planeamiento existente mediante la aprobación de Planes Parciales.
- (1995) NNSSMM, Normas Subsidiarias Municipales de El Sauzal de 1995.
- (1985) PDSU, Proyecto de delimitación del Suelo Urbano de Tacoronte de 1985
- (1986) NNSSMM, Normas Subsidiarias Municipales de Tacoronte de 1986.
- (1998) PGOU, Plan General de Ordenación Urbana de Tacoronte 1998, Aprobación definitiva. La redacción de Plan General de Ordenación Urbana de Tacoronte comenzaría en 1995.
- (1976) PDSU. Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de La Matanza de Acentejo. Modificaciones del PDSU en 1992 y 1997. No existen Normas Subsidiarias Municipales de La Matanza con anterioridad a la entrada en vigor de Plan General de Ordenación de La Matanza de Acentejo 2003

#### 3. Comarca del Valle de La Orotava: Conurbación urbana del Norte

##### 3.1. Municipio de La Orotava

- (1963) PGOU, Plan General de Ordenación Urbana de 1963. Este Plan solo contempla el espacio urbano del casco, centro histórico o núcleo urbano principal.
- (1976) PGOU de 1976 de La Orotava. Revisión y ampliación del PGOU de 1963. Centrado igualmente en el casco, centro histórico o núcleo urbano principal. Mejora sustancial desde el punto de vista cartográfico. (No entra en vigor o no hay aplicación)
- (1986) PDSU de La Orotava 1986. Delimitación cartográfica del nuevo Suelo Urbano del municipio. Delimitación grafica de Bolsas de suelo Urbano "informal" a partir de urbanizaciones espontáneas en Suelo Rústico. Se inicia a partir de esta documentación el Plan de Barrios del Término Municipal
- (1991) PGOU de la Villa de La Orotava de 1991, Supuso una revisión y modificación del PGOU de La Orotava de 1963 y del 1976 extensiva, ahora, al todo la superficie del municipio. Se incluye las nuevas delimitaciones de Suelo Urbano señaladas en 1986 o Plan de Barrios del Término Municipal. Antes de la entrada en vigor de este Plan se produce una legalización o amnistía masiva de autoconstrucciones informales o espontáneas en el municipio. Existe, en estos momentos, la posibilidad formal o legal de construir viviendas en parcelas en suelo rústico cuando la superficie supera, primero 2500 m<sup>2</sup> y posteriormente 5000 m<sup>2</sup>. (*Nota de interés:* En el carpeta: PGO\_90\_TIFF, Plano: PO5.pdf se grafía en base a una cartografía de principios de los años ochenta las viviendas "informales", detectadas hasta el año 1990. Se aporta la señalización grafica de las edificaciones mediante un exhaustivo trabajo de campo realizado en su momento. (Señalización mediante bandera japonesa)

### 3.2. Municipio del Puerto de La Cruz

- (1994) PGOU del Puerto de La Cruz de 1994, Revisión y modificación del PGOU del Puerto de La Cruz de 1974

### 3.3. Municipio de Los Realejos

- (1977) PDSU Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Los Realejos de 1977
- (1979) PGOU Los Realejos de 1979 y ulteriores modificaciones. (1999) NNSSMM para la Revisión del PGOU de Los Realejos de 1999.

### 4. Comarca de Icod-Isla Baja

- (1983) NNSSMM de Los Silos de 1983; y ulteriores revisiones de 1987 y 1993.
- (1985) NNSSMM de La Guancha de 1985; y ulteriores modificaciones y posterior Revisión de 1991 Acuerdo COTMAC. Con reconocimiento de la realidad urbanística y aplicación Ley del Suelo y Espacios naturales de 1987
- (1988) NNSSMM de Icod de los Vinos de 1988; y ulteriores modificaciones.
- (1988) PDSU Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de San Juan de La Rambla de 1988. (1991) NNSSMM de San Juan de La Rambla de 1991
- (1995) NNSSMM de Garachico de 1995; y ulteriores modificaciones.
- (1998) NNSSMM de El Tanque de 1998.
- (1981) PGOU de Buenavista del Norte de 1981 (1993) NNSSMM de Buenavista del Norte de 1993 y ulteriores modificaciones; (1999) Revisión de las NNSSMM de Buenavista del Norte de 1998; y ulterior modificación.

