

GRADO EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CURSO 2016/2017

**EL IMPACTO DEL TURISMO RESIDENCIAL SOBRE EL CRECIMIENTO
DEMOGRÁFICO Y URBANÍSTICO EN EL SAUZAL (TENERIFE)**

**THE IMPACT OF RESIDENTIAL TOURISM OVER THE DEMOGRAPHIC
AND URBANISTIC GROWTH OF EL SAUZAL (TENERIFE)**



Realizado por: Aníbal J. Martín Hernández

Dirigido por: Víctor Onésimo Martín Martín

Índice

Resumen	3
1. Introducción	4
2. Objetivo e hipótesis	4
3. Antecedentes	5
4. Fuentes y metodología	7
5. Síntesis de la evolución turística de Canarias	8
6. Concepto y tipología del turismo residencial	11
7. Caracterización geográfica de El Sauzal para entender la presencia de un turismo residencial	14
7.1. Síntesis geográfica de El Sauzal	14
7.2. Del aprovechamiento vertical agrosilvopastoril a su ruptura por el desarrollo urbanístico	16
7.3 La evolución demográfica: la importancia de la población extranjera	19
7.4. El proceso urbanizador con especial referencia al turismo residencial	22
7.5. Un área residencial bien conectada	32
8. En conclusión: ¿Por qué El Sauzal?	34
9. Posible repercusión del Tren del Norte en el turismo residencial	35
Conclusiones	37
Bibliografía	37

Resumen

El turismo residencial produce una serie de cambios que afectan directamente a la estructura social y a la economía de la zona; estos cambios, suelen afectar a las zonas rurales debido al descuido y marginación de las actividades primarias tradicionales como la agricultura.

A través del estudio del desarrollo del turismo residencial en El Sauzal, el presente texto analiza los cambios que explican este proceso. Concretamente, el texto muestra como el turismo residencial modifica el territorio, afectando al suelo, a la población, a las viviendas y a la organización urbana de la zona.

Palabras clave: turismo residencial, población extranjera, cambios de uso del suelo, planeamiento territorial, proceso urbanístico, El Sauzal

Abstract

Residential tourism produces a series of changes that directly affect the social structure and economy of the area; These changes often affect rural areas due to the neglect and marginalization of traditional primary activities such as agriculture.

Through the study of the development of residential tourism in El Sauzal, the present text analyzes the changes that explain this process. Specifically, the text shows how residential tourism modifies the territory, affecting the floor, population, households and urban organization of the area.

Keywords: residential tourism, foreign population, changes in floor use, territorial planning, urban development, El Sauzal.

1. Introducción

El Sauzal, es un pequeño municipio situado en el nordeste de la isla de Tenerife (Canarias), limitado por sus municipios vecinos, El Rosario, Candelaria y La Matanza de Acentejo y Tacoronte. Dicho municipio tiene la característica de tener un extraño turismo residencial, digo extraño, debido a que este municipio carece de zonas de playa típicas de arena en el que el turismo residencial prolifera de manera más natural y dinámica, como es el caso de las costas de la Comunidad Valenciana como ejemplo; sin embargo, en este pequeño municipio del norte, el límite costero, se encuentra dominado por acantilados de unos 200 metros aproximadamente de altura, donde el desnivel es bastante importante.

Sin embargo, existe un turismo residencial (cuyas características desglosamos más adelante), enfocado a un turismo de cierta permanencia en el tiempo, y con unos gustos y características diferentes a las que corresponden habitualmente a este segmento turístico. Además, su crecimiento y desarrollo influyen directamente en el territorio, y esa transformación del territorio es lo que se analiza en el presente trabajo.

Para abordar este tema he utilizado el análisis regional con el fin de conocer las condiciones del entorno, tanto físico como humano, para poder explicar un fenómeno geográfico. El conocimiento de la organización territorial del municipio es casi imprescindible para determinar las causas de su crecimiento. Dado que es el turismo residencial un factor clave de la transformación territorial, abordaré un primer apartado donde sintetizo la evolución histórica del turismo en Canarias, para luego estudiar el concepto de turismo residencial y, finalmente abordar el estudio local desde la perspectiva de la combinación de los recursos naturales y la población del municipio de El Sauzal.

2. Objetivo e hipótesis

El objetivo de este Trabajo de Fin de Grado es conocer y comprender la transformación del territorio de la zona litoral del municipio de El Sauzal, teniendo como hilo conductor la actividad urbanística vinculada al turismo residencial. Este particular fenómeno urbano-turístico-residencial ha convertido al municipio en uno de los más claros ejemplos de turismo residencial, pero con unas características diferentes de este segmento turístico a los tradicionales de sol y playa en el contexto español, canario y tinerfeño.

La hipótesis consiste en demostrar en otro municipio más de la isla de Tenerife como ante la crisis de la agricultura costera de finales de los años sesenta, los grandes propietarios de la tierra venden sus propiedades a constructoras e inmobiliarias o recalifican sus fincas con el objetivo de seguir obteniendo la renta del suelo. En el caso del municipio de El Sauzal la estrategia fue reconvertir las fincas rústicas en urbanizaciones tipo ciudad jardín para albergar al naciente turismo residencial mayoritariamente extranjero que llega a la isla en busca de áreas de buen clima pero alejados de los centros turísticos convencionales de sol y playa.

3. Antecedentes

La información científica escrita previamente sobre el municipio de El Sauzal es escasa o casi inexistente, y mucho menos son los autores, que por lo general, son vecinos de la zona, interesados en la historia, o científicos que publican libros o artículos, pero referentes sobretudo en temas de botánica, técnicas vitivinícolas y estudios relacionados con la agroeconomía.

Sin embargo, sobre el tema del turismo residencial existen numerosos textos publicados, donde se explica que tipos de movimientos existen, como se suele producir y que es lo que lo fomenta, como bien lo redactan Enrique Torres Bernier, Natalia Rodríguez-Salmones Cabeza, Eva Aranda Palmero y Beatriz Garrido González en sus libros de Estudios Turísticos, perteneciente a la Secretaria General de Turismo.

En otras publicaciones, enfocadas ya a lo que es la escala nacional, observamos los desarrollos urbanísticos que producen este tipo de turismo y su importancia en la economía, Elaborados muchos de ellos por geógrafos españoles. Muy importantes para este trabajo es la obra de Juan Manuel Parreño y Josefina Domínguez Mújica en su libro “Las ciudades españolas en la encrucijada: entre el ‘boom’ inmobiliario y la crisis económica”.

