

GRADO DE GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CURSO 2016 – 2017

**La transformación de un paisaje rural en  
urbano: el caso de El Sobradillo-La Gallega  
(Santa Cruz de Tenerife)**



**Realizado por:** Eduardo González Ramos

**Dirigido por:** Víctor Onésimo Martín Martín

## INDICE

---

<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	4
<b>2. ANTECEDENTES</b> .....	5
<b>3. HIPÓTESIS Y OBJETIVOS DEL TRABAJO</b> .....	7
<b>4. FUENTES Y METODOLOGÍA</b> .....	9
4.1. Fuentes utilizadas .....	9
4.2. Metodología .....	10
<b>5. CONDICIONANTES FÍSICOS</b> .....	11
5.1. Localización .....	11
5.2. Clima .....	13
5.3. Relieve .....	14
5.4. Suelos .....	14
5.5. Vegetación .....	15
<b>6. CONDICIONANTES HUMANOS</b> .....	16
6.1. Geodemografía .....	16
6.2. Edificación .....	18
6.3. Viarios .....	19
<b>7. LA TRANSFORMACIÓN DE UN PAISAJE RURAL EN URBANO</b> .....	21
7.1. Los inicios (1968-1978): el paisaje agrario, la autoconstrucción y el Plan Parcial del Polígono de El Rosario .....	21
7.1.1. Algunos apuntes sobre el paisaje agrario de El Sobradillo-La Gallega .....	21
7.1.2. Proceso de venta de La Gallega y planeamiento del Polígono El Rosario .....	23
7.2. Los vaivenes (1978-1998): La lucha vecinal y las primeras promociones inmobiliarias .....	24
7.3. La consolidación (1998-2016): el boom inmobiliario y la crisis .....	32
<b>8. CONCLUSIONES</b> .....	36
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	39
<b>HEMEROTECA</b> .....	39

## **RESUMEN**

El hombre ha estado desde décadas atrás en relación con el medio en el territorio de El Sobradillo y La Gallega, y ello ha sido imprescindible para la subsistencia con la obtención de recursos. Los agricultores aprovecharon la localización de la zona de estudio para poder llevar a cabo una agricultura tradicional donde pudieran aprovechar al máximo las tierras cultivables que años atrás eran bastantes, pero con el paso de los años han ido disminuyendo hasta la actualidad.

En la segunda mitad del siglo pasado, todo empezaba a cambiar. Hacia los años setenta, en la zona de estudio se pretendía realizar un polígono de viviendas que serviría para la expansión de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife, queriéndose formar una segunda periferia de la ciudad. A muchos de los vecinos de ambos barrios se les quería expropiar sus terrenos para construir nuevas viviendas, lo cual provocó una intensa lucha vecinal contra el ayuntamiento y las empresas constructoras dando lugar a cierres de carreteras, manifestaciones, encierros de varios días en la iglesia, etc. A pesar de todo, el Polígono de El Rosario se aprobó y llevó a cabo, y el crecimiento tanto de población como de viviendas fue inmenso, convirtiendo ambos barrios en zonas plenamente urbanas, perdiendo así su esencia rural.

Palabras clave: cambio de uso del suelo, polígono de viviendas, urbanización, abandono rural.

## **ABSTRACT**

Man has been for decades in relation to the environment in the territory of El Sobradillo and La Gallega, and this has been essential for subsistence with the obtaining of resources. The farmers took advantage of the location of the study area to be able to carry out a traditional agriculture where they could make the most of the arable land that years ago were enough, but over the years they have been decreasing to the present time.

In the second half of the last century, everything began to change. Towards the seventies, in the area of study was intended to create a polygon of housing that would serve for the expansion of the city of Santa Cruz de Tenerife, wanting to form a second periphery of the city. Many of the neighbors of both neighborhoods were wanted to expropriate their land to build new homes, which provoked an intense neighborhood fight against the city council and construction companies resulting in road closures,

demonstrations, several day church closures, etc. In spite of everything, the Polygon of El Rosario was approved and carried out, and the growth of both population and houses was immense, turning both districts into fully urban areas, thus losing its rural essence.

Keywords: Change of land use, polygon housing, urbanization, rural abandonment.

## **1. INTRODUCCIÓN**

Hasta mitad del siglo XX el sector económico predominante en Canarias era la actividad agropecuaria. Así ocurría en nuestro ámbito de estudio en el que, durante décadas, el pequeño-mediano campesino estableció una relación con el medio físico que le proporcionó recursos más o menos suficientes para su autosubsistencia. Sin embargo, con el paso de los años esta área ha cambiado por completo, desapareciendo el paisaje agrario que dominaba y transformándose en un espacio prácticamente urbanizado.

A partir de la década de 1980, se produjo en Santa Cruz de Tenerife una expansión residencial que se caracterizó sobre todo por el papel que tomó la iniciativa privada. Se produjo una división provocada por la distribución de la actividad constructiva entre la ciudad consolidada, donde predominaba la promoción privada, y las periferias, donde lo que predominaba era la vivienda pública. Esta diferencia residencial dio lugar a nuevos procesos de segregación en la ciudad.

Refiriéndonos ya a la zona que se pretende estudiar, El Sobradillo y La Gallega, ambas se han basado desde siempre por ser zonas donde la agricultura era la base económica del lugar por varios factores: tenían unas condiciones climáticas favorables, por la riqueza de sus suelos, por condicionantes físicos favorables (altitud, pendiente, etc.). Este territorio con el paso del tiempo ha ido perdiendo esa esencia que tenía desde la creación de sus barrios. Antes prácticamente todo el territorio, se basaba en los cultivos de trigo y papa básicamente, pero por diferentes motivos el territorio ha perdido esas tradicionales actividades dando lugar a barrios plenamente urbanos, desapareciendo casi por completo las tierras agrícolas del lugar.

Los motivos por los que El Sobradillo y La Gallega pasaron de ser zonas rurales a zonas urbanas con el paso del tiempo fueron varios: la cesión de varios barrios pertenecientes a El Rosario a Santa Cruz, entre ellos nuestros dos barrios a estudiar; la creación de un polígono de viviendas a partir de los años 70 donde fueron expropiando terrenos para ir construyendo edificaciones; y la expansión de la capital hacia el suroeste ya que era hacia el único lugar que podía ir creciendo sin límites. De esta manera la agricultura fue

desapareciendo cada vez más, apareciendo en la actualidad sólo en zonas altas de los barrios donde aún las edificaciones no han colonizado la zona.

Todo ello han conllevado a un deterioro de la actividad primaria que solo subsiste para el ocio en pequeñas zonas específicas. Muchos de los campesinos de antes han optado por tener tierras en zonas más altas donde pueden cultivar como lo hacían antes. De resto, los vecinos viven ya dentro de un espacio plenamente urbano que poco tiene que ver con lo que había en el pasado.

Todos estos condicionantes se afrontan a través del análisis geográfico regional para poder conocer el sistema agropecuario que había en nuestra zona, y conocer todos los factores que han dado lugar al aspecto actual que tienen nuestros dos barrios estudiados.

## **2. ANTECEDENTES**

El estudio tanto del barrio de El Sobradillo como de La Gallega, no ha sido tratado en ninguna obra que explique su evolución cambiante. Solamente existen algunos estudios que nos hablan del crecimiento que ha tenido el municipio y de cómo ha tenido lugar, haciendo hincapié en el centro urbano y tangencialmente tocando los diferentes distritos que lo rodean.

En este aspecto, podemos encontrar varias publicaciones. “*Construir la ciudad*” (AYUNTAMIENTO DE STA. CRUZ DE TENERIFE, 1983) nos informa de cómo ha evolucionado la ciudad desde antes de 1956 hasta la fecha de publicación en 1983. Otra publicación que describe los factores tanto físicos como humanos que conforman el municipio separándolo por distritos es un avance del Plan General de Ordenación titulada “*Santa Cruz hacia el futuro, pensar la ciudad*” (AYUNTAMIENTO DE STA. CRUZ DE TENERIFE, 2001), que además también describe cómo será el futuro del municipio mostrando los indicadores del cambio.

Otras obras que nos han servido son dos monografías realizadas por la geógrafa Luz Marina García Herrera. Una de ellas es “*Propiedad del suelo en Santa Cruz de Tenerife*” publicada en 1989 la cual pretende conocer el significado socioeconómico de las relaciones de propiedad de la tierra en las Islas Canarias, y establece un esquema teórico de interpretación de las mismas. En primer lugar, se quiere comprobar el modo en que circula la tierra (como riqueza o como capital) en el proceso de transformación de un suelo agrario en urbano; en segundo lugar, el conocimiento de los mecanismos que hacen posible que la tierra circule y para ello es necesario analizar la actitud tanto de los propietarios como de los compradores. Continúa en esta obra señalando que uno

de los casos empíricos estudiados para demostrar el marco teórico antes comentado es el barrio de El Pilarito y La Gallega que se ubican dentro de nuestra área de estudio. La otra obra es *“Santa Cruz de Tenerife: La formación de la ciudad marginal”*, publicada en 1981 en la cual se intenta demostrar la desordenada y marginal expansión que tuvo Santa Cruz de Tenerife sobre finales de los años sesenta y principio de los setenta, donde el resultado de la ciudad tras esa expansión fue una zona metropolitana caótica, desintegrada, de muy baja calidad de vida urbana, y con grandes problemas que conllevarían una ordenación racional en el futuro. A lo largo de la obra se nos muestra cómo, aparte de los condicionantes de una topografía accidentada, una red viaria preexistente y una propiedad del entorno rústico que ha jugado a la retención de suelo en busca de plusvalía, lo que aparece como el factor responsable del crecimiento marginal es el abandono de la gestión urbana por parte de la Administración, local y central.

Un artículo que nos ha ayudado a conocer la evolución de la ciudad de Santa Cruz en las dos últimas décadas del siglo pasado, ha sido *“Ciudad oscura, ciudad luminosa Santa Cruz de Tenerife (1980-2000)”* publicada en 2002 y elaborada por algunos profesores del departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna como son M.C. Díaz Rodríguez; C.R. Delgado Acosta; C.G. Calero Martín; L.M. García Herrera; M. Pérez Pérez; y M.A. Mejías Vera, en la cual tratan de explicar el papel de la iniciativa privada en la expansión del espacio residencial de la ciudad. Marcan una divisoria en la actividad constructiva entre la ciudad consolidada, donde predomina la promoción privada, y las periferias, que concentran las viviendas públicas. Todo ello ha propiciado nuevos procesos de segregación.

De resto, no hemos encontrado ninguna publicación que nos hable directamente de los barrios que queremos estudiar. Pero en la asociación de vecinos “7 Islas” de El Sobradillo hemos podido obtener diferentes documentos que nos hablan de aspectos tanto actuales como de la historia del barrio. Sobre todo una memoria de investigación participativa en la cual se presenta un punto en el que se nos habla de los antecedentes de dicho barrio.

Esta publicación nos describe que El Sobradillo se sitúa en el Distrito Suroeste del municipio de Santa Cruz de Tenerife, y que fue adscrito a este término municipal desde el año 1975, cuando fue cedido por el Ayuntamiento de El Rosario. Los vecinos del barrio procedían de zonas rurales de otras partes de la isla, otra gran parte de otras islas

como La Gomera o Fuerteventura, que llegaron al barrio durante el proceso migratorio de los años sesenta, y en menor medida, originarios del propio barrio. También se comenta que a principio de los años 70 se constituye la Comisión del Polígono de El Rosario, la cual fue formada por vecinos de diferentes barrios (El Sobradillo, Barranco Grande, La Gallega y Tíncer) que pretendían la paralización del Polígono de El Rosario. Luego a principio de los años 80, comienzan las complicaciones y afecciones a los vecinos del lugar donde se les comunica el desalojo. La comisión que se había formado contra el polígono lleva a cabo una serie de medidas de protesta pública (manifestación, encierro, divulgación,...). Se establece una lucha paralela con el Ayuntamiento para la creación de un plan de barrios y se constituye una asociación de vecinos. A principio de los 90, comienzan las obras del polígono y se negociaron solares y permutas para los propietarios. Ya a mediados de los 90, se habitan las primeras viviendas sociales. Después de la creación del polígono se pueden diferenciar dos zonas en el barrio de El Sobradillo: la zona baja que coincide con la urbanización (Polígono de El Rosario), y la zona alta, donde se conservan señas del pasado rural del barrio.

### **3. HIPÓTESIS Y OBJETIVOS DEL TRABAJO**

El Sobradillo y La Gallega, desde el surgimiento de dichos barrios, siempre han sido zonas dedicadas a la agricultura ya que eran lugares alejados del centro urbano y, además, han gozado de una disponibilidad de agua sorprendente y de unos suelos que han sido medianamente ricos. Partiendo de esas ventajas existentes, el hombre ha ido estableciendo una relación con el medio que le rodea, formando así un sistema agrario tradicional que era tanto sólido como sostenible, dando como resultado un paisaje agrícola singular.

Ese paisaje agrícola era fruto de un modelo productivo que con el paso del tiempo fue encontrando grandes obstáculos para su mantenimiento, provocando un continuo declive del sistema agrario.