### 5. Comarca del Valle de Güímar: Área Periurbana o de transición del Sur

- (1983) NNSSMM de Güímar, (1987) Revisión de las NNSSMM de Güímar, y ulteriores modificaciones.
- (1988) NNSSMM de Candelaria y ulteriores modificaciones.
- (1994) NNSSMM de Arafo y ulteriores modificaciones.

### 6. Comarca del Sureste

- (1984) NNSSMM de Fasnia de 1984; Ulteriores modificaciones
- (1997) NNSSMM de Arico y ulteriores modificaciones, antecedente Plan General de Arico de 1966.
  - El planeamiento con afección en toda esta zona será muy numeroso y tendrá su origen en los años setenta, citar entre otros:
  - 1970/0001,- Plan Parcial Llanos del Porís, Arico 30-07-1970. consta en el Archivo de Planeamiento de Planeamiento el plano nº6.
  - 1983/0316, Plan Parcial Los Abriguitos, arico, 17-10-1983. No consta en el Archivo de Planeamiento el expediente tramitado en el Ayuntamiento.
  - 1998/0060, Plan Parcial Las Listadas, arico, 29-04-1999,06-08-1999.
  - 1998/0362, Plan especial de reforma interior del Porís de Abona, Arico, 03-09-1998, 25-11-1998.

## 7. Comarca del Abona: Conurbación urbana de Sur

- (1977) PDSU Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Vilaflor de 1977.
- (1982-1984) Avance de NNSSMM de Vilaflor. Se retoma redacción de NNSSMM de Vilaflor entre 1993-1998. (1998) NNSSMM de Vilaflor de 1998, Aprobación definitiva.
- (1980) PDSU Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Granadilla de Abona de 1980. Redacción NNSSMM entre 1989-1994 (1998) NNSSMM de Granadilla de 1998, Aprobación definitiva
- (1984) PDSU Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Arona de 1984. (Antecedentes NNSSMM de Arona 1987)
- (1987) PGOU de Arona de 1987 (1982-1987). Revisión del PGOU de Arona de 1965. Aprobación definitiva.
- (1987) NNSSMM de San Miguel de Abona de 1987, Aprobación definitiva; y ulteriores modificaciones.
- (1988) Avance de NNSSMM de Granadilla de Abona de 1988, Aprobación provisional, aunque sin la aprobación definitiva por la CUMAC, pero base para las NNSSMM de Granadilla de Abona de 1994.
- (1994) NNSSMM de Granadilla de Abona de 1994, Aprobación definitiva por la CUMAC; y ulteriores modificaciones. Remitido por el Ayuntamiento de Granadilla el Proyecto Delimitación de Suelo Urbano en 1989, la CUMAC acuerda suspender la aprobación definitiva exigiendo numerosas rectificaciones.

## 8. Comarca del Suroeste

- (1983) NNSSMM de Adeje de 1983. Aprobación definitiva; y ulteriores y cuantiosas modificaciones.
- (1987) NNSSMM de Guía de Isora de 1987. Aprobación definitiva; y ulteriores modificaciones. Que desembocará en la Revisión de la NNSSMM de Guía de Isora de 1997. Sin Adaptación plena y culminan con la aprobación de la Revisión de las NNSSMM de Guía de Isora del 2001. (NNSSMM Guía de Isora, Revisión, Texto Refundido, 2001)
- (1992) Revisión Parcial de las NNSSMM de Guía de Isora de 1987. Aprobación de la Modificación. (NNSSMM Guía de Isora, Revisión, Texto Refundido, 2001)
- (1989) NNSSMM de Santiago del Teide de 1989 Aprobación definitiva; y ulteriores modificaciones.

## VI. A-I 4. Periodo 2000-2015

### VI. A-I 4.1. Planeamiento de ámbito comunitario

Los Programas URBAN reciben la financiación principal del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) y tienen por objeto rectificar los principales desequilibrios regionales de la comunidad. Los municipios de las principales conurbaciones urbanas de Tenerife han requerido y requieren la participación en estos programas con el objeto de ordenar, reestructurar e integrar urbanizaciones de origen claramente informal. Estos programas son financiados en un 75% por los fondos comunitarios FEDER, con la cofinanciación activa de los tres niveles de la administración pública Canaria, la autonómica, insular y local.