No obstante, dentro de nuestro país, este tipo de turismo afecta más a unas comunidades que a otras, sobre todo a aquellas que poseen costas, como es el caso de Murcia, dónde José María Serrano Martínez (2007), expone en su obra “El Turismo residencial en la región de Murcia, frente a los nuevos retos” donde habla del modelo económico y territorial que precede a este turismo, y cómo evoluciona las plazas hoteleras y

extrahoteleras, comparándolas con otras comunidades autónomas como Baleares, Alicante, Andalucía, etc.

En el caso de Baleares, destaca Jaume Mateu i Lladó (2003), en su publicación del “Turismo residencial y dispersión urbana en Mallorca (Illes Balears) un ensayo metodológico en el municipio de Pollensa”, perteneciente al Instituto de Estudios Turísticos, donde estudia la extensión del fenómeno urbano y la difusión turística, así como la evolución de la capacidad de alojamiento total en las islas Baleares.

Otra publicación del Instituto de Estudios Turísticos es el de Pedro Raya Mellado (2003), enfocado a la comunidad autónoma de Andalucía, en el que expone las características del turismo residencial en el litoral andaluz y la evolución de las ofertas de viviendas turísticas.

Ahora bien cabe destacar, que la comunidad autónoma de Alicante es la que más destaca en lo referente a publicaciones del turismo residencial, y es que hay gran cantidad de publicaciones, libros y artículos que hablan y desarrollan este tema. Sin embargo, el geógrafo Fernando Vera (2005), en su publicación “El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación”, en el que analiza el turismo residencial de una forma más objetiva, con más gráficos y comparando datos con el resto de comunidades autónomas y presentando el problemas de la saturación del eje costero por el crecimiento residencial-turístico. Otros estudios de autores como Antonio Aledo, Tomás Mazón y Alejandro Mantecón (2012) de la Universidad de Alicante, han sido de bastante apoyo para mi trabajo, sobre todo para perfilar y diferenciar los tipos de “turista residencial” y las características de este tipo de turismo y su comportamiento, para una mejor comprensión de lo que pasa en el municipio a estudiar

También, Hugo García Andreu, en su artículo en la revista turística “Pasos” (2014), habla del atractivo de los elevados beneficios empresariales del sector inmobiliario y de cómo esto, desata una corrupción urbanística o falta de transparencia ante los trámites de cambio de clasificación de suelo y construcción del mismo.

Otra publicación a mencionar de la Universidad de Alicante, es el publicado por González Pérez, V. y Marco Molina, J.A. (2011) con la comunicaciones presentadas en el XXII Congreso de Geógrafos Españoles con el título “Urbanismo expansivo: de la utopía

a la realidad”. En dicha obra encontramos varios acercamientos a la realidad canaria con el objetivo de analizar su modelo de ordenación turístico-territorial, la moratoria y crecimiento del mismo.

Centrándonos más en Canarias, autores como Moisés R. Simancas Cruz y Juan Israel García Cruz (2012), ambos profesores de La Universidad de La Laguna, publicaron el artículo “La residencialidad: ¿la alternativa a la oferta alojativa extrahotelera de Canarias?” donde exponen la asignación de la residencialidad como el uso principal y primigenio de las nuevas edificaciones. Además, los volúmenes I, II y III de “El turismo en Tenerife” (1992), con las características estructurales, económicas y espaciales de la isla de Tenerife, escrito por el Patronato de Turismo del Cabildo de Tenerife, han sido de gran ayuda para comprender el progreso del turismo y edificación en la isla.

Referente en el campo de la población (sobre todo en la población extranjera), destacan autores como el geógrafo Vicente Manuel Zapata Hernández, profesor en la Universidad de La Laguna, el que en su tesis expone algunos datos de cierto interés que he utilizado para desarrollar mi trabajo.

4. Fuentes y metodología

Las fuentes utilizadas para la realización de este trabajo han sido:

-Literatura científica, ensayos especializados sobre sociedad, historia, hostelería y demografía de los fondos de Canarias de la biblioteca de la Universidad de La Laguna.

-Hemeroteca, en la versión digital de los periódicos locales y regionales, que disponen de artículos de una larga serie temporal como Canarias7, ABC o El Día, donde hablan sobre el derribo de las casas de El Puertito de El Sauzal en su artículo en publicado el (31/10/2006).

- Información oral, con entrevistas a diversos técnicos del Ayuntamiento de El Sauzal, valiosa para conocer de primera mano posibles proyectos de futuro.

- Recursos web, tales como datos estadísticos del INE o el ISTAC, textos legales sobre los planes territoriales, disponibles en la web “territoriocanario.org, fotografías aéreas e imágenes de la zona de estudio proporcionadas por el visor de GRAFCAN, Google Earth.

- Archivo del ayuntamiento de El Sauzal, en el que hemos consultado documentos de los Planes Generales de Ordenación del Territorio, Planes Especiales y registros de propiedad y tipos de infraestructuras, todo ello sacado y pedido previamente al Ayuntamiento de El Sauzal, además de sus versiones actualizadas en la página web del ayuntamiento (<https://eadmin.elsauzal.es/publico/pagina/PGO>).

- Mapas y fotografías aéreas del Archivo de la Dirección General de Urbanismo y en el Archivo Histórico Provincial de Santa Cruz de Tenerife.

Con respecto a la metodología para este trabajo, he utilizado el método de análisis regional del municipio de El Sauzal, desarrollando diversas disciplinas aprendidas durante el curso del grado de Geografía y Ordenación del Territorio, como la historia, geografía física, geografía humana, climatología, la estadística, la sociología y la economía, así como el método lógico inductivo de la observación, en lo enfocado a la organización de las calles de las urbanizaciones.

En lo referente a la construcción de este Trabajo Final de Grado, una vez teniendo la idea de lo que se quería estudiar y haber leído previamente varios documentos, se comenzó por la formación de un pequeño índice, en el cual abarcaba los puntos principales que debe tener cualquier Trabajo Final de Grado, añadiendo después los puntos principales que quería destacar, como los estudios de la población, la urbanización, la evolución de los cambios que ha tenido el municipio, etc. Ampliando posteriormente en otros puntos que necesitaba profundizar, así como añadiendo fotos aéreas, entrevistas que realizaría o información que encontraba a medida que investigaba, dejando en último lugar la formación del resumen inicial y la creación de la bibliografía utilizada.

5. Síntesis de la evolución turística de Canarias

Una de las grandes actividades socio-económicas de mayor importancia a nivel global es el turismo, y es que a lo largo de los años el desplazamiento de pasajeros ha aumentado muy considerablemente en todo el mundo, llegando a alcanzar más de 1.200 millones de viajeros.