En las ortofotos más recientes hemos podido apreciar como el abandono de la agricultura es un fenómeno cada vez más evidente en ambos barrios. Solamente en las cotas más elevadas del área de estudio continúan activas pequeñas áreas en las que algunas familias practican la agricultura como una actividad secundaria. Es en ellas donde resulta más visible el paisaje rural de antaño.

Tras haber llegado a esta situación, nos planteamos las siguientes preguntas: ¿Por qué en esta zona donde la agricultura era habitual, ha ido desapareciendo con el tiempo?

¿Cuáles son los motivos del claro abandono de esta actividad? ¿Por qué los barrios han cambiado su esencia de lo rural a lo urbano?

Nuestra hipótesis sostiene que existen unos factores que, actuando de manera conjunta y relacionada, han provocado claramente el abandono de la agricultura, los cuales son: el cambio administrativo producido en 1972 que provocó el cambio de municipio de dichos barrios, la creación de un polígono de viviendas en esta zona del municipio (Polígono de El Rosario), el planeamiento urbanístico y las nuevas políticas rurales, y sobre todo, la presión urbanística que está provocando la expansión de Santa Cruz de Tenerife, causando el crecimiento hacia el oeste de la capital insular lo cual ha causado un aumento significativo de la población por lo que se han construido nuevas edificaciones y también infraestructuras creadas para unir los barrios más cercanos y estos a su vez con la capital.

Detrás de todos estos factores se esconden la alianza de los intereses de los grupos inmobiliarios (constructoras-promotoras) con el aparato del Estado (central, autonómico y municipal). Ambos actores actuaron sobre la propiedad de la comunidad campesina, expropiándola y apoderándose de la renta de la tierra. Esto se verá de forma más clara en la parte del trabajo dedicada a la lucha vecinal contra el Polígono de El Rosario.

Para comprender como ha sido esa transformación territorial hemos querido partir de un elemento teórico fundamental: si el suelo tiene valor o no. Para ello nos basamos en la obra de Luz Marina García Herrera “Propiedad del suelo en Santa Cruz de Tenerife”, trabajo en el que se plantea el debate sobre el papel de la renta del suelo, tomando como referencia a C. Marx y D. Harvey. Siguiendo lo planteado por Marx de que para vender una cosa todo cuanto hace falta es que la misma sea monopolizable y enajenable, García Herrera señala que es la propiedad privada la que permite que la tierra pueda ser comprada y vendida. Por tanto si alguien quiere usar un suelo en el que no ha habido ningún trabajo previo para un proceso de producción (por ejemplo: establecer una explotación agrícola o construir un edificio), debe pagar el precio del mismo, que no es más que la renta capitalizada. También es cierto que en el proceso histórico la acción humana ha ido incorporando capital y trabajo a la tierra, con el objetivo de mejorar sus cualidades (por ejemplo: construcción de huertas o de una carretera de acceso), pero como esa tierra tiene un propietario, si alguien la quisiera comprar tendría que pagar otra vez la renta capitalizada que incorporaría ahora un precio mayor. Por tanto la tierra, el suelo, es una mercancía de un tipo especial siendo su precio de venta la renta capitalizada. Ese precio de la tierra procede de la renta diferencial de primer tipo



(fertilidad y localización) y de segundo tipo (inversión de capital), de la renta absoluta (propiedad de la tierra) y, en ocasiones, de la renta de monopolio (cualidad escasa de un suelo). Todo este planteamiento teórico es importante para nuestro estudio ya que estamos ante un proceso de expansión urbana en el que el Estado expropia por motivos de interés social a los antiguos campesinos y residentes, apropiándose de la renta del suelo. Luego preparan el mismo (planificación y creación de infraestructuras) para poner en venta el suelo a promotores inmobiliarios públicos y privados, que luego se apropian la nueva y acrecentada renta del suelo generada cuando venden las viviendas, locales comerciales, etc.

Por esos factores mencionados anteriormente, los barrios de El Sobradillo y La Gallega pertenecen en la actualidad a un entramado urbano que se ha ido formando con el paso del tiempo, desapareciendo casi por completo su esencia de toda la vida de ser lugares dedicados a la agricultura. Para llegar a confirmar nuestra hipótesis tenemos algunos objetivos:

- Dar a conocer los condicionantes (físicos y humanos) que nos muestran que esta zona puede ser aún agrícola por su medio físico, pero que los diferentes factores humanos han hecho que desaparezca su hegemonía y se hayan convertido en barrios plenamente urbanos, desde mitad del siglo pasado hasta la actualidad, dando a conocer las causas que han provocado el abandono agrícola.
- Mostrar que nuestra zona de estudio ha sido importante en el pasado en la agricultura de la capital, pero que desde finales del siglo pasado ha cambiado su esencia, mostrando en las diferentes décadas como ha cambiado el lugar hasta la actualidad. Para ello hablamos de los aspectos más influyentes en cada década, viendo cómo ha ido cambiando el lugar desde un paisaje rural a uno plenamente urbano.

## **4. FUENTES Y METODOLOGÍA**

### **4.1. Fuentes utilizadas**

En nuestro análisis hemos utilizado varios tipos de fuentes. De tipo bibliográfico (han sido citadas de manera adecuada en su lugar correspondiente); estadísticas (INE e ISTAC); documentales (Planes Generales del municipio de Santa Cruz de Tenerife, variedad de publicaciones referidas a nuestras zonas de estudio, mapas de ordenación

del suelo del Cabildo Insular de Tenerife); y también cartográficas y fotográficas (GRAFCAN, principalmente). Todas estas fuentes han sido apoyadas por recursos web, documentos oficiales y, principalmente, de recortes de periódicos de diferentes años que nos han servido de gran ayuda para conocer todos los acontecimientos que han ido ocurriendo en nuestra zona de estudio durante los últimos años.

Respecto a las fuentes estadísticas, hemos recurrido a varias páginas webs oficiales como son la del INE y la del ISTAC. Se ha recurrido a estas páginas para mostrar y presentar cuestiones referidas a la densidad de habitantes, la evolución de la población, la diferente evolución de unos barrios con otros dentro del distrito y del municipio, etc.

Para poder llevar a cabo la cartografía hemos utilizado sobre todo GRAFCAN, donde hemos diferenciado nuestra zona de estudio con la evolución durante décadas, apoyado por mapas provenientes del archivo histórico de Santa Cruz de Tenerife, como puede ser la fotografía aérea de 1956. Todo ello nos ha ayudado a tener una visión geográfica regional de toda la zona de estudio.

Además de todas las fuentes anteriores, también se ha recurrido a otro tipo de fuente como son las orales, a través de entrevistas y conversaciones con vecinos del lugar. Algunos vecinos de la zona se han prestado para ayudarnos a conocer más la zona y nos han contado su opinión y anécdotas del lugar. También nos han facilitado información con la que contaba la asociación de vecinos de El Sobradillo, elaborada por una comisión formada por vecinos del barrio. Con ello, nos ha sido mucho más fácil conocer la evolución del lugar que hemos estudiado. Sin duda, este tipo de fuente, se puede decir que es mucho más cercana que cualquier otra, ya que permite una aproximación más global, y te ayuda a entender mejor el lugar en el que estás trabajando.

## 4.2. Metodología

En la realización de nuestro estudio, hemos tomado como referencia una metodología donde hemos dado cuenta de los aspectos físicos y humanos actuales de la zona de estudio, y luego hemos ido explicando por períodos como ha ido evolucionando el lugar desde mitad del siglo pasado hasta llegar a lo que es hoy en día. Por tanto, para explicar esta zona basada en el pasado en la agricultura, hemos descrito por un lado los factores físico-ecológicos (topografía, pendiente, localización altitudinal, vegetación, naturaleza

de los suelos, etc.), y por otro lado, los que dejan la huella del hombre (demografía, nuevas edificaciones, creación de nuevos viarios, etc.).

A través de esta metodología, hemos estudiado los condicionantes físicos y humanos de los barrios de El Sobradillo y La Gallega, y así hemos comprobado como con el tiempo se ha transformado totalmente, dejando de ser una zona dedicada a la agricultura y convirtiéndose en un entorno urbano casi en su totalidad.

Después de haber comprobado esos condicionantes, se ha realizado un estudio de diferentes épocas hasta la actualidad de las transformaciones que se han ido produciendo en la zona de estudio. Hemos podido observar y analizar como en las diferentes décadas las edificaciones han ido aumentando cada vez más y el espacio dedicado a la agricultura ha ido disminuyendo hasta ser prácticamente inexistente. Con ello, han ido en aumento la población, y se han construido nuevas vías de comunicación.

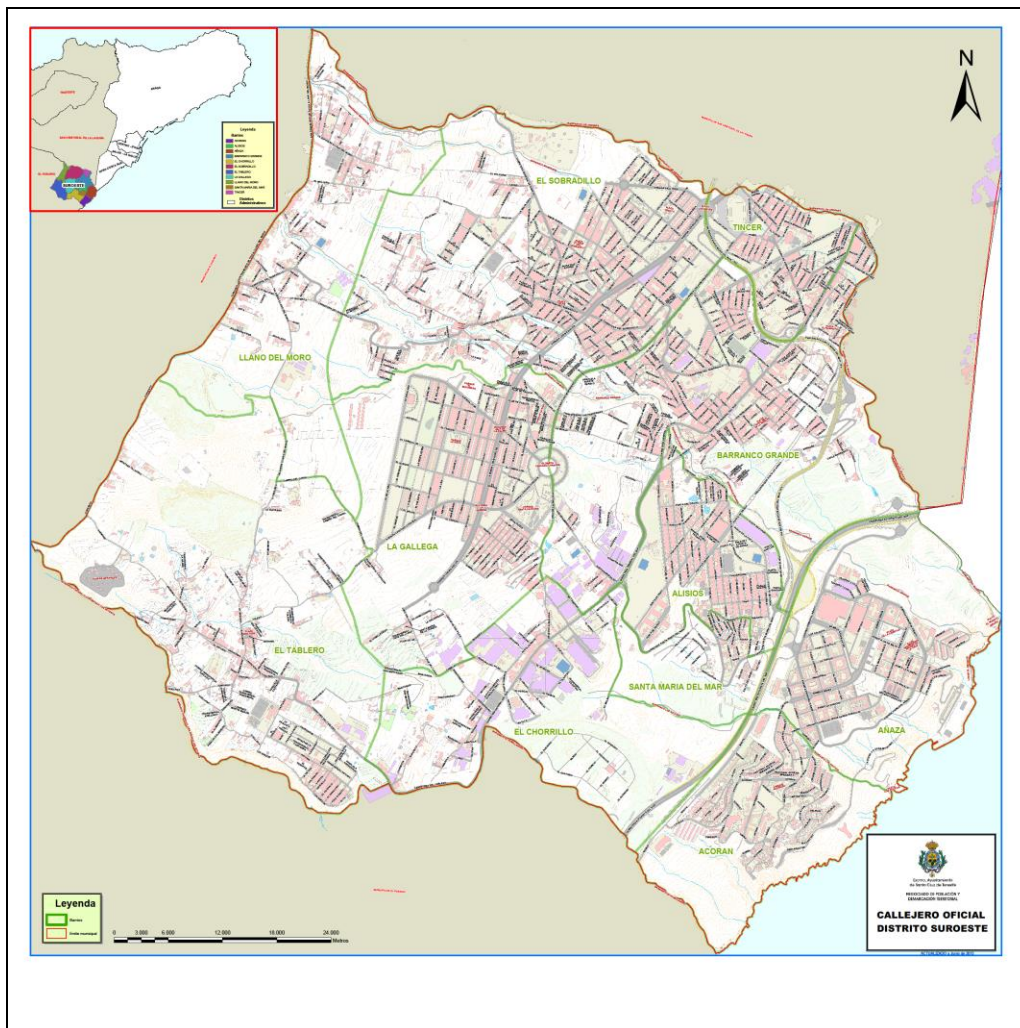
## **5. CONDICIONANTES FÍSICOS**

### **5.1. Localización**

El término municipal de Santa Cruz de Tenerife está conformado por dos zonas muy diferenciadas. Por una parte, el antiguo macizo de Anaga, el cual está bastante modelado por la erosión debido a su antigüedad geológica y ausencia de actividad volcánica reciente, y además, está escasamente poblado; y por otro lado, se encuentra una limitada rampa lávica formada por las coladas más o menos recientes que han conformado el edificio insular, en donde se encuentra la capital de la isla (PLAN GENERAL, 2001). Es en esta segunda zona donde se encuentra nuestro distrito dentro del municipio, y a su vez los barrios estudiados.

Nuestra zona de estudio pertenece al Distrito Suroeste dentro del municipio de Santa Cruz de Tenerife, el cual se encuentra separado del resto de la ciudad por la conocida popularmente “Montaña de Taco” y la autopista TF-2. Esta área la conforman los terrenos que pertenecieron hasta 1972 al municipio de El Rosario cuando se produjo la anexión de dichos terrenos al municipio de Santa Cruz de Tenerife, y además incluye los terrenos que se sitúan entre la Autopista del Sur y el mar. Dicho distrito limita en gran parte con el municipio de La Laguna y El Rosario.