- (2001) Programas de Iniciativa Comunitaria Plan URBAN de San Cristóbal de La Laguna 2001-2006: Iniciativa Comunitaria en materia de Ordenación del territorio: Estrategia de Desarrollo Local y Urbano. El área seleccionada como ámbito objeto de intervención está

inmersa dentro de los populosos barrios de La Cuesta y Taco, así como los núcleos de Los Andenes y Las Chumberas. Barrios que se localizan en el sector meridional del Término Municipal de La Laguna, espacio que supone el límite geográfico con los barrios de Tincer, Alisios, San Matías, Las Moraditas, Ofra y La Candelaria, del vecino municipio de Santa Cruz de Tenerife, con el que llega a compartir incluso algunos de ellos. La superficie considerada suma 475 hectáreas, constituyendo por tanto una zona totalmente homogénea como se puede ver en la cartografía adjunta.

- (2007) Programas de Iniciativa Comunitaria Plan URBAN de Arona 2007-2013. Estrategia de Desarrollo local y urbano" El Ayuntamiento de Arona ha promovido un proyecto, que contiene las estrategias consensuadas para un desarrollo territorial sostenible de los barrios del sureste del municipio, concretamente *Las Galletas, El Fraile y Costa del Silencio*, ya que presentan un ámbito urbano degradado social, económica y medioambientalmente que requiere de actuaciones coordinadas, prudentes e integrales de urgencia, en un esfuerzo por lograr un espacio urbano de calidad para la vida de sus ciudadanos.

#### VI. A-I 4.2. Planeamiento de ámbito estatal.

- (1998-2004) Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente de España y el Gobierno de Canarias para actuaciones en infraestructuras de costas de 1998-2004
- (2000) Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes.
- (2003) Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes. Pretendía continuar estableciendo medidas liberalizadoras con el objeto de mantener el buen estado de la economía en la España de esos momentos.
- (2007) Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Disposición Derogada (Vigente hasta el 27 de junio de 2008). Hasta este momento vigente la Ley 1/1992 de 26 de junio sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto Legislativo
- (2008) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo. Última modificación de la Ley del Suelo nacional que rige sobre el conjunto del territorio español y deroga la anterior de 1998. Ha incorporado nuevos requisitos técnicos a añadir en los instrumentos de planeamiento en un intento de atajar los desmanes y el crecimiento desmedido que se ha venido produciendo en las costas españolas. Ha tenido la virtud de clarificar las categorías básicas del suelo, dividiéndolo en dos grupos fundamentales, rurales y urbanizados.
- (2013) Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- (2013) Ley 8/2013, de 26 de junio. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación no urbanas. Modifica la Ley del Suelo de 2008.
- (2015) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Texto refundido de la Ley del Suelo de 2008, que por tanto la deroga, y que integra además las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Prácticamente cuatro décadas después de la Ley del Suelo de 1975 y el Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978, con nuevos cambios políticos y legislativos, no se puede decir que la alteración ilícita del urbanismo sea un vestigio de un pasado felizmente superado (Martín Fernández, 2011, pp. 101-122).

Aunque el avance legislativo es importante encaminándose claramente en la buena dirección, solo la actual crisis económica ha sido capaz de paralizar los procesos de urbanización informal.