El turismo en Canarias ha tenido una gran importancia a lo largo del último medio siglo, jugando un papel destacado en las transformaciones territoriales del archipiélago, afectando tanto al paisaje como a sus habitantes.

A continuación, expongo el desarrollo que ha tenido el turismo en Canarias, basándome en los datos obtenidos en los tres volúmenes del “Turismo en Tenerife” (características estructurales y económicas, impacto económico y espacial) publicado en 1992, por el Patronato de Turismo del Cabildo de Tenerife.

En el Archipiélago Canario el turismo ha transformado de manera muy notable tanto su economía como su territorio a lo largo una serie de etapas bien diferenciadas que pasamos a describir. Considerándose en primer lugar un periodo de tiempo que abarca entre 1900 y 1950, con una gran importancia económica, sin embargo, el impacto espacial de ésta fase es muy escaso, debido a que en esos años, los turistas que venían eran de un altísimo nivel adquisitivo, perteneciente a las élites, construyéndose algunos hoteles y balnearios para el descanso y disfrute, destinado a un escasísimo número de personas privilegiadas que podían permitírselo.

Una segunda fase a destacar en la evolución del turismo en Canarias tiene lugar a partir de la década de los sesenta, que es cuando comienza el turismo de masas en busca de unas condiciones climáticas óptimas para el descanso y disfrute. Es en este momento cuando se produce el primer “boom turístico” con la llegada de turistas en busca del sol y playa, cuyo origen se debía a un desarrollo del nivel adquisitivo y de un aumento de la calidad de vida en los países de Europa Occidental, con el desarrollo de la industrialización, permitiendo el acceso de grandes grupos de la sociedad a los viajes internacionales, gracias a la expansión de los vuelos chárter, progreso que no paro de crecer hasta 1973, cuando se produce la crisis del petróleo.

El crecimiento medio anual del número de turistas en esos años será del 23%, y es cuando comienzan las bases del progreso turístico de los municipios del norte, más en concreto el Puerto de la Cruz.

El fomento del desarrollo turístico comienza a transformar el territorio insular, cambiando las formas y usos del suelo, ya que hasta los años 60, la composición del espacio canario se trataba de una red viaria sinuosa y con claras deficiencias que conectaban entre sí las zonas rurales con los muelles, o puertos de salida de mercancías. Y que tras el fomento de llegada de turistas, se desembolsa una inversión en infraestructuras, cuya meta se basaba en mejorar y desarrollar la actividad turística, construyéndose las primeras autovías, mejorándose las carreteras interiores para un mejor

acceso a diferentes zonas para fomentar dicho turismo, ampliándose y mejorando los aeropuertos, etc.

En la etapa comprendida entre 1972 y 1974, se produce la primera gran crisis en el sector turístico, haciendo que algunas zonas con algún desarrollo turístico sobrevivan de mejor o peor manera, siendo las zonas marginales del norte (como Los Realejos o Bajamar) las que lo tendrán sumamente difícil, hasta tal punto que derivaran en buena medida en centro residenciales locales.

Hacia principios de los años ochenta, después de la crisis energética que afectó considerablemente al turismo, comenzó un proceso de recuperación, recuperación en el comenzó a crecer otro tipo de demanda turística, ya no solo enfocada al sol y la playa, sino también a la residencia estacional, lo rural, al turismo ecológico, de congresos, de cultura, etc. Aparecen ahora unos nuevos segmentos del turismo, a la par que se desarrolla la protección de los espacios naturales, pues se argumenta que sólo es posible el desarrollo económico sostenible si se consigue el equilibrio entre el turismo y el medio en el que se desarrolla. Surgen de esta manera los Espacios Protegidos y se elaboran los primeros Planes Insulares de Ordenación del Territorio.

En resumen, este periodo se caracteriza por una cierta estabilidad con respecto a los escasos cambios que se producen en el número de plazas turísticas ofertadas. Sin embargo, se producen en los municipios del norte de la isla una disminución del número total de plazas extra-hoteleras (cerca de 1.000), zona en la que los empresarios, por miedo a sufrir un proceso de pérdidas económicas y ante las pocas posibilidades de expansión, optaron por reconvertir sus establecimientos en viviendas para residentes locales o extranjeros o simplemente cerrarlos.

Entre los años 1985 y 1989, se produce un segundo “boom turístico-inmobiliario”, repitiéndose el modelo de expansión de los sesenta y setenta, creando un crecimiento desorbitado de la oferta, debido a las expectativas beneficiosas del momento, la falta de planificación, ordenación y control institucional. Aumenta así el número de camas y abaratando los precios, estimulando un turismo barato con escasa capacidad de gasto.

Ya a principios de 1990, se detecta una clara desaceleración del ritmo de expansión de la oferta de plazas turísticas, agudizándose aún más en 1991, con lo que la fuerte expansión de la demanda no compensaba el crecimiento de la oferta, confirmándose un descenso en

el índice de ocupación de los establecimientos, produciéndose un brusco parón de la construcción turística.

Sin embargo, hay un aumento del turismo residencial, coincidiendo con el gran “boom” en la construcción. La llegada de población que se caracteriza principalmente por ser jubilados o pre-jubilados, procedente del centro y el norte de Europa atraída en su gran mayoría, por el buen clima, el precio de las viviendas de coste bajo (debido a la gran cantidad de oferta de residencias) y unos servicios aceptables, que hacen que se produzcan una serie de cambios que repercuten en el territorio, ya sean cambios de usos del suelo, cambios de modelos residenciales, aparición de urbanizaciones segregadas, etc. Además, el aumento de la población extranjera son algunos de los rasgos a destacar, como en el Puerto de la Cruz donde había 3.903 extranjeros de los 25.000 habitantes que residían, según los datos que nos proporciona el ISTAC en el año 1991.

Además, esta población extranjera, adquieren viviendas en urbanizaciones construidas al margen del núcleo urbano tradicional, configurándose como islas en entornos rurales. Esta fragmentación y segregación del territorio destaca por el hecho de que los núcleos residenciales disponen de una serie de servicios vinculados exclusivamente a esta población extranjera (centros comerciales, sanidad, ocio, empresas de servicios, etcétera), en la que se distribuyen productos procedentes de otros países, en los que la mayoría de sus clientes (que son generalmente extranjeros) se sienten más cómodos, debido a su procedencia o cultura.

6. Concepto y tipología del turismo residencial

Desde comienzos de los años ochenta, este tipo de turismo se desarrolla como una de las alternativas a tener en cuenta frente al típico turismo de sol y playa. Los usuarios de este turismo residencial, evitan las grandes aglomeraciones urbanas, que causan diferentes tipos de problemas, buscando alejarse de estos grandes núcleos en busca de una supuesta mejor calidad ambiental y de vida.