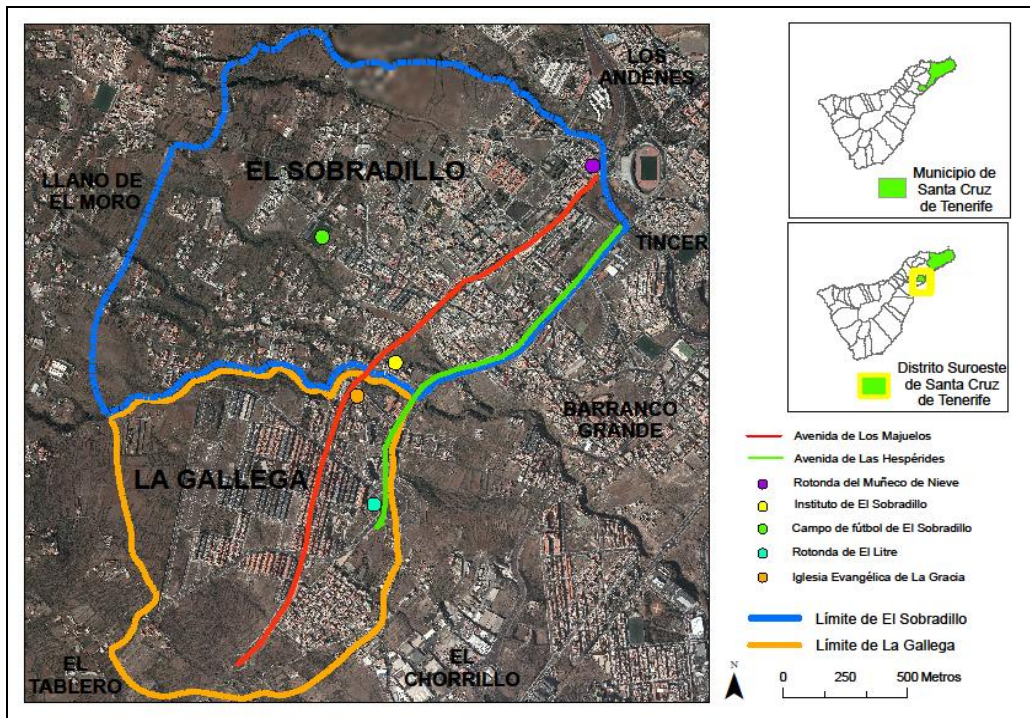
**Figura nº1. Delimitación y localización del distrito suroeste, Santa Cruz de Tenerife, 2016.**



**Fuente:** Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

Dentro del Distrito Suroeste se encuentran nuestros barrios a estudiar. Por una parte, se encuentra El Sobradillo, el cual es el barrio más poblado dentro del distrito, y cuya delimitación es la siguiente: al norte el cauce del barranco de Los Andenes; al este la avenida de Las Hespérides; al sur el cauce del Barranco Grande; y al oeste por una línea paralela a la calle de San Francisco. Por otra parte, se encuentra La Gallega, que surge como expansión del barrio de El Sobradillo a principio de los años 2000. Su delimitación es la siguiente: al norte por el cauce del Barranco Grande; al este por la avenida de Las Hespérides y la calle de la Cruz de La Gallega; al sur por las calles del Girasol, la Orquídea y la Camella; y al oeste por el Camino del Candil.

**Figura N°2. Localización y límites de El Sobradillo y La Gallega, Santa Cruz de Tenerife, 2016.**



**Fuente:** GRAFCAN. Elaboración propia.

## 5.2. Clima

El área urbana de Santa Cruz de Tenerife incluye desde la capital iniciándose en su litoral, llegando hasta la conocida como altiplanicie de La Laguna, la cual conforma el portillo que comunica con el norte de la isla. Nuestra zona de estudio se sitúa en dicha altiplanicie quedando a sotavento de los vientos alisios, más concretamente, se sitúa en una rampa a sotavento de los vientos predominantes del NE. Por lo tanto, aunque se encuentre a sotavento, es una zona conocida por la presencia del viento en numerosos días al año.

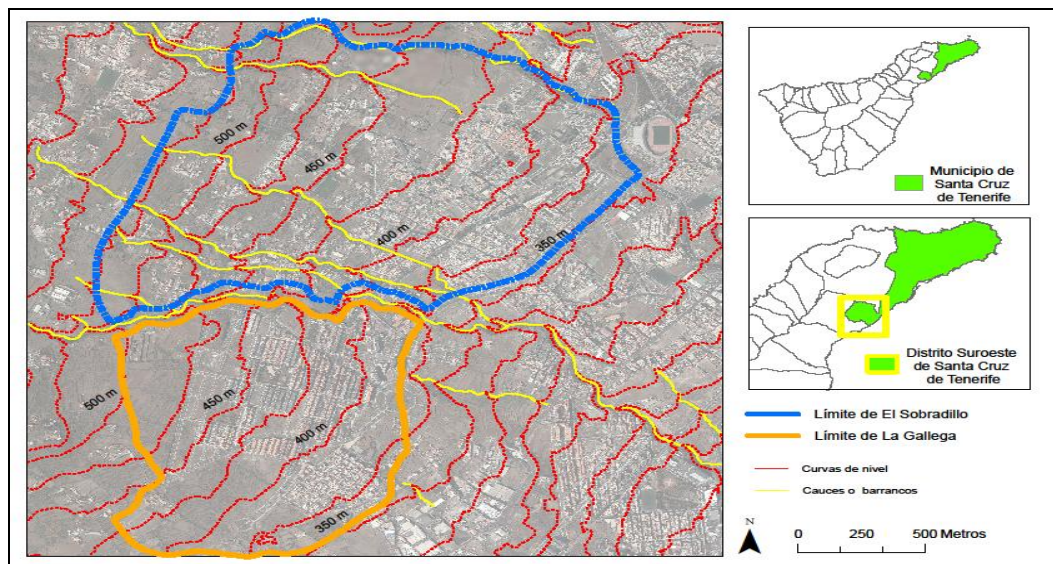
Las precipitaciones son moderadas y con una distribución desigual, los meses de octubre a marzo son en los que se producen mayor cantidad de precipitaciones, siendo la estación estival la más seca. Se puede decir que nuestra zona de estudio pertenece a un área seca y soleada, la cual predomina en la vertiente a sotavento del municipio, si bien es verdad que al situarse a una altitud superior, es un área más húmeda y nubosa que muchas otras zonas del área urbana situadas a menor altitud.

### 5.3. Relieve

El relieve de los dos barrios estudiados es prácticamente el mismo. Por una parte, El Sobradillo, se localiza a unos doce kilómetros del centro urbano de Santa Cruz y a una altitud media de 414 msnm, y ocupa una superficie total de 2,25 km<sup>2</sup>. Por otra parte, La Gallega, se localiza a unos trece kilómetros del centro de Santa Cruz, a una altitud media de 510 msnm, y abarca una superficie de 1,57 km<sup>2</sup>. Por tanto, el área que ocupan los dos barrios suma un total de 3,82 km<sup>2</sup> de los 150 km<sup>2</sup> que tiene el municipio de Santa Cruz de Tenerife.

La pendiente media de nuestra área de estudio se sitúa en torno al 10%, pudiendo llegar en algunas zonas, debido a accidentes topográficos como las paredes de las cuencas hidrográficas, al 30 o 40%.

**Figura N°3. Topografía de El Sobradillo y La Gallega, y alrededores, 2016.**



**Fuente:** GRAFCAN. Elaboración propia.

### 5.4. Suelos

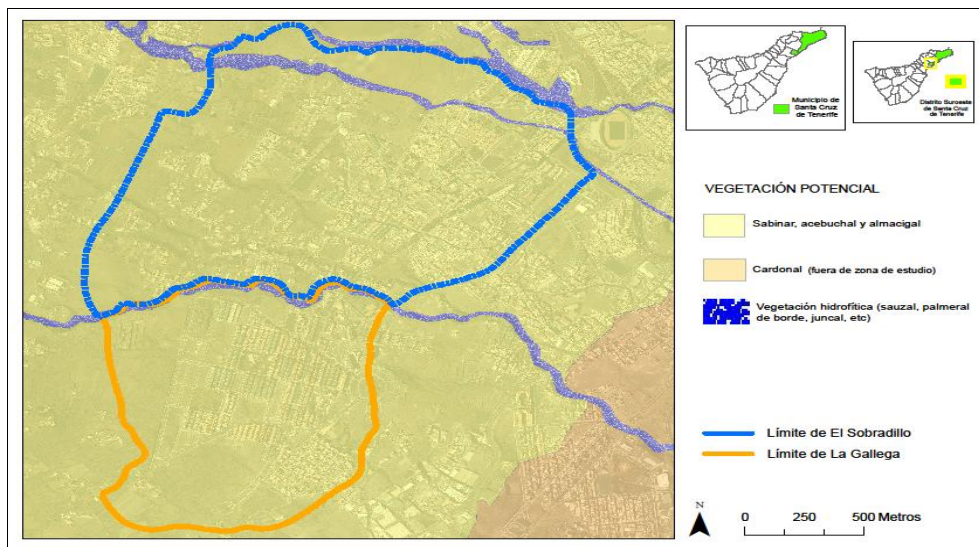
Los suelos de nuestra zona de estudio se utilizaron hasta hace 20 años atrás, aproximadamente, en forma de bancales construidos por los campesinos, para las prácticas agrícolas. Hoy en día, la gran mayoría han sido ocupados por edificaciones o simplemente se encuentran abandonados. Donde podemos encontrar varios de estos bancales y que aún están en funcionamiento para los cultivos, es en la zona más alta de nuestra zona de estudio, donde las edificaciones no han causado la desaparición de las tierras y se aprecia que es un lugar más rural que las zonas más bajas.

Desde el punto de vista geológico, los suelos han evolucionado a partir de las coladas basálticas de la serie I y de la serie III. Se trata de una rampa lávica de naturaleza basáltica cuyas coladas proceden de los volcanes recientes de la denominada dorsal de La Esperanza o de Pedro Gil (DÓNIZ PÁEZ, 2009).

## 5.5. Vegetación

En la actualidad, la vegetación potencial que ha representado durante años nuestra zona de estudio (sabinar, acebuchal y almacigal) y que se representa en el mapa (figura nº4), ha desaparecido en su gran mayoría, debido, primero, al desarrollo de la agricultura, y, posteriormente, a causa del avance de la edificación que ha ido ocupando el terreno desde el boom de la construcción que se produjo a finales de los años 90 y que ha eliminado gran parte de la misma. Donde sigue permaneciendo es en los barrancos existentes en la zona, los cuales conservan dicha vegetación.

**Figura N°4. Vegetación potencial de la zona de estudio y alrededores, 2016.**

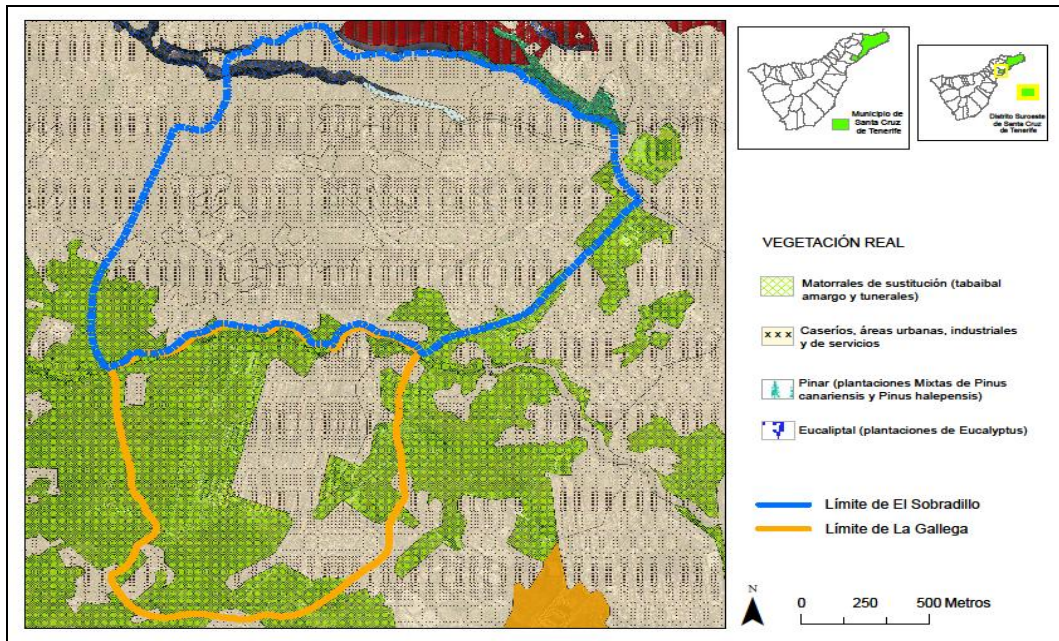


**Fuente:** GRAFCAN. Elaboración propia.

En cuanto a la vegetación real, podemos apreciar claramente cómo ha sido sustituida en su gran mayoría por las áreas urbanas, industriales, de servicios y caseríos, sobre todo en la zona de El Sobradillo donde ocupa casi todo el barrio. Al norte del barrio vemos como el Barranco de Los Andenes tiene una vegetación real que se basa en eucaliptos y plantaciones de pinos en algunas zonas concretas. Al sur, en el cauce del Barranco Grande, y dividiendo los dos barrios estudiados, ocurre exactamente lo mismo. En pequeñas zonas de El Sobradillo podemos apreciar matorrales de sustitución, principalmente tabaibal amargo y tunerales, que se conservan gracias a que en esas

zonas aún no existe un desarrollo urbano que provoque su desaparición. El área de La Gallega, está formado por un área urbana situada en el centro y sur del barrio, rodeada de una gran área de matorrales de sustitución (tabaibal amargo y tunerales).