#### VI. A-I 4.3. Planeamiento de ámbito autonómico

- (1998-2004) Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente de España y el Gobierno de Canarias para actuaciones en infraestructuras de costas de 1998-2004
- (1999) Plan Director de Infraestructuras de Canarias. Conexionado directamente con el PIOT pero superior por jerarquía.
- (2000) Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias (BOC 157, 24.12.94, BOE 29, 3.2.95) y de Espacios Naturales de Canarias. (TRLOTENC). (B.O.C 61, 14.5.99 corrección 75, 11.6.99; BOE 140, 12.6.99, corrección 157, 2.7.99)
- (2002) Avance del Plan de La Cuesta-Taco .Firma del Convenio Gobierno-Canarias Cabildo Insular-Ayuntamiento Santa Cruz de Tenerife-San Cristóbal de La Laguna. Las partes implicadas se comprometen a colaborar en la planificación, programación y ejecución de las acciones tendentes a mejorar los accesos de la población por carretera y peatonales, así como la dotación de espacios de ocio que contribuyan al desarrollo paisajístico.
- (2003) Ley 2/2003, de 7 de febrero, de Vivienda de Canarias. Ley que formula el marco para el desarrollo de las actuaciones en vivienda protegida dentro del archipiélago canario y que contiene preceptos que afectan a la ordenación territorial. Ha sido parcialmente enmendada por textos posteriores.
- (2003) Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, así como la cumplimentación de exigencias observadas en el Acuerdo del 30 de enero de 2009, de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, (COTMAC) “Reconoce esta ley, la desintegración y desequilibrio de la configuración territorial donde no existe una clara diferenciación entre lo rural y lo urbano y donde la dispersión de servicios hace necesariamente el aumento de la movilidad. Por ello, se hace necesario legislar para preservar la conservación de los recursos naturales así como los suelos de interés agrario, litorales y de valor paisajístico, considerándolos además como recursos estratégicos<sup>32</sup>. Por tanto, como indica la ley, es necesaria la compactación de los núcleos de población para tener un uso más eficiente del suelo mediante la densificación y llevar a cabo políticas de contención urbana. Esta ley pretendió dar un giro al modelo de ordenación, y con ello al paisaje y la calidad del medio, los cuales, se convierten en protagonistas. El PTEOP de Tenerife es fruto de este cambio de modelo”. (Mejías Vera, 2013; 62).
- (2004) El Plan La Cuesta-Taco 2004, concebido como programa de acción consorciada entre el Gobierno de Canarias, Cabildo Insular y los municipios de Santa Cruz de Tenerife y La Laguna, incluye un conjunto de obras estratégicas de infraestructuras y equipamientos específicamente dirigido al área La Cuesta-Taco. (PGOU San Cristóbal de La Laguna, 2004, Memoria)
- (2004) Decreto 183/2004, de 21 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. Un paciente trabajo de

---

<sup>32</sup> La directriz 58 de las Directrices de Ordenación General de Canarias de la Ley 19/2003 de 14 de abril, instrumento de planeamiento propio del Gobierno de Canarias que integra la ordenación de los recursos naturales y del territorio, preveía la formulación de una serie de instrumentos de rango superior, como es el caso de las Directrices de Ordenación del Suelo Agrario. Este instrumento venía a articular actuaciones tendentes para garantizar el desarrollo sostenible de Canarias, protegiendo el suelo rústico como pilar básico de la sostenibilidad, calidad de vida, valores paisajísticos, culturales y de mantenimiento de la población. Una propuesta legislativa, que aunque tuvo su continuidad con el Decreto 8/2004 de 3 de febrero que acordaba iniciar su elaboración, de momento sigue sin aprobarse, y por tanto, no podemos considerar a las Directrices como un marco regulatorio apto para la protección del suelo rústico (Fernández y Martín, 2014).

clarificación de los procedimientos para facilitar a los particulares y administraciones la difícil gestión y ejecución de los planes urbanísticos.