Como bien explican Antonio Aledo, Tomás Mazón y Alejandro Mantecón en sus estudios del turismo residencial en las costas de la Comunidad Valenciana (2012), dicho turismo se puede clasificar en dos tipos de residentes: el residencial y el vacacional.

Las personas que son clasificadas como de tipo residencial, tienen la característica de estar o pasar más de 6 meses en su segunda vivienda. El vacacional por otro lado, es

aquel que da uso a su segunda vivienda únicamente en temporadas de vacaciones, normalmente en verano, con el fin de disfrutar de los recursos que ofrece el territorio en el que se ha instalado.

La gran expansión residencial procede de la adquisición de viviendas por familias españolas pero, sobre todo extranjeras; y es que, los propietarios de tierras, agricultores, profesionales y grandes inversores tanto nacionales como extranjeros, adquieren propiedades como forma de inversión en un negocio que ofrecía un gran beneficio (hasta la crisis inmobiliaria que se produjo en el 2008), asociado a la recalificación de suelos rústicos y su posterior parcelación para la construcción de segundas residencias.

Este uso residencial se caracteriza por una serie de rasgos que comenzaron a darse a partir de modelos urbanos que se implementan en la década de los sesenta, y que conllevan a diversos efectos sociales y territoriales. En primer lugar, este crecimiento comienza en territorios donde predominaban usos agrícolas, o a veces en lugares amplios de matorral y monte bajo. Esto conlleva a un cambio en el paisaje, ya que viviendas unifamiliares como chalets y adosados aparecen de forma dispersa por el territorio de los municipios, formando urbanizaciones debido al cambio de la reclasificación del suelo (de rústico a urbanizable). En este proceso algunos propietarios vieron la venta de sus parcelas rústicas como un negocio, y en las que posteriormente se edificaría una vivienda dando lugar así a dos tipologías de construcciones residenciales:

Por un lado, el caso en el que una empresa compra grandes propiedades de terreno que ordena parcela, urbaniza y construye para su posterior venta; y por otro lado, el caso de que una persona adquiera un terreno urbanizable con el fin de construirse una vivienda para poder residir.

Por otra parte, estas nuevas urbanizaciones o espacios urbanos, se asientan fuera de los núcleos urbanos tradicionales, formando nuevas áreas de carácter residencial, con grandes espacios ajardinados y con calles sin salida que se ramifican en numerosas entradas a diferentes viviendas, proporcionando un cierto ambiente de seguridad, limitando el paso, salvo a los vecinos o propietarios de dichas viviendas.

Figura 1. Panorámica de la urbanización Los Naranjos (El Sauzal).



Fuente: Archivo de “www.fotosaereasdecanarias.com”

Un dato a destacar de este tipo de urbanizaciones, según las estadísticas a nivel nacional del ISTAC, la gran mayoría están siendo ocupados por residentes extranjeros, cuyo lugar de procedencia se encuadra en el centro y norte de Europa.

Además, como ya menciona Raquel Huete Nieves (2008, 2010 y 2011) en diversos artículos que ha publicado acerca del turismo residencial, se ha verificado que el turista residencial, valora muy positivamente la oportunidad de poder estar rodeado de otras familias de su mismo origen y/o características socioculturales, llegando a formar urbanizaciones residenciales bastante similares en cuanto a nacionalidad o cultura, edad, renta y tipo de ocio. Del mismo modo, estructuras urbanas como asociaciones, paseos públicos o salas de reuniones, facilitan este tipo de relaciones entre diversas familias, estando estos espacios públicos urbanos cerca de esos núcleos residenciales.

No obstante, este tipo de turistas residenciales siguen manteniendo un contacto directo con sus orígenes o lugar de procedencia, llegando incluso en diversas ocasiones a seguir residiendo en ellos pero de forma temporal. Por ello, es lógico que no se produzca una desvinculación total del lugar de origen, ya que poseen allí lazos de relaciones tanto laborales, como familiares y amigos. Siendo muchas de estas razones, por las cuales se asientan en lugares bien comunicados, y con ciertas cercanías a grandes grupos de población, para facilitar los desplazamientos.

Además, el turismo residencial llega a producir algunos impactos económicos, como la revalorización del suelo, siendo un efecto que se genera ante cualquier proceso de urbanización. Esto obtiene una importancia e intensidad diferente con respecto al turismo residencial, ya que se podría considerar que los beneficiarios principales de este cambio

del suelo son los propietarios de los terrenos o áreas rústicas que se transforman en suelo urbanizable, no obstante no siempre es así, debido a que suelen haber personas que se adelantan a las expectativas adquiriendo los terrenos o fincas para que en un posible futuro, explotar ese terreno para un potencial uso residencial y obtener beneficios.

Estos tipos de suelo, van evolucionando según la cantidad de demanda, y suelen ser objeto de cambios dependiendo de las expectativas de la zona, transformada por grupos (en su mayoría) de personas ajenas a los intereses locales, aumentando el precio final del producto, principalmente en las infraestructuras o inmobiliario para uso del turista residencial, afectando también a los demás habitantes de la zona.

De ese modo, la revalorización del suelo, ligado a los procesos de expansión urbana, va aumentando conforme aumentan las expectativas de desarrollo de la demanda turística.

Otro punto a destacar es la construcción de inmuebles, *“ya que los efectos directos de la construcción de inmuebles, son muy elevados y afectan directamente a la renta y empleo, tanto de las viviendas residenciales como de la obra civil, vinculados en su mayor medida a la población local.”* (Huete Nieves, R., Mantecón Terán, A. & Mazón Martínez, T. 2008).

Ocurre algo parecido con los efectos indirectos sobre la industria y los servicios auxiliares de la construcción de dichos inmuebles, y es que la oferta y venta del conjunto de viviendas edificadas son realizadas por empresas, que en varias ocasiones son formadas por las propias empresas constructoras, y en otras como intermediarios entre otras compañías inmobiliarias especializadas, ubicadas en su mayoría en las zonas de origen de los turistas potenciales.