**Figura N°5. Vegetación real de la zona de estudio y alrededores, 2016.**



**Fuente:** GRAFCAN. Elaboración propia.

## 6. CONDICIONANTES HUMANOS

### 6.1. Geodemografía

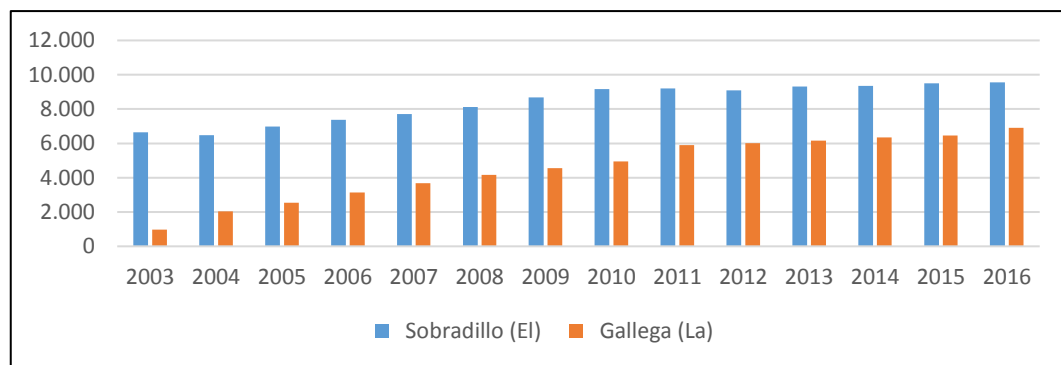
La población de El Sobradillo y La Gallega ha aumentado de forma significativa desde finales del siglo pasado cuando se produjo un gran boom inmobiliario en la zona. El Sobradillo-La Gallega tenía 528 habitantes en 1950, pasando a 2.183 en 1981. Los habitantes de 1981 fueron los que se vieron afectados en su mayoría por la planificación del Polígono de El Rosario. Hoy esa población se ha multiplicado prácticamente por ocho, llegando a los 16.474 habitantes en 2016 entre los dos barrios.

El barrio de El Sobradillo ha ido creciendo paulatinamente su población como se muestra en el gráfico (figura n°6) donde la población ha pasado de 6.500 habitantes aproximadamente desde el año 2003 hasta superar los 9.500 en el año 2016. A partir del año 2010, cuando ya se llegó a la cifra de 9.000 habitantes, se produjo un estancamiento que probablemente haya sido producido por la crisis económica que se inició en el año 2008, provocando una paralización en la construcción de nuevas viviendas en el barrio, tal y como venía acaeciendo desde finales del pasado siglo.



Por su parte, el barrio de La Gallega “surgió” a principios del siglo XXI cuando se produjo el ya mencionado boom inmobiliario y empezaron a construirse viviendas en el barrio que provocó que aumentara significativamente y de una manera desorbitada la población. Solo hay que ver en el gráfico (figura nº5) como en el año 2003 apenas habían en el barrio 1.000 habitantes, y en los siguientes años fue creciendo cada vez más la población hasta llegar a los 6.000 habitantes en el año 2011 y manteniéndose sobre esa cifra hasta la actualidad, aunque en el año 2016 la población creció hasta casi los 7.000 habitantes. Se ha estancado la construcción de nuevas viviendas por el mismo motivo que en El Sobradillo, es decir, la crisis económica, ya que, de lo contrario, La Gallega seguiría creciendo debido a la planificada ordenación urbanística de la zona

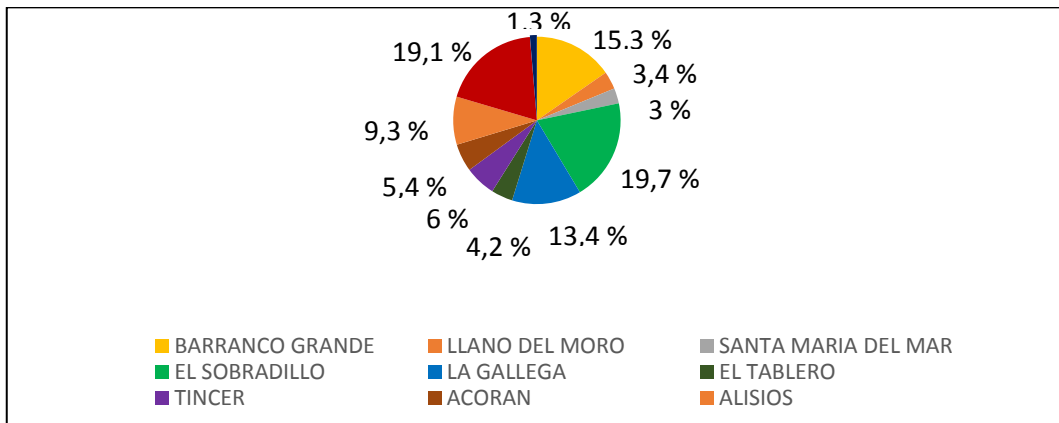
**Figura N°6. Evolución de la población de El Sobradillo y La Gallega (últimos años), 2003-2016.**



**Fuente:** ISTAC. Elaboración propia.

Refiriéndonos al Distrito Suroeste al que pertenecen nuestros dos barrios a estudiar, hemos comparado la población que tienen El Sobradillo y La Gallega con el resto de barrios pertenecientes a este distrito. Este distrito del municipio de Santa Cruz ha crecido significativamente ya que la ciudad se ha tenido que expandir hacia la periferia desde hace ya varios años debido a su crecimiento, y el lugar hacia donde podía hacerlo era el suroeste. Así se han formado barrios con una gran masa de población como pueden ser Añaza, Barranco Grande, o nuestros dos barrios a estudiar, El Sobradillo y La Gallega. Nuestra zona de estudio contiene dos de los barrios más poblados del distrito, ya que El Sobradillo tiene el 19,7 % de la población, mientras que La Gallega tiene el 13,4 %. Todo esto en un distrito en donde hay 11 barrios, por lo que contienen un gran porcentaje de la población, ya que los dos barrios juntos conforma el 33,1 % de la población del distrito.

**Figura N°7. Población de los barrios del distrito suroeste, 2014.**



**Fuente:** ISTAC. Elaboración propia.

## 6.2. Edificación

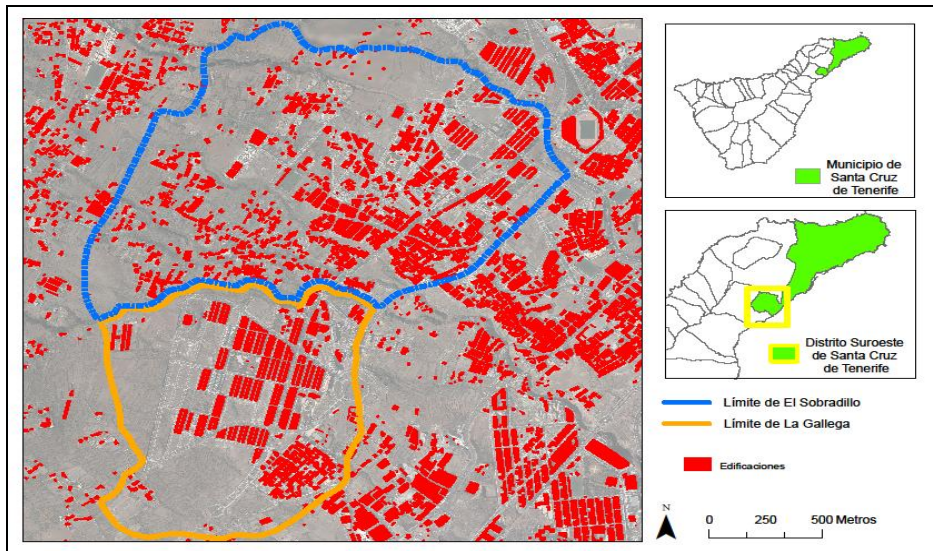
La edificación residencial ha ido creciendo y con ella ha aumentado la población de ambos barrios. Principalmente será a partir de finales de los años noventa y principios del siglo actual cuando se levanten la mayoría de las construcciones, cambiando radicalmente el paisaje de los dos barrios.

La Gallega pasó de ser un barrio formado por un pequeño grupo de viviendas unifamiliares a convertirse hoy en día en un área donde se localizan viviendas de protección oficial en su zona más baja cerca de la Avenida de Las Hespérides, aunque también se pueden encontrar en zonas más altas como la avenida de Los Majuelos o incluso por encima de dicha avenida; luego la zona más alta del barrio está conformada mayoritariamente por diferentes tipos de adosados, aunque como se dijo anteriormente, en los últimos años se han construido varios edificios de viviendas de protección oficial. De resto, sobre todo en la Avenida de Los Majuelos, encontramos edificios de 2 o 3 plantas con establecimientos en su zona más baja que dan vida y ocio a la zona, siendo esta avenida el eje principal del barrio.

Por otro lado, El Sobradillo estaba conformado años atrás por pequeñas casas unifamiliares que se distribuían por diferentes zonas del barrio, ya sea en la zona más baja cerca de la Avenida de Las Hespérides como en la zona más alta donde aún sigue predominando este tipo de viviendas. Las viviendas de protección oficial también las podemos encontrar en El Sobradillo, situándose algunas cerca de la Avenida de Las Hespérides mientras que otras se sitúan en una zona más alta por encima del conocido “Muñeco de nieve”, otras por debajo del campo de fútbol, y otras en el cruce que se dirige hacia Geneto. Las demás tipos de viviendas son o casas terreras típicas de la zona

y que son las tradicionales del barrio o al igual que en La Gallega, edificaciones de 2 o 3 plantas que se sitúan principalmente en la Avenida de Los Majuelos, las cuales tienen también establecimientos de ocio y comerciales en su planta baja.

**Figura N°8. Edificaciones de El Sobradillo y La Gallega, 2016.**



**Fuente:** GRAFCAN. Elaboración propia.

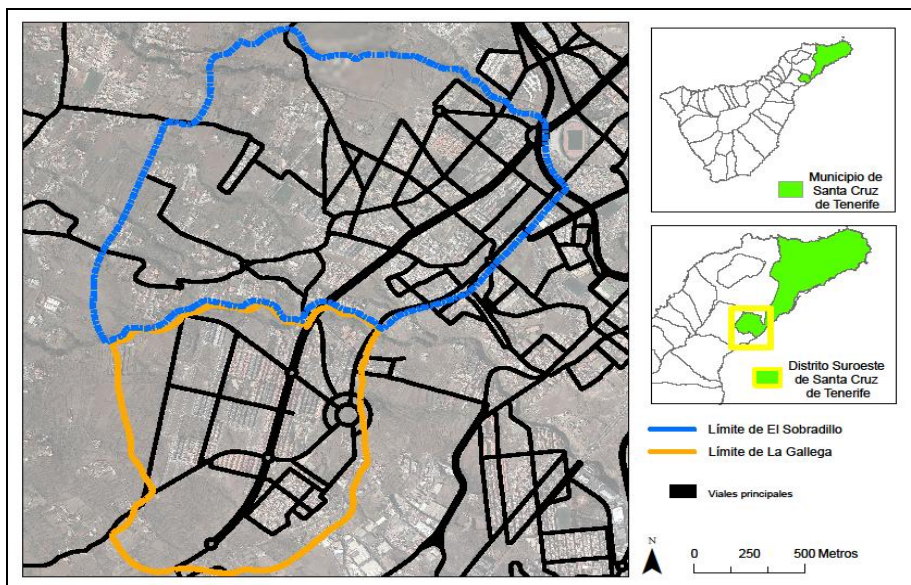
### 6.3. Viarios

El viario al igual que la población y la edificación, ha ido creciendo con el paso de los años. A mediados del siglo pasado solo existían pequeñas vías rodadas que ni siquiera estaban asfaltadas, sino que eran de tierra.

A través de un documento elaborado por la asociación de vecinos de El Sobradillo hemos obtenido el capítulo relacionado con las infraestructuras, el cual nos habla de los caminos y carreteras. En dicho capítulo se comenta que a partir de los años veinte se construyen las primeras carreteras desde El Sobradillo con La Laguna. Ya en los años treinta se construye la carretera desde Barranco Grande con El Sobradillo, y se solicita la construcción de otras carreteras como la del cementerio (construido a finales de los años veinte) con la que va hacia Llano del Moro, y la que va de El Sobradillo con Los Andenes. Ya en los años cuarenta, se solicita la ampliación del camino que va hacia La Esperanza. Al llegar a los años sesenta, se asfalta la carretera que va de Barranco Grande a La Esperanza pasando por El Sobradillo y Llano del Moro. Varios años más tarde, a partir de la construcción del polígono de El Rosario en los años setenta, se hacen las avenidas y calles que van a permitir la ocupación urbana de dicho polígono.