- (2006) Ley 1/2006 de 7 de febrero por la que se modifica la Ley 2/2003 de 30 de enero de Vivienda de Canarias. Esta modificación legal tuvo como objetivo agilizar la incorporación de más suelo urbanizado siempre y cuando una parte sustancial del suelo se reservara para actuaciones de vivienda protegida. Establecía mecanismos deficientemente formulados para sobrepasar algunas excesos cautelares del resto de la legislación territorial. Ha tenido escasa virtualidad efectiva.
- (2006) Decreto Ley 4/2006, 22 mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto-legislativo 1/2000, 8 mayo (BOC 60, 15.5.2000) Esta Ley, habilita medidas excepcionales y transitorias, buscando solucionar, por razones sociales, la situación de las viviendas ya finalizadas, cuya construcción se hubiera iniciado sin licencia con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/2003. Este objetivo se pretendía conseguir con el establecimiento de un sistema suspensorio temporal de las demoliciones, creando para algunas de las viviendas el estatus de fuera de ordenación temporal, cuando las condiciones sociales del infractor fueran semejantes a los solicitantes de viviendas de promoción pública. Esta modificación legal pretendió regularizar de nuevo y situar dentro de la legalidad el conjunto de viviendas clandestinas, realizadas en el suelo rústico canario en los años siguientes a la aprobación del Censo de edificaciones no amparadas por Licencia
- (2006) Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias. (RPIO-SPC). (BOC Nº 104. Miércoles 31 de mayo de 2006 – 715). Aprobado y modificado parcialmente por Decreto 30/2007, de 5 de febrero
- (2006) Aprobación de la Revisión del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga.
- (2009) Ley 6/2009, 6 mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo. (B.O.C. Nº 089. Martes 12 de mayo de 2009 – 703)
- (2009) Ley 7/2009, de 6 de mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias sobre declaración y ordenación de áreas urbanas en el litoral canario. El objetivo de esta modificación ha sido la clarificación sobre cuales superficies de la costa eran núcleos de población anteriores a la aplicación de la *Ley de Costas* estatal.
- Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.

#### VI. A-I 4.4. Planeamiento de ámbito insular

El Cabildo Insular de Tenerife, como el resto de las corporaciones insulares, tiene como una de las competencias más relevantes la relativa a la ordenación del territorio en el ámbito insular, con el objeto de lograr desde una perspectiva supralocal e integral, una mayor racionalización de los distintos usos y actividades a que puede destinarse el territorio-isla.

Dentro de ese nivel competencial se le reconoce la capacidad para desarrollar unas competencias denominadas “Directas” relativas a la formulación y tramitación de los Planes Insulares de Ordenación Insular, en el caso de Tenerife, el *Plan Insular de Ordenación Insular de Tenerife, PIOT*, correspondiendo su *aprobación definitiva a la Administración de la Comunidad Autónoma*. En desarrollo del PIOT, la Corporación Insular ostenta asimismo competencias en la tramitación y aprobación del planeamiento territorial que comprenden:

- La formulación y tramitación de los Planes Territoriales Parciales Ordenación y de los Planes Territoriales Especiales de Ordenación que por razón de la materia sean de la competencia insular.
- Aprobación definitiva de los Planes Territoriales Especiales de Ordenación que desarrollen el PIOT.

Dentro de las competencias “indirectas”, el Cabildo Insular de Tenerife es competente para garantizar la adecuación de contenido de los Planes Urbanísticos a las previsiones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Los planes urbanísticos incluyen, de acuerdo con la normativa vigente<sup>33</sup>, los siguientes instrumentos: planes generales, planes parciales, planes especiales, estudios de detalle y catálogos, así como los expedientes de modificación de cada uno de ellos.

La formulación del PIOT y de los planes territoriales de ordenación competencia del Cabildo Insular se inician de oficio por la Administración y la tramitación del procedimiento comprende las aprobaciones del avance, inicial, provisional en su caso, previas a la aprobación definitiva del Plan, sometiéndose durante su tramitación a consulta e información pública de los ciudadanos con el objeto de que puedan conocerlo y formular, si así lo consideraran oportuno, alegaciones.

El Cabildo Insular es competente para la aprobación definitiva de los Planes Territoriales Especiales de Ordenación de desarrollo del PIOT, correspondiendo en el resto de los casos la aprobación definitiva a la Administración de la Comunidad Autónoma<sup>34</sup>.