Estos beneficios generados por la comercialización y venta de bienes inmuebles residenciales suelen ser escasos para la economía local, *“ya que dependen del grado de integración “vertical” de las empresas constructoras con las de intermediarias y de venta final, siendo lo más habitual que los beneficios de esta comercialización de inmuebles recaigan sobre agentes vinculados a la zona de origen de los turistas compradores.”* (Huete Nieves, R., Mantecón Terán, A. & Mazón Martínez, T. 2008)

7. Caracterización geográfica de El Sauzal para entender la presencia de un turismo residencial

7.1. Síntesis geográfica de El Sauzal

El Sauzal, es un municipio ubicado al nordeste de la isla de Tenerife, limitado por los municipios de Tacoronte, El Rosario, Candelaria y La Matanza de Acentejo, con una superficie de 18 km². Presenta una la característica geográfica singular de hallarse dividido en dos partes, separadas por la Autopista del Norte, diferenciándose entonces entre Ravelo, situado desde la autopista hasta la cumbre, y El Casco de El Sauzal, de la autopista a la costa.

Es uno de los municipios de la provincia con menor superficie y, en cambio, ocupa los primeros lugares en densidad de población. Su cercanía a núcleos de gran actividad como el área metropolitana de Santa Cruz-La Laguna y el centro turístico de El Puerto de la Cruz ha convertido al municipio en una atractiva zona residencial.

Figura 2. Panorámica de la costa de El Sauzal.



Fuente: Ayuntamiento del Sauzal (Miguel León)

La zona baja de El Sauzal, sobre todo la costera, posee un gran atractivo paisajístico, en un entorno natural protegido y con un clima fresco muy agradable y de gran valor que potencia el crecimiento de viviendas residenciales, con el objetivo de quedarse durante un tiempo prolongado.

Se trata de un municipio muy urbanizado, que ha crecido en los últimos años, hasta acoger hoy en día a 8.883 personas, de los cuales 756 son de origen extranjero (datos obtenidos del ISTAC). Esto ha supuesto un cambio en el entorno y un crecimiento en el

número de viviendas, fomentando un estilo concreto de edificios y estructura urbanística de la zona.

Desde el punto de vista urbanístico, el territorio municipal se divide en varios ámbitos diferenciados, aunque oficialmente solo existen 2 entidades que serían: el casco urbano de El Sauzal, que se localizaría en el centro, donde se encuentra la gran mayoría del parque de viviendas, junto con el ayuntamiento y demás edificios oficiales; y Ravelo, que se sitúa en la zona alta del municipio (entre las autopista TF-5 y las cumbres de la dorsal de Pedro Gil) cuya mitad de su superficie forma parte del Paisaje Protegido de Las Lagunetas. Sin embargo, la población local, distingue subdivisiones dentro de estos dos sectores del municipio, como son la parte Baja o Alta de Ravelo, o en el caso de las partes bajas de El Sauzal, El Montillo o La Costa.

7.2. Del aprovechamiento vertical agrosilvopastoril a su ruptura por el desarrollo urbanístico

El Sauzal, cuyo nombre se deriva a la cantidad de sauces que cubrían antiguamente el lugar, fue otorgado como asentamiento humano estable, concretamente en la costa, y al que a más tarde se irían sumando otras parroquias en la zona de medianía y cumbre, tras la conquista, en los repartos de tierra y agua de la zona otorgadas por el Adelantado.

Durante siglos, El Sauzal conoció una gran expansión agrícola, relacionada sobre todo con el viñedo y un cierto desarrollo en la cría y comercio ganadero. Sin embargo, desde mediados del siglo pasado, la atracción poblacional ejercida por el centro turístico de El Puerto de la Cruz fue desarrollando un crecimiento progresivo de los extranjeros en su área de influencia en la comarca Norte, comenzando a poner unas ciertas bases en su oferta residencial de la zona, que se ha desarrollado poco a poco, sobretodo en la década de los ochenta y noventa, desde el centro a la periferia, donde también prosperó una cierta implantación de pequeños comercios locales.

La topografía de El Sauzal condiciona el establecimiento en forma escalonada de varias urbanizaciones de carácter residencial, que se colocan de forma privilegiada al borde de los acantilados. De esta manera, en las últimas décadas dichas urbanizaciones han sido ocupadas por europeos, fundamentalmente por grupos de británicos y alemanes, que es lo que explica la expansión urbanística de Los Ángeles, La Baranda, Los Manzanos, Los Naranjos y Puntillo del Sol.

Figura 3. Foto aérea de las urbanizaciones más cercanas a la costa de El Sauzal



Fuente: Grafcan.(Casco del municipio, urbanizaciones del Oeste conocida como La Costa y zona de El Puertito de El Sauzal)

Con el comienzo del siglo XXI, el casco del municipio conoce una expansión urbanística con unas construcciones de nueva planta, principalmente conjuntos de viviendas adosadas paralelos a la carretera de acceso, ya que todavía en esos años sólo poseía unos 2.000 habitantes. Además, no sólo crece el casco, sino también la zona media – alta, conocida como El Ravelo, con casi 3.500 personas viviendo allí con la característica de que la disposición del poblamiento es más dispersa, situándose en torno a los caminos y carreteras tradicionales. Por el contrario, en la periferia, se encuentra el barrio de San José, con tan solo 80 familias y centrada casi por completo a labores agrícolas.

La actual configuración urbanística del municipio de El Sauzal creció y se desarrolló sobre un suelo anteriormente clasificado como rústico, destinado a labores agrícolas en su gran mayoría, sin embargo, cabe destacar que muchos estos terrenos rústicos se encontraban en abandono o sin uso, reclasificándose posteriormente el suelo en urbanizable, para así poder adaptarlo, ordenarlo y construir sobre él.

Aunque a simple vista, parezca que el municipio de El Sauzal no posee costa, o al menos acceso a la misma debido a los acantilados que lo perfilan, hay una pequeña plataforma litoral o isla baja, que se encuentra dentro del Paisaje Protegido de Costa de Acentejo, con un paseo de 3 kilómetros con varias zonas de baño y un embarcadero que pertenecen a El Sauzal y donde se encontraban 3 poblados en la costa (Rojas, El Cangrejillo y El Puertito).

Digo que se encontraban, porque hasta el año 2009, existían entorno 400 edificaciones que fueron derribadas con cierta polémica y malestar de los vecinos, debido a que se encontraban construidas sin permiso ni ordenación ninguna dentro de una zona protegida

clasificada como BIC (Bien de Interés Cultural), acondicionándose esa zona para un paseo costero para permitir el disfrute del paisaje, quedando tan solo una pequeña ermita como único vestigio de dichos poblados informales.