Actualmente, debido a las diferentes edificaciones construidas por todas las zonas de ambos barrios, existen multitud de calles que conectan prácticamente todo el ámbito de estudio sin problema alguno. Las avenidas han crecido de una manera espectacular, siendo la Avenida de Los Majuelos una vía que comunica diferentes barrios desde la autopista TF-5 hasta El Tablero. Se ha convertido en una zona plenamente comercial y de ocio con multitud de establecimientos y parques a su alrededor, además de un paseo por el centro de dicha avenida. La otra avenida que ha crecido, ha sido la de Las Hespérides, sobre todo a partir de la primera década del presente siglo, cuando se han ido construyendo edificaciones a sus alrededores. Aun así, no ha llegado a ser una gran avenida como la de Los Majuelos, ya que muchas de las zonas por donde transcurre, están abandonadas o con parcelas vacías, además de que no contiene tantos establecimientos comerciales como la otra. La causa de que no haya crecido más fue que la crisis económica provocó la paralización de muchas viviendas que estaban planeadas realizarse allí, y a ello se añade que es más reciente que la de Los Majuelos, por lo que su importancia no es la misma.

**Figura N°9. Viario principal de El Sobradillo y La Gallega, 2016.**



**Fuente:** GRAFCAN. Elaboración propia.

## 7. LA TRANSFORMACIÓN DE UN PAISAJE RURAL EN URBANO

### 7.1. Los inicios (1968-1978): el paisaje agrario, la autoconstrucción y el Plan Parcial del Polígono de El Rosario

#### 7.1.1. Algunos apuntes sobre el paisaje agrario de El Sobradillo-La Gallega

A partir de una memoria colectiva elaborada por la asociación de vecinos de El Sobradillo, hemos podido conocer como era antes la zona y en qué se basaba. Cuenta que el lugar presentaba recursos naturales para la vida cotidiana de los vecinos: barrancos de caudal abundante, tierras fértiles, frutos silvestres, cuevas que servían de viviendas, etc., favorecido a su vez por una buena climatología. En la zona se trabajaba el cultivo de cebada y habas. Para ello, se araban las tierras de forma rudimentaria, es decir, de una forma simple con cuernos, palos, azada y algún arado romano. El pastoreo estaba poco permitido para así evitar daños en los cultivos, lo cual explicaba la existencia de pocos caminos en la zona respecto a otros lugares. Además, nos cuenta que a las familias se les cedía tierra de cultivo (seguramente en régimen de medianería), de unos 20.000 m<sup>2</sup>, que se dividían en dos partes: un año, plantaban en una mientras la otra zona descansaba, y al año siguiente al contrario, consiguiendo así mejores cosechas. Con ello, elaboraban gofio de cebada y de habas. El resto de la gastronomía de los antiguos pobladores de El Sobradillo eran la leche, carne, frutos silvestres, mariscos y pescados.

#### **Figura N°10. Antiguos bancales abandonados.**



**Fuente:** Dossier asociación de vecinos El Sobradillo.

En una entrevista realizada nos comenta José Manuel Lorenzo Peña<sup>1</sup>, el cual ha estado ligado de manera muy directa a la asociación de vecinos y a la iglesia del barrio, a través de una entrevista que le hemos realizado, algunas anécdotas del barrio. Nos comenta que antes en la tierra las vacas araban las tierras del cereal, lo segaban y trillaban, y lo llevaban a los molinos de gofio más cercanos como los de Llano del Moro y Barranco Grande. Relacionando la agricultura con las fiestas del barrio, nos comenta que las fiestas del barrio en honor a la Virgen del Carmen, se retrasaban a septiembre porque los vecinos no tenían dinero para las fiestas y esperaban a que se recogiera la cebada y el trigo para poder venderlos y así poder sacar dinero para hacer las fiestas. Nos da cuenta también José Manuel Lorenzo de la importancia que han tenido los canales que trasvasaban el agua provenientes del municipio de Candelaria, el canal de arriba y el canal de abajo, que pasaban casi a cotas similares por la parte baja de El Sobradillo a la altura del cementerio. Además, comenta que esos canales tienen su historia, porque nos asegura que durante la Guerra Civil Española, mucha gente iba a buscar papas y venían cargados desde el sur caminando por los canales y si te veía la Guardia Civil te quitaban las papas y todos los alimentos que llevaras. Dado que, en la Guerra ya los canales estaban contruidos, los canales tienen su origen sobre 1930, aproximadamente, por lo que tienen una larga historia. Aparte de los canales de agua, nos comenta la importancia de los aljibes para el abastecimiento de agua para las casas, cuyo origen era anterior a los canales y en ellos se almacenaba el agua de la lluvia y luego se les echaba cal para aclarar y desinfectar el agua.

**Figura N° 11. Vista de un aljibe (exterior e interior).**



**Fuente: Dossier asociación de vecinos El Sobradillo.**

<sup>1</sup> José Manuel Lorenzo Peña es dirigente vecinal y conocedor de la historia del barrio de El Sobradillo.

### 7.1.2. Proceso de venta de La Gallega y planeamiento del Polígono El Rosario

A partir de la obra publicada por Luz Marina García Herrera en 1989 *“Propiedad del suelo en Santa Cruz de Tenerife”*, hemos podido conocer el inicio del proceso urbanístico del barrio de La Gallega. El mismo se basó en una parcelación de 6 has que se situaba en la segunda periferia marginal de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife. La finca de La Gallega fue dividida en 619 parcelas, con una superficie de 80 y 100 m<sup>2</sup> indicativo del segmento de demanda concreta a la que iban dirigidas. La finca estaba afectada parcialmente por el Polígono Mixto Residencial-Industrial El Rosario. El Polígono Residencial afectaba a 222 parcelas, de las que 183 fueron propuestas para ser liberadas de la expropiación. La superficie afectada por el Polígono comprendía aproximadamente 4,08 has de las 6 has que tenía La Gallega. La parte baja de la parcelación quedó incluida en el Polígono Industrial que nunca llegó a realizarse, pero fuera de los terrenos de la parcelación y colindantes con ella se establecieron algunas industrias. Ya para el análisis del proceso de venta, Luz Marina García estudio 329 de las 619 parcelas originales, es decir, el 53,15% de las parcelas. La finca comenzó a venderse en 1963 y la mayoría de los solares se transfirió entre 1964 y 1970. Comenzarían en las cercanías al cruce con la vieja carretera de El Rosario a instalarse por entonces diversas industrias, y con ellas las viviendas. Pero las ventas disminuyeron de forma notable a partir de 1970, acentuándose en los años siguientes por la amenaza de expropiación representada por la aprobación del Polígono El Rosario que paralizó el mercado (GARCÍA HERRERA, 1989).

En el año 1969 el INUR<sup>2</sup> promovió la delimitación de un polígono residencial de 236 has. El área de actuación del polígono mixto residencial-industrial incluía terrenos pertenecientes a los términos municipales de Santa Cruz (251 has de terreno) y de La Laguna (87 has). La operación que se planteaba era una autentica remodelación del sector, a través de un proceso expropiatorio que haría desaparecer los barrios de autoconstrucción existentes y se completaba superponiendo una nueva trama viaria así como una morfología residencial distinta: la edificación en bloque. El desafortunado proceso que ha sido la gestión del polígono afectó al área paralizando el mercado del suelo y frenando expectativas. El proyecto de expropiación afectó a los propietarios porque no podían vender y a los compradores porque si compraban suelo podían ser expropiados. En 1972 se redactó un primer Proyecto de Delimitación, Previsiones de

---

<sup>2</sup> Instituto Nacional de Urbanización.

Planeamiento y fijación de precios máximos y mínimos del Polígono El Rosario. Toda vez que se solicitarían unas 2.000 viviendas para proceder al desalojo de los barrios existentes, se planteó la posibilidad de crear unidades provisionales para el alojamiento de los afectados. Ya en 1976 se aprobó la Delimitación, Previsiones de Planeamiento y cuadros de precios máximos y mínimos del Polígono Residencial El Rosario. El procedimiento obligaba a la tramitación de un Plan Parcial que se aprobó en 1977. A la vez, se firmó un convenio INUR - Ayuntamiento de Santa Cruz, estableciendo que la actuación se llevaría a cabo por expropiación y que la urbanización correría a cargo del INUR. El Plan Parcial planteaba integrar los núcleos de autoconstrucción dentro de la ordenación urbana prevista. La urbanización del polígono se llevaría a cabo en cuatro fases para el suelo libre y una quinta fase para los núcleos habitados. En 1978, como consecuencia del movimiento vecinal contra el polígono, se firmó el Convenio INUR-Asociación de Vecinos afectados en los núcleos de autoconstrucción. El convenio no contemplaba la afección sobre industrias, comercios y demás actividades productivas, así como tampoco la afección sobre el suelo. En 1979, los vecinos, apoyados por los ayuntamientos de Santa Cruz y de La Laguna, denunciaron el incumplimiento del Convenio. Los elevados costes de inversión, así como el coste social que implicaba la actuación, provocó que el INUR propusiese en 1980 a los ayuntamientos de Santa Cruz y La Laguna dos soluciones alternativas sobre la ejecución y desarrollo del Polígono El Rosario. La alternativa por la que se inclinaron los ayuntamientos fue la alternativa B, al considerarla más viable. Esta alternativa definía dos objetivos básicos de la actuación: dotar de infraestructura y equipamiento a los núcleos habitados y crear suelo residencial urbanizable para atender el déficit de viviendas (GARCÍA HERRERA, 1989).

## 7.2. Los vaivenes (1978-1998): La lucha vecinal y las primeras promociones inmobiliarias

Desde que se realizó el planeamiento del polígono a principio de los años 70, los vecinos afectados no iban a estar de acuerdo para nada con su implantación, ya que les iba a afectar de manera muy directa. José Manuel Lorenzo Peña, vecino entrevistado, nos relata de manera muy resumida la lucha que llevaron los vecinos del barrio contra la implantación del polígono.

Nos cuenta que los vecinos que antiguamente tenían terrenos y podían ser perjudicados por la construcción del Polígono de El Rosario se organizaron en grupos barriales y organizaron una asamblea. Esos vecinos que asistieron a la asamblea pertenecían a



diferentes zonas cercanas una de otras: El Sobradillo, El Tablero, San Matías, Machado, Tíncer, Geneto, La Gallega, etc. Según nos dice, la primera reunión que se llevó a cabo se realizó en la Iglesia de El Sobradillo donde se formó una Comisión para comenzar a trabajar sobre el tema, pero después de los trabajos acometidos, el problema seguía y no lo podían detener. Al ver que no se solucionaba nada, comenzaron a realizarse cortes de carretera, sobre todo en Barranco Grande, por donde pasaba la Carretera General del Sur, y también en El Sobradillo. Se produjeron reuniones con el gobernador civil, con el Ayuntamiento, etc., pero nadie daba una solución. El tiempo pasaba y continuaba el problema, por lo que se contrató un asesor jurídico (Eduardo Brito), con el que se comenzó a trabajar otra vez para encontrar una solución al tema, y se produjeron encierros en la Iglesia donde los vecinos se quedaban a dormir durante semanas incluso. Sobre el año 1973/1974, se paralizó un poco el polígono llegando a varios acuerdos, donde por ejemplo, a quién se le tiraba una casa se le daba otra en otro sitio adjudicado, pero comenzaron problemas de nuevo, porque la casa se la construían en un terreno de otro vecino produciéndose enfrentamientos.

A partir de ahí, algunos vecinos del pueblo asistieron a Madrid y cuando llegaron y preguntaron, no se sabía nada acerca del polígono que se pretendía realizar, era todo una farsa. Cuando se dieron cuenta, ya estaba todo prácticamente expropiado y los vecinos tenían su poco dinero ya en los bancos, y se comenzó a trabajar en los terrenos, incluso en los terrenos de los propietarios que no habían firmado nada aún.

Al final se consiguió que se pagaran los terrenos a los vecinos, pero eso sí, a muy bajo precio (a pocas pesetas el metro cuadrado), se les hacía las casas a la gente que se les tiraba sus casas y a quien no quería casas en la zona y se querían ir a otro lugar a vivir se les daba dinero. Posteriormente, ya a mediados de los años ochenta, los vecinos de El Sobradillo se dieron cuenta de que PROSA comenzó a urbanizar la zona con la construcción de calles y nuevas edificaciones. Estas nuevas urbanizaciones debían contener zonas verdes, pero la promotora nunca las llevó a cabo. Lo que hicieron fue ir taparon barrancos y dejaban esos terrenos como zonas verdes, por lo que se produjo otro fraude más.

Esta es la historia que nos relató José Manuel Lorenzo, el cual nos ayudó a conocer más de cerca la lucha vecinal contra el Polígono que se pretendía realizar.