La interactuación de los instrumentos territoriales desarrollados por el Cabildo Insular de Tenerife con el tema de estudio, son entre otros:

- (2000) Aprobación provisional del Plan Insular de Ordenación de Tenerife. (PIOT) Directamente vinculado por jerarquía con el PDI (1999) Plan Director de Infraestructuras de Canarias. Comunidad Autónoma. Recuperado de: <http://www.tenerife.es/planes/PTEOSistemaViarioAMetro/adjuntos/I0501b.pdf>
- (2002) Aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Tenerife. (PIOT) Mediante el Decreto 150/2002, de 16 de octubre, se aprobó definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (BOC nº 140, de 19 de octubre de 2002). Tras seis meses de vigencia, se aprueba la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias en la que se establece que los Planes Insulares de Ordenación deberán adaptarse a la referida Ley estableciendo un plazo para ello. Mediante el Decreto 56/2011, de 4 de marzo, es Derogado y se aprueba la revisión parcial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).
- (2003) Modificación del Plan Territorial Especial de Ordenación PTEO de Infraestructuras y Dotaciones del Sistema Tranviario en el Área Metropolitana de Tenerife, (BOP nº 145, de 19 de noviembre de 2003).
- (2005) Avance del Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca del Área Metropolitana, PTPOAM.
- (2005) Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, PTOTT.
- (2006) Avance de la Adaptación del Plan Insular de Ordenación de Tenerife a las Directrices de Ordenación General en aplicación de la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de

---

<sup>33</sup> Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias.

<sup>34</sup> Cabildo Insular de Tenerife. Área de Planificación Territorial y Urbanística. Recuperado el 17 de julio de 2013 <http://www.tenerife.es/planes/>



Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias en la que se establece que los Planes Insulares de Ordenación deberán adaptarse a la referida Ley estableciendo un plazo para ello.(Acuerdo del Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife 27 de marzo de 2006).

- (2007) Aprobación del PTEO Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife (BOC nº 38, 21 de febrero de 2007).
- (2008) Aprobación inicial del Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca Ycoden-Daute-Isla Baja así como a la toma en conocimiento de su Informe de Sostenibilidad Ambiental. (BOC nº 123, 20 de junio de 2008)
- (2008) Aprobación del Documento Avance del Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca de Abona (BOC nº 139, 16 de julio de 2008)
- (2008) Aprobación definitiva íntegra del Plan Territorial Parcial de la Plataforma Logística del Sur de Tenerife, según Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado en la sesión de 12 de mayo de 2008. (BOC nº 244, 05 de diciembre de 2008). Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/PTPOPlatafLogisticaSur/PTEOPlaLogSurindex.htm>
- (2009) Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Operación Singular Estructurante del entorno de Cabo Blanco-Buzanada. Procedimiento de Inserción de la Evaluación Ambiental Estratégica en el procedimiento de aprobación del Plan (BOC nº 064. Jueves 2 de abril de 2009 – 502). Recuperado de <http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2009/064/017.html>
- (2010) Modificación del Plan Territorial Especial de Ordenación PTEO de Infraestructuras y Dotaciones del Sistema Tranviario en el Área Metropolitana de Tenerife, (BOP nº 150, de 2 de agosto de 2010).
- (2010) Aprobación inicial del Plan Territorial Parcial de Ordenación de la Comarca Ycoden-Daute-Isla Baja así como a la toma en conocimiento de su Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- (2010) Modificado del Sistema Tranviario del Área Metropolitana.
- (2011) Aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación de Tenerife. PIOT Cabildo Insular 1378 Decreto 56/2011, de 4 de marzo, por el que se aprueba la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) para su adaptación a las Directrices de Ordenación General para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares. Se establecen las directrices generales de priorización de las operaciones de recuperación de las periferias, y sobre la integración urbanística de las infraestructuras de comunicación y transporte. (En definitiva su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, así como la cumplimentación de exigencias observadas en el Acuerdo del 30 de enero de 2009, de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente , COTMAC)
- (2011) Avance del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Industrial de Tenerife. Recuperado de <http://www.tenerife.es/planes/PTEOActIndustrial/PTEOActIndustrialindex.htm>; [http://www.tenerife.es/planes/PTEOActIndustrial/adjuntos/MemoInfo\\_01.pdf](http://www.tenerife.es/planes/PTEOActIndustrial/adjuntos/MemoInfo_01.pdf);
- (2012) Aprobación inicial del Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife, (PTEOTT) 1 de octubre de 2012, se somete a información pública la Recuperado de: <http://www.tenerife.es/planes/PTEOTransporte/PTEOTransporteindex.htm>

## VI. A-I 4.5. Planeamiento de ámbito municipal

Como ya se ha expuesto entre 1979 y 1999 se produce la redacción y aprobación de la segunda y Tercera generación de planes generales de ordenación, PGOU, en aquellos municipios que ya contaban un planeamiento previo. En otros, la inmensa mayoría de los municipios de Tenerife, se redactaban y aprobaban las Normas Subsidiarias Municipales, NNSSMM, configurándose éstas como el primer instrumento legal de planeamiento de su historia. Todos estos ordenamientos estuvieron expuestos a ulteriores revisiones modificaciones y/o correcciones hasta la entrada en vigor del Decreto Legislativo 1/2000.