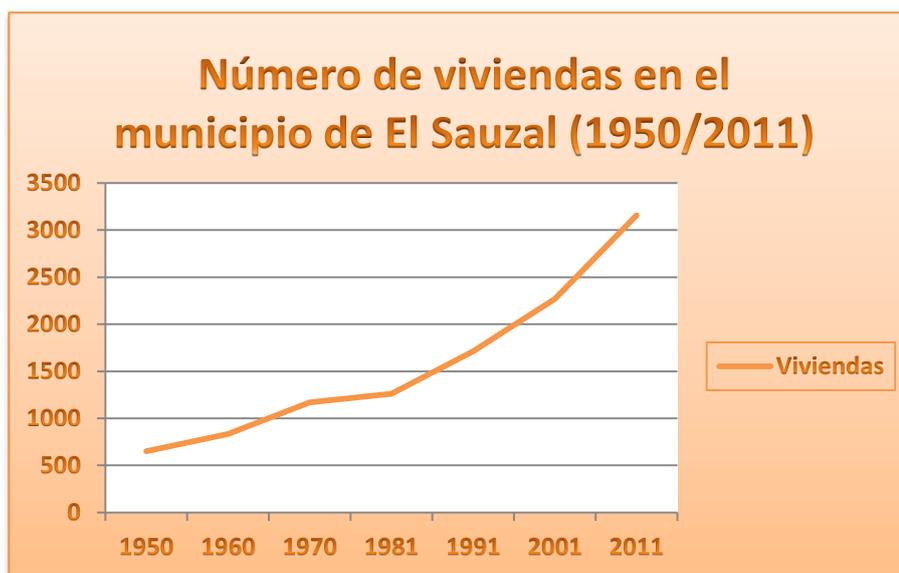
Figura 4. Fotografías en la que se compara El Puertito de El Sauzal antes y después de la demolición de inmuebles.



Fuente: Periódico La Opinión y página web pateatenerife.com (respectivamente).

No obstante, El Sauzal presenta un crecimiento de viviendas bastante destacado, estando relacionado con un importante aumento demográfico en algunos casos, motivado a su vez por los procesos de “desurbanización” de los grandes núcleos de población de Canarias y por el desarrollado turístico de las áreas litorales. En otros casos, el crecimiento inmobiliario es producto de la proliferación de viviendas secundarias, siendo éste caso, desarrollado en menor medida en este municipio.

Figura 5. Gráfica de la evolución del número de viviendas en el municipio de El Sauzal (1950/2011)

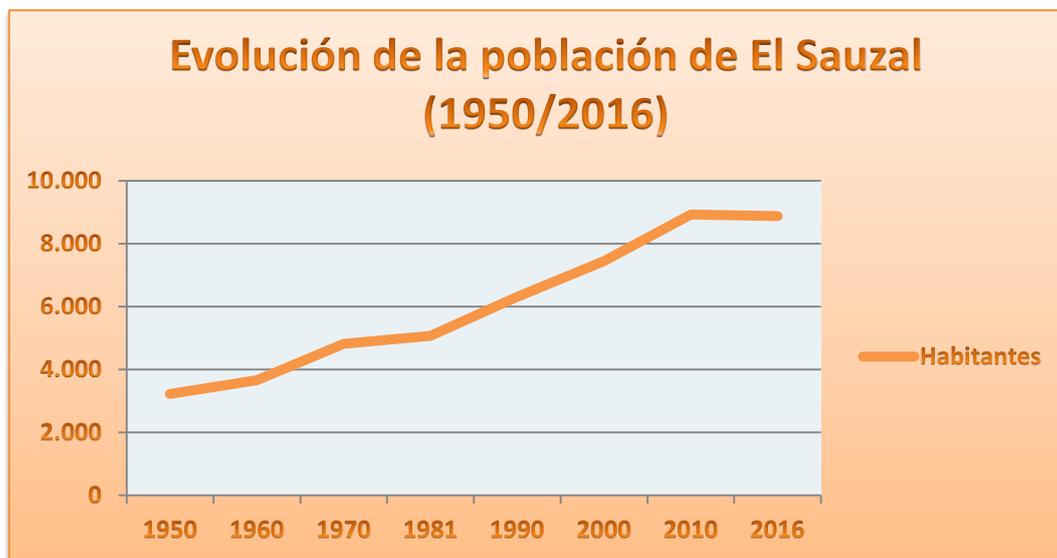


Fuente: ISTAC. Elaboración propia

7.3 La evolución demográfica: la importancia de la población extranjera

En 1960, la población de El Sauzal, rondaba las 3.500 personas, su evolución, ha tenido un comportamiento ascendente, llegando a tener en 1980 cerca de 5.000 habitantes, siendo el periodo más destacable entre 1990 y el 2000, dónde se produce un gran crecimiento poblacional, llegando hasta las 7.500 personas en tan solo 10 años, desarrollando la actividad socioeconómica de la zona y modificando el territorio para la instalación de esos nuevos habitantes, que hasta hoy en día, siguen creciendo pero de manera más paulatina, llegando hasta las 9.000 personas en 2016 según los datos secados del Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

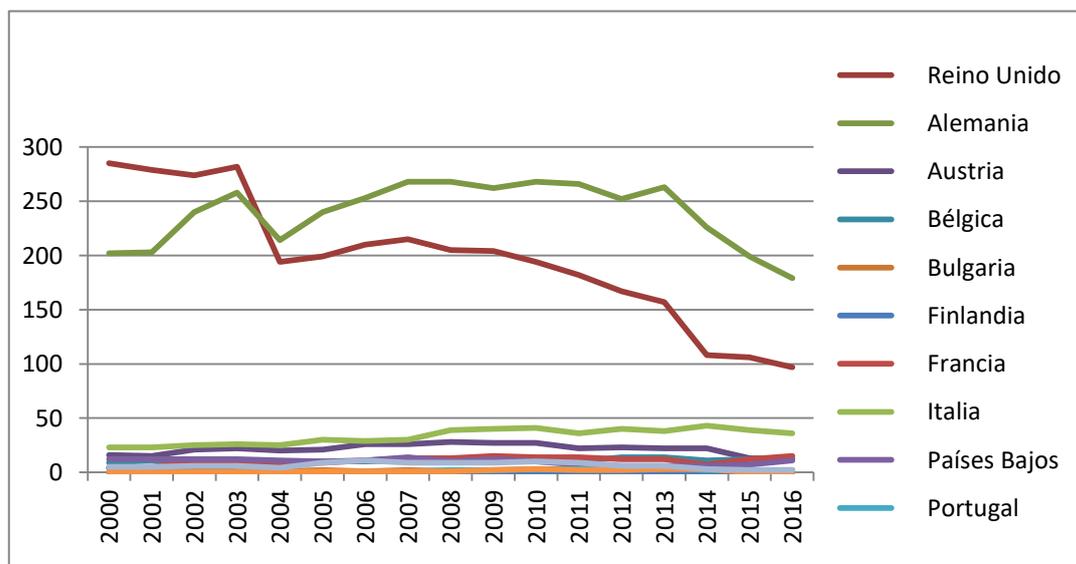
Figura 6. Gráfica de la evolución de la población de El Sauzal (1950/2016)



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

El Sauzal se encuentra cerca de uno de los lugares con mayor cantidad de extranjeros, El Puerto de la Cruz, y es que esto hace que para una “ciudad dormitorio” sea ideal estar residiendo ahí. Así, desde hace años en El Sauzal reside una potente colonia extranjera, no tan numerosa como en el Puerto de la Cruz, pero si una población notable, donde no solo varía la cantidad de extranjeros, sino el país de origen en los últimos 16 años.