**Figura N°12. Encierro de los vecinos del Polígono de El Rosario en la iglesia de El Sobradillo.**



**Fuente: Diario de avisos (24/10/80).**

A partir de diferentes noticias de prensa que hemos encontrado en un dossier de la asociación de vecinos de El Sobradillo, las cuales pertenecen a periódicos como Diario de Avisos (figura N°12) o El Día, hemos obtenido otra fuente además de las orales, para conocer cómo se produjo la lucha vecinal durante los años que se pretendía establecer el polígono en el barrio y sus inmediaciones. A continuación plasmamos algunos de que hemos obtenido:

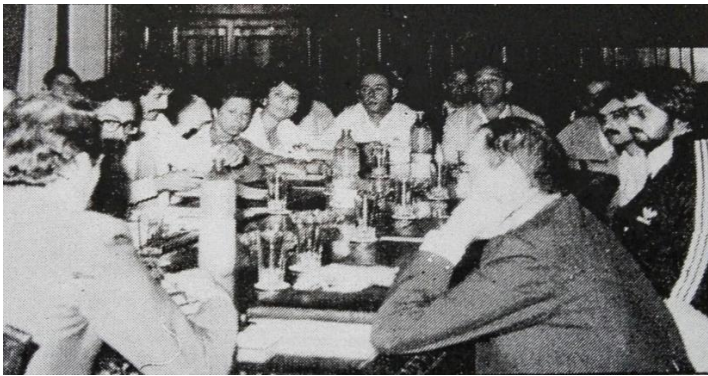
Los afectados del Rosario, ni quieren polígono, ni plan parcial: *“Los vecinos se han encerrado en la Iglesia del barrio y permanecerán en ella hasta que el gobernador acuda a El Sobradillo. Alrededor de unas cuatrocientas personas han pedido masivamente la presencia en El Sobradillo del gobernador civil de la provincia, como condición única para abandonar el encierro y desistir de la adopción de otras medidas de fuerza. A través de una asamblea celebrada en la propia Iglesia, entre las repetidas manifestaciones de la asamblea se cuenta la petición de la puesta en marcha de un plan de barrios que dote a la zona, entre otras cosas, de calzadas asfaltadas, luz, agua, teléfono y toda una infraestructura urbanística, para la que piden que sean utilizados los diez mil millones de pesetas que la Administración dedicará al polígono”.*

No al Polígono del Rosario, sí a un Plan del barrio: *“Los vecinos manifestaban una y otra vez, unánimemente: <<No al polígono del Rosario>>, <<no al Plan Parcial>>, <<sí al Plan de Barrios>>. Con la nueva remodelación del plan del polígono se ha reducido el número de viviendas afectadas, que antes era de 350, a 50 o 60 viviendas, sin embargo los vecinos no confían. El polígono cuenta con un presupuesto de diez mil millones de pesetas. El representante de la asociación de vecinos manifestó: <<Si el Polígono del Rosario no se construye, este dinero puede perderse si no se lucha porque*

*dicho polígono se construya en cualquier otra zona donde los perjuicios sean menores, porque van a destruir un barrio entero que hoy cuenta con cuatro o cinco mil habitantes”.*

El gobernador civil recibió a vecinos de El Sobradillo: “<<Sólo a través del polígono, este barrio contará con escuelas, zonas verdes, alcantarillado y demás servicios>>. En lo referente al punto solicitado por los afectados de El Sobradillo sobre la paralización de las obras, el gobernador indicó que no hay problemas al respecto al menos de momento <<En otros barrios me piden que los ponga primeros en la lista para que se construya antes el polígono. Así que no veo inconveniente en dejar este barrio para el final>>.”

**Figura N° 13. Reunión de los vecinos con el gobernador civil.**



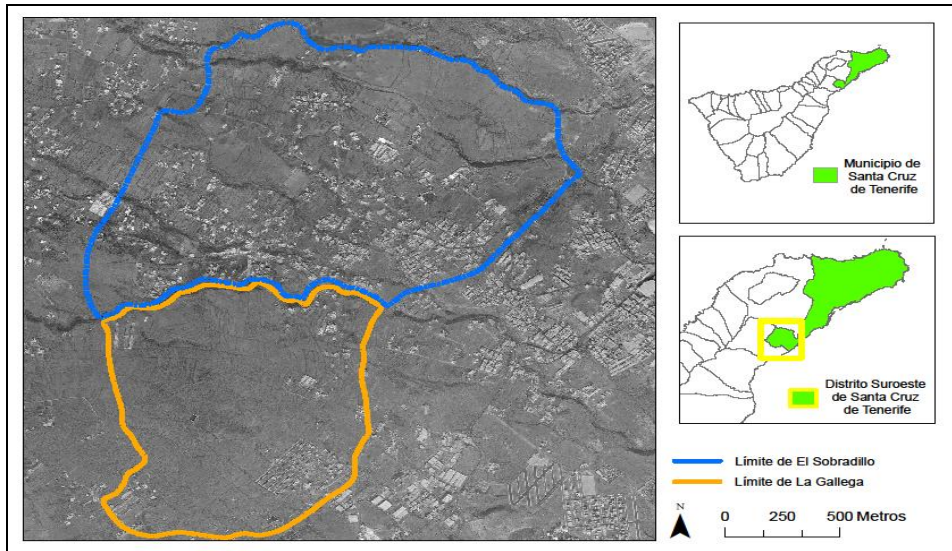
**Fuente: Dossier asociación de vecinos El Sobradillo.**

Los vecinos de El Sobradillo dan por finalizado el encierro en la Iglesia: “*Después de más de diez días encerrados en un número superior a 300 personas en la Iglesia del Carmen de El Sobradillo, decidieron dar por finalizado el encierro tras la reunión sostenida con la primera autoridad civil de la provincia. Los afectados basaron la decisión en el compromiso del gobernador de contestar por escrito, a las peticiones formuladas por los vecinos hasta la celebración de la nueva asamblea. Aunque se les ha informado a los vecinos que el Polígono del Rosario se va a hacer, es un imperativo del Gobierno”.*

Con el paso del tiempo se han sucedido denuncias y sospechas de que las instituciones públicas especularon con los terrenos. Muchos de los antiguos propietarios apuntan que las administraciones se hicieron con esta enorme bolsa de suelo al despreciable precio de 5 euros el metro cuadrado para venderlo luego a propietarios particulares. En la actualidad el valor de los terrenos podría rondar los 1.500 euros por metro cuadrado

(RAMÓN, 2013). Casi medio siglo después de haber planificado esta macro operación urbanística son ya varias las sentencias del Tribunal Supremo que han ratificado que se cometieron irregularidades de calado durante todo este proceso, lo que obliga a la revisión de las expropiaciones, por lo que el problema continúa.

**Figura N°14. El Sobradillo y La Gallega, 1987.**



**Fuente:** GRAFCAN. Elaboración propia.

Como se puede apreciar en la figura N°14, a finales de los años ochenta ya se podía apreciar algunas nuevas edificaciones en la zona de estudio y en barrios colindantes que también estaban involucrados en el Polígono. Se aprecia cómo es sobre todo en los barrios colindantes donde va creciendo la urbanización con la construcción de edificaciones y nuevos viarios, como es en la zona de Alisios. El Sobradillo aparece con nuevas edificaciones que años atrás no existían, pero todavía no se va a producir el gran boom urbanizador de los años posteriores. Por su parte, La Gallega, sigue siendo un barrio formado por un conjunto de casas de autoconstrucción situadas al sur del propio barrio, mientras que el resto sigue estando inhabitado, posiblemente porque al ser el barrio que está más alejado en la periferia, sería la última zona donde se empezaría a construir.

Continuando con el proceso de instalación del Polígono de El Rosario, ya en 1983, el Ayuntamiento de Santa Cruz propuso una opción Mínima de Urbanización que reducía notablemente los costes de la actuación. Básicamente la opción mínima se desarrollaba sobre las siguientes actuaciones:

1. Liberación de las parcelas intersticiales existentes en los núcleos habitados consolidados, eliminando así una importante causa de desgaste en la gestión.
2. Completar la expropiación del resto del suelo delimitado.
3. Llevar a cabo la rehabilitación de los núcleos habitados.
4. Ejecución del viario mínimo necesario para garantizar la accesibilidad y conexión del Polígono en el conjunto de la ciudad.

En 1984 se presentó el Plan Parcial reformado del Polígono Residencial El Rosario. Ese mismo año, el IPPV<sup>3</sup> mediante acuerdo con el Gobierno de Canarias, transfiere la gestión del polígono a la Comunidad Autónoma, por lo que se crea la Sociedad Anónima de Gestión del Polígono El Rosario (PROSA). Su objetivo es la gestión, desarrollo, urbanización y promoción de Viviendas de Protección Oficial en el Polígono:

*“Según el Plan Parcial reformado (1984), se estableció una Unidad Urbana, La Gallega, con una superficie de 114,25 has, en terrenos libres de edificación. Se proyectan 5.376 viviendas, con una población aproximada de 24.192 habitantes. El suelo urbano representa una extensión de 36.840 m<sup>2</sup> (ocupado por 446 viviendas) y el suelo urbanizable comprende 933.540 m<sup>2</sup> (con 4.930 futuras viviendas); el suelo ocupado por equipamiento suma 172.080 m<sup>2</sup>” (GARCÍA HERRERA, 1989).*

A través de un artículo del periódico Diario de Avisos<sup>4</sup>, obtenido de un dossier de la asociación de vecinos el cual contiene diferentes noticias de periódicos, se puede apreciar la gestión negativa que llevó a cabo PROSA.

En dicho artículo la comisión de afectados manifiesta su malestar ante la actuación de PROSA debido a la escasa información suministrada a los afectados y a la nula participación en la toma de decisiones. Al mismo tiempo señalaba los siguientes aspectos negativos que durante los meses de gestión, se han dejado traslucir en la actuación de PROSA:

1. - PROSA se lavó las manos respecto a la ejecución de las 23 viviendas de reposición por considerarlo un compromiso anterior (no se encargaba aún de la gestión del polígono), al que no se consideraban vinculados.
2. - PROSA procedió a la modificación de los proyectos de urbanización de los barrios. Proyectos aprobados anteriormente y que se modificaron sin contar con la comisión de

---

<sup>3</sup> Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda.

<sup>4</sup> Diario de Avisos (15/07/85). *La comisión de afectados del polígono de El Rosario contra PROSA.*

afectados. En la modificación cabe apreciar una sustancial baja de los presupuestos respecto a los proyectos iniciales.

3. - Tras desafectarse un gran número de viviendas afectadas inicialmente de las 117 sólo 55 quedaban como viviendas de reposición. PROSA ejecutó el programa completo cubriendo el cupo de las 117 viviendas con 55 de reposición y 21 de promoción oficial. La comisión de afectados manifestó, primero, su extrañeza y segundo, su malestar por la puesta en marcha de un programa de promoción de vivienda pública sin ejecutarse primero 23 viviendas comprometidas con carácter de urgencia. Se pensaba que esta operación a priori pretende prestigiar la imagen de PROSA sin tenerse en cuenta los verdaderos intereses de los afectados.

4. - Se paralizó la concesión de las células de habitabilidad tras la aprobación de un "decreto de concesión", donde los vecinos si edificaban corrían el riesgo de carecer de los servicios básicos: agua, luz, etcétera.

5. - No existía presupuesto para expropiaciones, con lo cual se siguió transgrediendo el convenio Administración—Vecinos, que su punto 1º contemplaba el ultimar el proceso de expropiación de todo el Polígono en tres fases, los años 1978 y 1980. PROSA se lavó las manos.

6. - En el caso de las expropiaciones en curso, no se conocía realmente el criterio de PROSA, no daba ninguna respuesta oficial.

7. - Se estaba efectuando la modificación del plan parcial vigente y la comisión de afectados desconocía los criterios que estaba siguiendo PROSA para la modificación. Se presentó públicamente un preavance y esta comisión de afectados no tenía ninguna información, con lo que se seguía incumpliendo el convenio, que en su punto octavo regulaba específicamente la participación de los vecinos en la gestión del plan parcial.

8. - Por último, cabe señalar la extrañeza que a la comisión de afectados le produjo el funcionamiento interno de PROSA, que presenta en diciembre un equipo técnico para la modificación del plan parcial, y presentado el citado preavance cesa a los técnicos redactores.

Por todos estos aspectos negativos, la comisión de afectados del Polígono de El Rosario exponía:

A. - La desconfianza vecinal ante la actuación de la Administración que creó una sociedad anónima de gestión para resolver los problemas del polígono, y en realidad

estaba creando una sociedad pantalla frente a los afectados, con ánimo de "dar imagen" de un funcionamiento que se ve poco claro.