A partir de año 2000 con la aplicación del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. (TRLOTCENC) surge la Tercera generación de planes Generales de Ordenación, PGO, con la preceptiva adaptación básica al DL 1/2000, TRLOTCENC. y supervisión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, COTMAC, así mismo se requiere su adaptación plena al Plan Insular de Ordenación de Tenerife, PIOT. Esta nueva generación de Ordenanzas Urbanísticas queda también abierta a las modificaciones puntuales en los diferentes ámbitos de actuación, por causas debidamente justificadas.

### 1. Municipios del Área Metropolitana Santa Cruz- La Laguna:

#### 1.1. Municipio de Santa Cruz de Tenerife.

- (1992) Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife de 1992. Redacción; Ulteriores revisiones y/o modificaciones.
- (2000) Modificación del Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife Polígonos 3 y 4 de San Andrés Litoral de Anaga de 1998. Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife Unidad de Gestión y Planificación.
- (2004) El Plan La Cuesta-Taco 2004, concebido como programa de acción consorciada entre el Gobierno de Canarias y los municipios de Santa Cruz de Tenerife y La Laguna, incluye un conjunto de obras estratégicas de infraestructuras y equipamientos específicamente dirigido al área La Cuesta-Taco.
- (2005) Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Tenerife de 1992 Trámite de Adaptación básica al DL 1/2000. (Aprobación Inicial, 18 de Octubre de 2002; Aprobación Provisional, 21 de marzo de 2003 y Aprobación Definitiva 29 de diciembre de 2004) Aprobado el 22 de Julio de 2005 subsanado los reparos detallados en el acuerdo de la COTMAC de 29 de diciembre de 2004.
- (2006) Aprobación definitiva Parcial del Texto Refundido de adaptación Básica del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de 30 de noviembre de 2005 (BOC nº 29 19 de febrero de 2006)
- (2013) Aprobación definitiva y de forma parcial el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, con Adaptación al TRLOTENC, Directrices y Plan Insular: publicándose en el BOC nº 117, de fecha 19 de junio de 2014.

#### 1.2. Municipio de San Cristóbal de La Laguna.

- (2000) Plan General Municipal de Ordenación San Cristóbal de La Laguna del 2000 Aprobado definitivamente el 05 de mayo de 2000. Adaptación al Texto refundido en Febrero de 2000. (El Plan General Municipal de Ordenación San Cristóbal de La Laguna del 2000 ya establece un gran número de operaciones de regeneración urbana catalogadas como unidades de actuación remitidas a planeamiento especial y a estudios de detalle)
- (2004) Plan General de Ordenación (PGO) de La Laguna, (Adaptación Básica al Texto Refundido), aprobado el 07-10-2004.

- (2006) Plan General de Ordenación (PGO) de San Cristóbal de La Laguna de 2006, Aprobación Definitiva Parcial;
- (2009) Avance del Plan General de Ordenación (PGO) de La Laguna,
- (2013) Plan General de Ordenación (PGO) de La Laguna de 2013, el 30 de julio de 2013 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, COTMAC aprobaba su Memoria Ambiental
- (2013) En febrero de ese año Primera tiene lugar la aprobación inicial e información pública del nuevo Plan General de Ordenación de La Laguna de 2013
- (2014) En Agosto de ese año se produce la Segunda aprobación inicial e información pública del nuevo Plan General de Ordenación de La Laguna de 2013

### 1.3. Municipio de El Rosario.

- (2010) PGO de El Rosario de 2010, Aprobación Definitiva Parcial; y ulteriores modificaciones.