Figura 7. Evolución de la población extranjera residente por nacionalidades en El Sauzal (2000/2016)



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Figura 8. Cuadro de la evolución de la población extranjera residente por nacionalidades en El Sauzal (2000/2016)

POBLACION EXTRANJERA (SAUZAL)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Reino Unido	285	279	274	282	194	199	210	215	205	204	194	182	167	157	108	106	97
Alemania	202	203	240	258	214	240	253	268	268	262	268	266	252	263	226	199	179
Austria	16	15	21	22	20	21	26	26	28	27	27	22	23	22	22	13	12
Bélgica	9	11	11	11	10	10	10	11	11	11	11	10	14	14	11	12	12
Bulgaria	4	4	2	1	1	2	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Finlandia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Francia	4	5	10	9	9	9	11	13	13	15	14	14	12	12	7	12	15
Italia	23	23	25	26	25	30	29	30	39	40	41	36	40	38	43	39	36
Países Bajos	12	12	12	12	11	10	11	14	10	12	10	7	6	6	6	7	11
Portugal	0	0	0	0	0	0	1	1	2	2	3	3	4	4	2	2	2
Rumanía	1	0	0	0	0	1	1	1	1	2	3	2	2	3	3	0	1
Suecia	5	5	6	6	4	9	11	9	9	9	10	9	6	6	3	2	2

Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

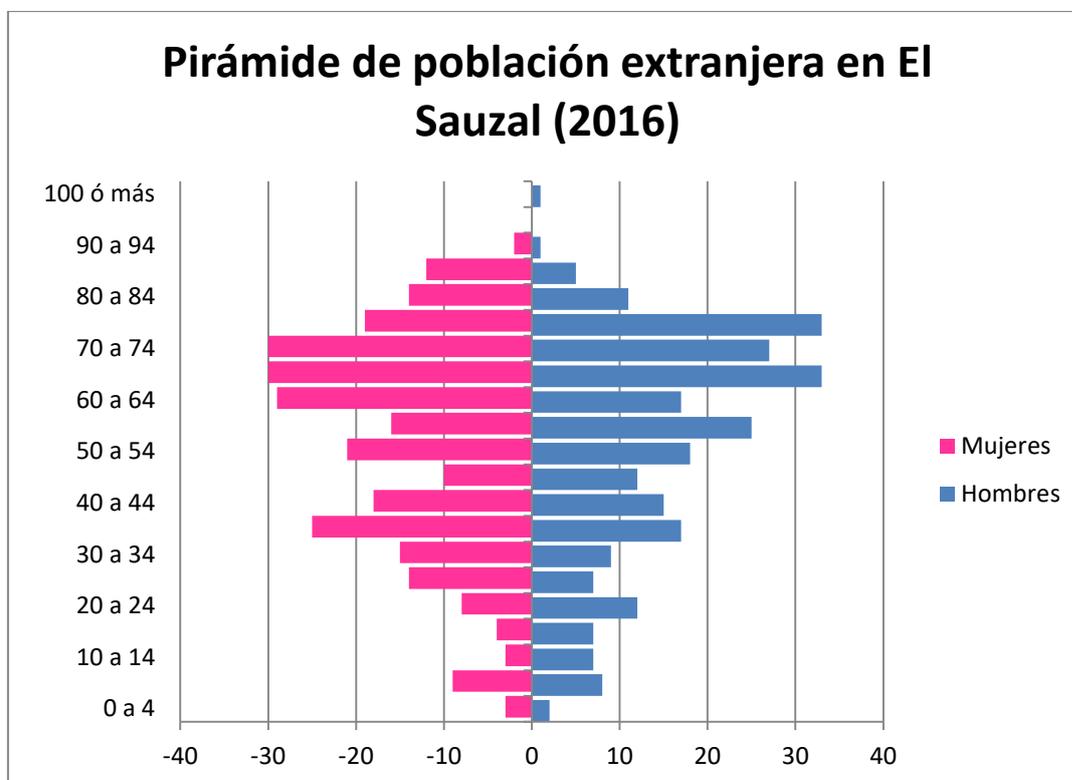
Y es que en El Sauzal, hay población de diversos países, como Bélgica, Bulgaria, Finlandia, Francia, etc. Sin embargo, son los ingleses y los alemanes los que destacan en ésta zona, habiendo una gran mayoría de población extranjera de origen inglés en el 2000, con casi 300 personas que se ha ido manteniendo hasta el año 2003, donde cae drásticamente la población inglesa, y no sólo la inglesa, sino la alemana, menos acentuada pero con un claro bajón en la gráfica hasta el 2004-2005, dónde se empieza a recuperar, éste bajón repentino de población extranjera, ya que algunas medidas de control de gasto adoptadas por algunas compañías aéreas alemanas e inglesas, con la restricción consiguiente de vuelos a las islas Canarias, y en general, la crisis económica que afecto a Alemania, se han añadido como las posibles causas para explicar este descenso de turistas, según el periódico La Nación , publicado en Marzo de 2005.

No obstante, en el 2005, son los alemanes los que superan a los ingleses hasta hoy en día, alcanzando puntos máximos como en el 2013, dónde había 263 alemanes frente a 157 ingleses

Hoy en día, el número de alemanes, pese a ser superior al de los ingleses, se ha visto reducido, sin embargo, se trata de un tipo de turista con un perfil determinado, y es que se desplazan hacia El Sauzal, por cierta cercanía a los municipios del norte, a la aparición de cierta comunidad alemana en la zona y por un clima más fresco que los del sur, con el fin

de pasar su jubilación o de tener una segunda residencia, para hacer vida en éste municipio, y no para un uso temporal.