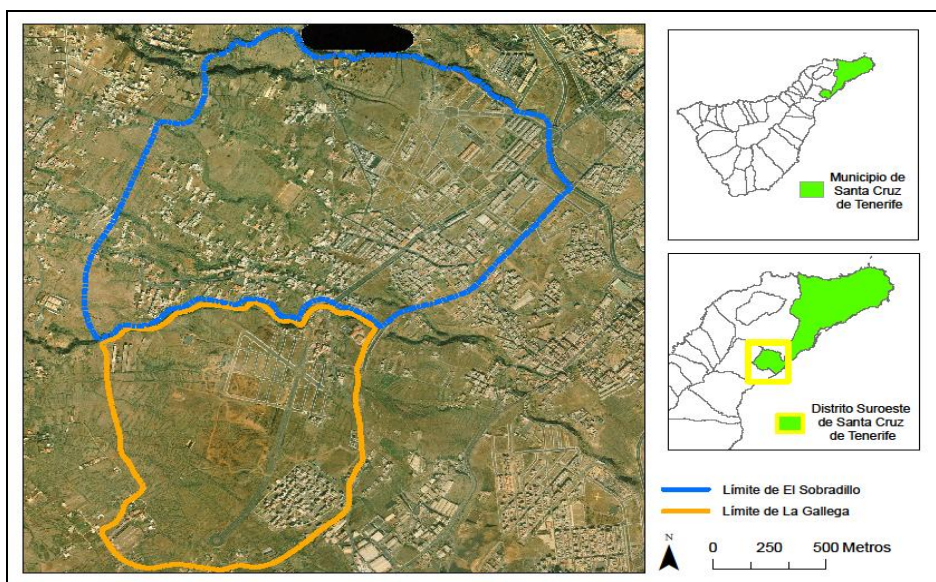
B. - La impresión desfavorable a la actuación de PROSA, que en apariencia pretendía anular la función de la comisión de afectados tras la ejecución con el mínimo costo económico de los proyectos de urbanización y las viviendas de reposición.

C. - Los temores de que, el programa de fondo, de esta "joven e inexperta" sociedad fuera, en realidad, la falta de fondos públicos asignados a cargo de los Presupuestos Generales del Estado y que son los que debían resolver definitivamente el problema de la gestión del polígono.

D. - Los temores de que el objetivo que se pretendía al crear la sociedad fuera el resolver de forma ágil el problema de falta de inversiones en el polígono. Si se confirmara este carácter de la sociedad PROSA, se estaba perdiendo el contenido social y de interés público con que inicialmente se presentó la actuación del polígono de "El Rosario".

Y ante lo expuesto, la Comisión de Afectados, exige: clarificación del funcionamiento de la sociedad de gestión PROSA y conocimiento de sus objetivos y directrices; y participación de la comisión de afectados en la toma de decisiones.

**Figura N°15. El Sobradillo y La Gallega, 1998.**



**Fuente:** GRAFCAN. Elaboración propia.

Con el paso de los años y a pesar de las quejas de los vecinos del lugar por la gestión que se estaba llevando a cabo para la ejecución del Polígono de El Rosario, se fueron realizando obras de infraestructuras, construyéndose nuevas vías de comunicación que

podían comunicar sin problemas la periferia con el resto de la ciudad. En la figura N° 15 se aprecia el crecimiento que se produjo durante los años 90 con nuevas urbanizaciones que iban surgiendo a lo largo y ancho del polígono y que seguirían en aumento en los siguientes años. Pero aparte de las edificaciones, las cuales podemos apreciar en muchas zonas de El Sobradillo donde unos años atrás no existían sino terrenos (figura N°14), es el viario el que llama verdaderamente la atención, ya que se aprecia claramente un red de comunicación de carreteras nueva que era inexistente, y que en el caso de La Gallega, sería el primer paso a la construcción de nuevas viviendas en torno al barrio que aparecerían los años siguientes. También se aprecia el crecimiento que se produce en zonas limítrofes con nuestra zona de estudio, como puede ser Barranco Grande, Alisios o Tíncer, donde la edificación va siendo cada vez más importante, ya que también se incluían dentro del Polígono de viviendas de El Rosario.

### 7.3. La consolidación (1998-2016): el boom inmobiliario y la crisis

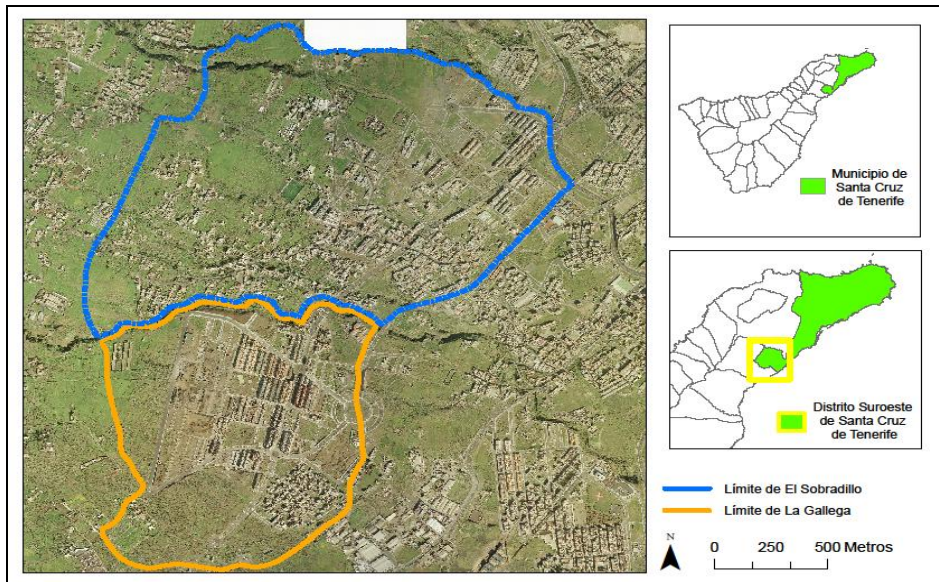
Durante el período comprendido entre los años 1998 y 2008, tuvo lugar en España una burbuja del mercado inmobiliario. *“Esta situación hizo que el precio de las viviendas aumentara un 183% en términos nominales y un 117% en términos reales de media en todo el Estado español. No solamente subió mucho el precio de los pisos, sino que se construyeron más de 5 millones a lo largo de todo el período”* (BERTOLÍN MORA, 2014). ¿Por qué en España la burbuja inmobiliaria fue tan fuerte? Por la importancia del control del suelo por parte de grandes propietarios y promotoras y la revalorización (con corrupción urbanística incluida) que tuvo el suelo reclasificado a través del planeamiento. Las causas que provocó esa corrupción urbanística fueron: la necesidad económica (elevar la renta diferencial de la tierra al capitalizarla para urbanizarla); una administración local y partidos políticos predispuestos al soborno; y la codificación jurídica que refleja y ampara las relaciones económicas que están en la base de la corrupción urbanística. La banca, el crédito hipotecario y la bolsa jugaron también un papel destacado en la aparición y desarrollo de la burbuja inmobiliaria (JEREZ DARIAS Y OTROS, 2012).

*“Una de las principales causas, como se dijo anteriormente, del “boom” inmobiliario, fue que estuvo ligado a un “boom” financiero basado, entre otras cosas, en el crédito hipotecario para la adquisición de viviendas y en la realización de transacciones a crédito en la Bolsa española, donde las empresas del sector de la construcción e*



*infraestructuras experimentaron grandes revalorizaciones, así como los sectores donde éstas diversificaron agresivamente sus inversiones (eléctricas, energías, bancos, aeropuertos, aguas, medioambiente, etc.)” (BERTOLÍN MORA, 2014).*

**Figura N°16. El Sobradillo y La Gallega, 2002.**



**Fuente:** GRAFCAN. Elaboración propia.

El boom inmobiliario que transcurrió desde 1998 hasta 2008 provocó en nuestra zona de estudio la gran expansión de la construcción. Ambos barrios crecieron de manera desorbitada, como se puede observar en la figura N° 16, con nuevas construcciones, las cuales eran fundamentalmente viviendas de protección oficial de varios pisos que iban a ocupar la gran mayoría de El Sobradillo y La Gallega.

Surgió lo que en la actualidad se conoce como La Gallega, que ya no es solamente un pequeño núcleo de casas de autoconstrucción, sino que es un barrio mucho más amplio en cuanto a edificaciones que han ido surgiendo desde finales del siglo pasado de una manera desorbitada hasta que llegó la crisis económica de 2008 que paralizó el crecimiento económico, en general, y el mercado inmobiliario, en particular. Por su parte, en El Sobradillo surgieron nuevas edificaciones que pertenecían a VPO principalmente. En varias zonas del barrio se fueron instalando estas viviendas mezclándose con las casas de autoconstrucción que había ya en el mismo barrio. Con este boom inmobiliario, la población de El Sobradillo y La Gallega creció de manera exponencial, ya que la terminación de nuevas viviendas en ambos barrios fue enorme.

A partir de varios recortes de prensa, se cuenta mejor como crecieron ambos barrios en esta época, primero El Sobradillo y luego sobre todo La Gallega, donde el crecimiento del barrio fue impresionante. De todos ellos, llama la atención uno publicado por el periódico EL DÍA<sup>5</sup>, en el cual se comenta que de los 11 pueblos del distrito Suroeste del municipio de Santa Cruz, La Gallega liderará el mayor crecimiento de la ciudad.

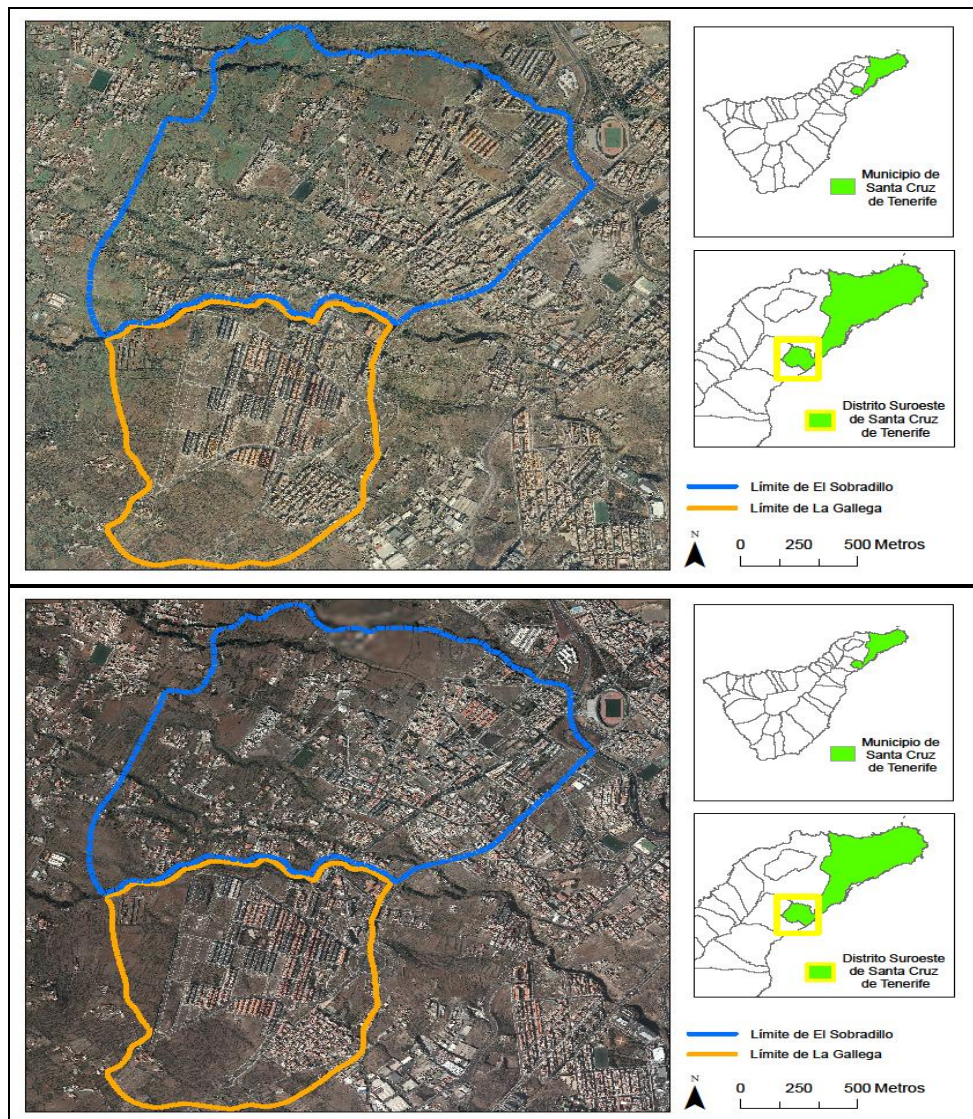
En dicho artículo se comenta que si la década de los ochenta supuso el crecimiento de Añaza, es ahora el turno de La Gallega. Este barrio protagonizaría uno de los incrementos demográficos más importantes en los próximos 12 años a partir del 2006, según el Plan General. Se preveía que multiplicaría por cinco los 4.100 habitantes que hay censados hasta la fecha en 2006 (después de los estudios realizados sobre la población de La Gallega y El Sobradillo, en la figura N°6 podemos apreciar como realmente el crecimiento de la población se ha estancado y solamente alcanza los 6.500 habitantes aproximadamente, y el motivo principal ha sido la crisis económica que ha provocado la paralización de la construcción y con ello el barrio no ha podido crecer más número de habitantes). Añade que lo que pareciera un lugar de vida vegetal anárquica, salpicado por casas unifamiliares entre naves industriales y alguna que otra era que recuerda su vocación agrícola, se ha poblado paulatinamente hasta consolidar una gran columna vertebral, la avenida de Las Hespérides, que enlaza con Los Majuelos. Además dicha arteria garantiza su conexión a una vía rápida, el enlace entre la Autopista Norte y la Autopista Sur.