### 1.4. Municipio de Tegueste.

- (2003) PGO de Tegueste 2003; y ulterior Revisión Parcial 2010.

## 2. Comarca de Acentejo: Área periurbana de transición del Norte.

- (2003) PGO de Tacoronte del 2003; y ulteriores revisiones 2009 y 2010.
- (2003) PGO de La Matanza del 2003,
- (2004) PGO de Santa Úrsula del 2004, Adaptación básica al texto refundido.
- (2005) PGO de El Sauzal del 2005, Aprobación Definitiva Parcial; y ulterior adaptación en el 2010
- (2014) Vigentes NNSSMM de La Victoria de Acentejo de 1991. No consta redacción del PGO La Victoria de Acentejo.

## 3. Comarca del Valle de La Orotava: Conurbación urbana del Norte.

- (2003) PGO de Puerto de La Cruz de 2003, Aprobación Definitiva Parcial; Ulteriores modificaciones o revisiones.
- (2004) PGO de La Orotava del 2004, Aprobación Definitiva Parcial.
- (2004) PGO de Los Realejos del 2004, Aprobación Definitiva Parcial.

## 4. Comarca de Icod-Isla Baja

- (2004) PGO de San Juan de La Rambla del 2004, Aprobación Definitiva Parcial;
- (2004) PGO de Los Silos de 2004, Aprobación Definitiva Parcial; y ulterior modificación
- (2006) PGO de Icod de Los Vinos del 2006, Aprobación Definitiva Parcial; Corrección de errores en la planimetría general.
- (2006) PGO de Buenavista del Norte del 2006, Aprobación Definitiva Parcial.
- (2006) PGO de La Guancha del 2006, Aprobación Definitiva Parcial.
- (2012) PGO de Garachico de 2012, Aprobación Definitiva Parcial.
- (2014) Vigente NNSSMM de 1998.No consta redacción del PGO de El Tanque.

#### 5. Comarca del Valle de Güímar: Área periurbana o de transición del Sur

- (2005) PGO de Güímar del 2005, Aprobación Definitiva Parcial.
- (2005) PGO de Arafo del 2005, Aprobación Definitiva; Parcial.
- (2006) PGO de Candelaria del 2006, Aprobación Definitiva Parcial.

#### 6. Comarca del Sureste

- (2000) Modificación nº2 del Plan Parcial Las Eras Altas, 19-03-2002, 09-09-2002.
- (2001) Plan Parcial de Ordenación La Jaca-oeste, Arico, 22-01-2002, 10-06-2002.
- (2001) Estudio de Detalle de la U.A.-4 del Plan Especial de Reforma Interior Porís de Abona, 04-04-2001, 14-05-2001.
- (2002) Modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior Porís de Abona, 26-12-2002, 14-02-2003.
- (2006) Estudio de Detalle de la parcela 26 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación nº 3 del Plan Especial de Reforma Interior Porís de Abona, 03-10-2006, 12-01-2007. No consta en el Archivo de Planeamiento el expediente tramitado en el Ayuntamiento.
- (2011) PGO de Fasnia de 2011, Aprobación Definitiva Parcial; Adaptación plena en 2011.
- (2014) Vigente NNSSMM de Arico de 1997; Ulteriores modificaciones parciales. No consta aprobación del PGO de Arico.

#### 7. Comarca de Abona: Conurbación del Sur

- (2005) PGO de Granadilla de Abona de 2005, Aprobación Definitiva Parcial; y ulteriores modificaciones.
- (2005) Modificación puntual de NNSSMM de Vilaflor de 1998.
- (2006) PGO de Arona de 2006, Aprobación Definitiva Parcial; y ulteriores modificaciones en 2011
- (2014) Vigente NNSSMM de San Miguel de Arona de 1987; y ulteriores modificaciones. No consta aprobación del PGO.

#### 8. Comarca del Suroeste

- (2002) PGO Santiago del Teide de 2002; Ulterior modificación de 2012.
- (2004) PGO Adeje de 2004, Aprobación Definitiva; y modificaciones puntuales 2011.
- (2010) PGO de Guía de Isora de 2010. Revisión de la NNSSMM de Guía de Isora de 1997. Sin Adaptación Plena.