Se comenta que el desarrollo demográfico de La Gallega camina de la mano de la planificación urbanística, según el concejal de Distrito, quien asegura que se ha dejado en el olvido la anarquía en la que se encontraba este barrio gracias al nuevo Plan General, pendiente de aprobación provisional. Para el concejal, el hecho de que La Gallega pase de los 4.100 habitantes a 20.000 (no se ha producido por el efecto de la crisis de 2008) conlleva dotarla de equipamiento social, asistencial y cultural. Pero más allá de acreditar que Santa Cruz está preparada para recibir a los nuevos 15.000 vecinos de La Gallega, el concejal de zona afirma que el residente de esta zona ya puede disfrutar de nueve parques y siete plazas.

---

<sup>5</sup> GONAR H. (1/10/06). ELDIA. *La Gallega de Santa Cruz*.

**Figura N°17. Comparación de la zona de estudio, 2008 y 2016.**



**Fuente:** GRAFCAN. Elaboración propia.

*“El boom inmobiliario que se produjo durante los años anteriores quedó paralizado a partir del año 2006, cuando comenzó a hacerse patente una reducción de las transacciones inmobiliarias, que se transformaría en disminución de los precios de los activos a partir de 2007, provocada por la carestía de las viviendas y la subida de los tipos de interés. Esto produjo un parón en la actividad constructiva y la inversión en ésta, pasando de construirse unos 800.000 pisos en el año 2007, a poco más de 50.000 en el 2013” (BERTOLÍN MORA, 2014).* Todo ello se tradujo en una reducción del crecimiento económico y, consecuentemente, en destrucción de empleo, lo cual condujo al inicio de un círculo vicioso en el que muchas familias, al perder uno o más de sus miembros su trabajo, ya no podían hacer frente al pago de sus hipotecas, trayendo esta situación consigo el problema de los desahucios. Lo mismo les sucedió a muchos

promotores y constructores, a quienes la bajada de la actividad pilló por sorpresa y con una enorme deuda contraída con los bancos. Todo ello provocó el cierre de muchas empresas, la necesidad del rescate de varias entidades financieras, la destrucción de muchos empleos, que contribuyó a que se llegara en España a tasas por encima del 25% de desempleo, y una herencia de más de un millón de viviendas sin vender.

*“Después de 6 o 7 años de crisis económica global y crisis inmobiliaria estatal, la situación actual en el mercado inmobiliario español es la siguiente: los precios empiezan a subir en las zonas más emblemáticas de las capitales de provincia; ha habido grandes reducciones de precio en la periferia cercana de las grandes ciudades, pero aún pueden bajar más, y hay un stock cercano al medio millón de viviendas que no se venderán por mucho que se rebaje su precio, porque están en zonas cuya demanda potencial presente y futura es nula”* (BERTOLÍN MORA, 2014).

Con la crisis económica del 2008, algunas de las edificaciones que se estaban construyendo tanto en El Sobradillo como en La Gallega quedaron paralizadas momentáneamente, aunque casi todas se han finalizado (apreciado en varias salidas de campo). En la figura N° 17 se puede apreciar como a partir del año 2008 el crecimiento que se había producido en la construcción comenzaba a paralizarse y en el número de edificaciones nueve años después es prácticamente el mismo. A pesar de ello, es cierto que ha sido después de algunos años, cuando la crisis comenzada en 2008, ha dejado “un respiro” y muchas de las edificaciones que estaban paralizadas durante estos años atrás se han finalizado. Otras construcciones, sin embargo, siguen aún paralizadas esperando que se termine su construcción, aunque hay que decir, que no son grandes edificaciones sino pequeños edificios aislados. El resto de edificaciones que se pretendían realizar en la zona de estudio, sobre todo en La Gallega donde aún quedan varias parcelas por construir, no empezaron ni siquiera a realizarse ya que la llegada de la crisis provocó una paralización en el sector de la construcción en general, y como no, también en nuestros barrios a estudiar.

## **8. CONCLUSIONES**

La hipótesis que planteábamos en este trabajo fin de grado intentaba mostrar los factores que han provocado el progresivo abandono y deterioro agrícola de la zona de El Sobradillo y La Gallega, transformando el lugar de tal manera que ha pasado de ser una zona rural a plenamente urbana.

Los resultados han sido que los factores que planteábamos han sido los verdaderos causantes del cambio de identidad de nuestra zona de estudio. Esos factores han sido: el cambio administrativo producido en 1972 que provocó el cambio de municipio de dichos barrios, la creación de un polígono de viviendas en esta zona del municipio de Santa Cruz (Polígono de El Rosario), el planeamiento urbanístico y las nuevas políticas rurales, y sobre todo, y la presión urbanística que está provocando el crecimiento de Santa Cruz de Tenerife hacia el oeste.

Para llegar a nuestra hipótesis mostramos la incidencia en la zona de esos diferentes factores que habíamos planteado:

- El primer factor fue la necesidad de Santa Cruz de viviendas a causa del fenómeno del éxodo rural de los años sesenta y de vehicular en beneficio del ayuntamiento y de las promotoras la construcción de vivienda que hasta aquellos momentos se estaba realizando en forma de autoconstrucción.
- Otro factor que transformó la zona fue el cambio administrativo que se produjo en 1972 cuando varios barrios que pertenecían al municipio de El Rosario pasaron a pertenecer al municipio de Santa Cruz. Esos barrios son los pertenecientes en la actualidad al Distrito Suroeste. ¿Qué fue lo que provocó este cambio? Pues sin duda, la necesidad del municipio de Santa Cruz de expandirse hacia el exterior y no poseer espacio para ello dentro del término municipal de aquellos momentos, por lo que esa zona era la más indicada, formándose así, una segunda periferia de la capital. Hay que tener en cuenta ese crecimiento tan grande de población se iba a quedar en otro municipio con lo que la capital provincial no iba a aumentar de población, de ahí el interés de que se produjera el cambio administrativo de esta zona al municipio de Santa Cruz.
- En el año 1969 comenzó el planeamiento del polígono de viviendas de El Rosario cuando el Instituto Nacional de la Vivienda promovió la delimitación del polígono residencial de 338 hectáreas entre Santa Cruz y la Laguna. Se planteó una auténtica remodelación del sector, recurriendo a las expropiaciones que iban a afectar sobre todo a los barrios de autoconstrucción existentes hasta entonces. Los planes se completaban con la superposición de una nueva trama viaria y la implantación de una tipología de edificación en bloque, hasta entonces inexistente. Pero el desafortunado proceso de la gestión del Polígono tuvo incidencia en el área paralizando el mercado del suelo y frenando

expectativas. Aun así, la construcción del polígono continuó, y en el año 2013 se había culminado todo el proceso urbanizador en el municipio de La Laguna mientras que en Santa Cruz se encuentra su ejecución en un 90%. Todo el proceso del planeamiento del polígono provocó las quejas vecinales por las expropiaciones que se querían realizar, pero no pudieron evitar que el polígono continuara su curso.

- El planeamiento urbanístico y las políticas rurales han provocado que muchas de las zonas agrícolas que existían en nuestra zona de estudio desaparecieran, y hayan aparecido nuevas tramas urbanas con la construcción de diferentes carreteras que con el tiempo han ido cada vez a más (y aún faltan varias que están en planeamiento) y también las nuevas urbanizaciones que se han ido construyendo hasta la paralización que se produjo como efecto de la crisis económica de 2008.
- Por último, la presión urbanística de la zona metropolitana Santa Cruz-Laguna ha provocado el crecimiento de la ciudad hacia el exterior. La única zona hacia la que podía crecer Santa Cruz era hacia el oeste, dando lugar a multitud de edificaciones en los barrios del Distrito Suroeste y como no, en nuestra zona de estudio. Tanto ha sido ese aumento de población, que el Distrito Suroeste es en la actualidad una de las zonas más pobladas del municipio.

Por lo tanto, todos los factores que habíamos planteado del cambio evolutivo de rústico a urbano de El Sobradillo y La Gallega, son realmente los causantes de esa situación. Para llegar a transformarse ambos barrios, han pasado muchos años en los cuales los vecinos se opusieron a la construcción del polígono de viviendas que realmente es el factor más incisivo, ya que a partir de su planeamiento, comenzó a cambiar la fisionomía de la zona. Ello provocó que ambos barrios no siguieran siendo lo que eran, ya que muchos vecinos abandonaron el lugar porque no estaban de acuerdo, otros tuvieron que aguantar las “farsas” que les contaban acerca del polígono, muchos terrenos desaparecieron y se convirtieron en edificaciones nuevas, etc. La fisionomía de ambos barrios no volvió a ser lo que era antes.

---

## **BIBLIOGRAFIA**

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. *Santa Cruz hacia el futuro "Pensar la ciudad"*. Santa Cruz de Tenerife: Plan General de Ordenación, 2001.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. *Ordenación estructural. Memoria de ordenación estructural*. Santa Cruz de Tenerife: Documento de aprobación definitiva parcial, Plan General de Ordenación, 2013.

DÍAZ RODRÍGUEZ, M.C., DELGADO ACOSTA, C.R., CALERO MARTÍN, C.G., GARCÍA HERRERA, L.M., PÉREZ PÉREZ, M., MEJÍAS VERA, M.A. Ciudad oscura, ciudad luminosa Santa Cruz de Tenerife (1980-2000). *Investigaciones Geográficas*, nº 28, pp. 33-51, 2002.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. *Construir la ciudad*. Santa Cruz de Tenerife: 1983.

GARCÍA HERRERA, L.M. *Santa Cruz de Tenerife: La formación de la ciudad marginal*. Santa Cruz de Tenerife: Aula de cultura de Tenerife. 1981.

GARCÍA HERRERA, L.M. *Propiedad del suelo en Santa Cruz de Tenerife*. Tenerife: Universidad de La Laguna Secretariado de Publicaciones, 1989.

JEREZ DARIAS, L.M, MARTÍN MARTÍN, V.O., PÉREZ GONZÁLEZ, R. Aproximación a una geografía de la corrupción urbanística en España. *Ería*, nº 87, pp. 5-18, 2012.

MORA BERTOLÍN, J. *La burbuja inmobiliaria española: Causas y consecuencias*. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña, 2014. Recuperado de: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/25428/Trabajo%20completo.pdf>

## **HEMEROTECA**

CABRERA, V. (2009). El Sobradillo carece de servicios esenciales. *Periódico La Opinión de Tenerife*. Santa Cruz de Tenerife. Recuperado de: <http://www.laopinion.es/tenerife/2009/09/13/sobradillo-carece-servicios-esenciales/243305.html>

CARRASCOSA, L. (2013). El Sobradillo, ayer y hoy. *Periódico EL DÍA*. Santa Cruz de Tenerife. Recuperado de: <http://web.eldia.es/santacruz/2013-09-23/0-Sobradillo-ayer-hoy.htm>

DE LA ROSA HERNÁNDEZ, M. (2015). El tranvía por la avenida de los Majuelos ni es una prioridad, ni es una demanda social. *Revista Transversales*, 38. Recuperado de: <http://www.trasversales.net/t38mrh.html>

GONAR, H. (2006). La Gallega de Santa Cruz. *Periódico EL DÍA*. Santa Cruz de Tenerife. Recuperado de: <http://web.eldia.es/santacruz/2006-10-01/2-Gallega-Santa-Cruz.htm>

MARTÍN, N. (2012). Las dos caras de la ciudad. *Periódico La Opinión de Tenerife*. Santa Cruz de Tenerife. Recuperado de: <http://www.laopinion.es/tenerife/2012/09/03/caras-ciudad/432583.html>

MÉNDEZ, J. D. (2007). Cántaros de historia. *Periódico EL DÍA*. Santa Cruz de Tenerife. Recuperado de: <http://web.eldia.es/santacruz/2007-06-24/5-Cantaros-historia.htm>

MÉNDEZ, J.D. (2004). El Sobradillo en dos generaciones. *Periódico EL DÍA*. Santa Cruz de Tenerife. Recuperado de: <http://web.eldia.es/2004-12-26/santacruz/santacruz7.htm>

PÉREZ, P. (2016). Canal de Araya reforzará el tramo de La Gallega y aumentará la cartelería. *Periódico EL DÍA*. Santa Cruz de Tenerife. Recuperado de: <http://web.eldia.es/santacruz/2016-06-11/3-Canal-Araya-reforzara-tramo-Gallega-aumentara-carteleria.htm>

RAMÓN, N. (2013). La mitad de Santa Cruz, en el aire. *Canarias Ahora*. Recuperado de: [http://www.eldiario.es/canariasahora/premium\\_en\\_abierto/mitad-Santa-Cruz-aire\\_0\\_191781874.html](http://www.eldiario.es/canariasahora/premium_en_abierto/mitad-Santa-Cruz-aire_0_191781874.html)