Figura 9. Población extranjera residente en El Sauzal por sexo y edad (2016)



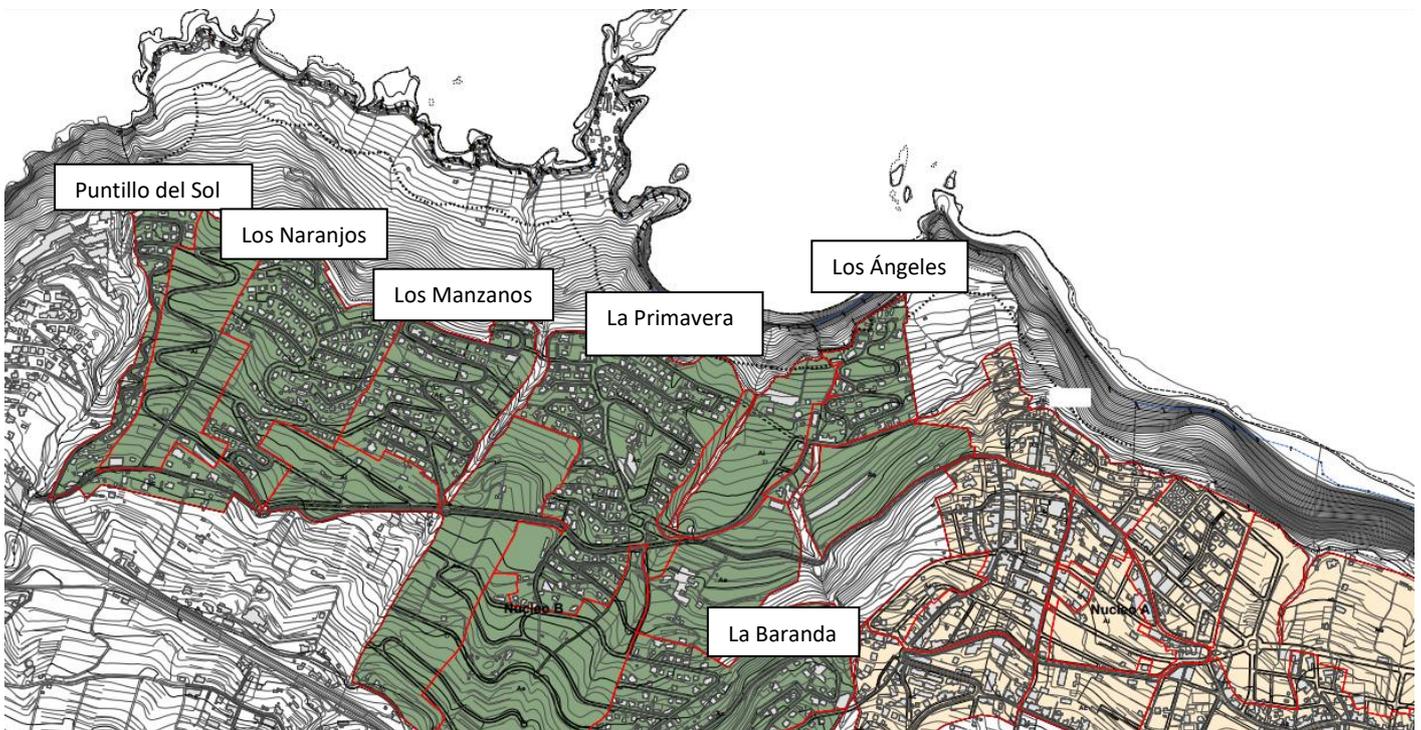
Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Como vemos en ésta pirámide de población, se trata de una población de claramente envejecida, con un mayor número de personas adultas, predominantes en los percentiles de 60 años en adelante y con un pequeño predominio en el género masculino, características de una población adulta, con unos hábitos y actividades diferentes, enfocados a un turismo de recuperación, rehabilitación, de descanso y de paz, para pasar su jubilación. Se confirma de esta manera lo que habíamos dicho anteriormente: se trata de una población con intenciones claramente residenciales con poca actividad de ocio energético y dinámico, propia de las poblaciones más jóvenes típicas de los municipios del sur como Adeje, dónde la mayoría de los turistas tienen una estancia temporal, con gran actividad y de una edad media mucho más joven, que ronda los 32 años de edad.

7.4. El proceso urbanizador con especial referencia al turismo residencial

La accidentada topografía de El Sauzal, que abarca una extensión costera de 6.68 kilómetros de longitud y 18.31 kilómetros cuadrados, está definida por un 83.44% de suelo clasificado como rústico, un 11.25% de suelo clasificado como urbano y un 5.31% de suelo urbanizable. En cuanto al porcentaje del 83,44% delimitado para el suelo rústico, (según el PGO) el 35% del mismo es el que se propone para uso eminentemente agrícola, mientras que el resto se reserva como protección natural.

Figura 10. Plano de la costa de El Sauzal.



Fuente: Ayto. El Sauzal (captura del PGO de El Sauzal)

Ese 11.25% de suelo urbano tiene una serie de características, y es que su mayoría, se trata de urbanizaciones con residencias unifamiliares de una o dos plantas, con un área ajardinada, y edificadas de forma lineal en calles sin salida o en fondo de saco, de doble sentido de circulación, con el fin de limitar la presencia y entrada de personas ajenas a las mismas. Se trata de las urbanizaciones tipo ciudad-jardín, pero desnaturalizadas respecto a lo planteado por el urbanista Ebenezer Howard, creador de este concepto.

Estas urbanizaciones (Puntillo del Sol, Los Naranjos, Los Manzanos, La Primavera, Los Ángeles y La Baranda) fueron propiedades rústicas más o menos grandes, clasificadas como urbanizables en el primer Planeamiento General del municipio, en las cuales se desarrollaron Planes Parciales para la construcción de urbanizaciones residenciales, con la peculiaridad de que aun siendo limítrofes entre sí, no están conectadas por la red viaria, sino con una estructura vial única a cada urbanización con calles en fondo de saco.

Para una mejor comprensión del desarrollo que ha presentado el suelo, desde 1960 hasta la actualidad, se presentan una serie de imágenes aéreas y planos del municipio del Sauzal, en el que se aprecia claramente los cambios que ha tenido el suelo, como era clasificado el mismo desde entonces y como lo es ahora.

Así pues, también se aprecia la gran cantidad de viviendas construidas a lo largo de los años clasificándose en tres grupos de años: en primer lugar, desde 1960 hasta 1973, seguido de 1973 hasta 2000 y por último desde 2000 hasta la actualidad. Se han escogido esas fechas para saber que viviendas habían registradas en un principio en los archivos históricos del ayuntamiento del Sauzal, después del “boom de la construcción” en este municipio y para finalizar, la actualidad.

Figura 11. Foto aérea comparativa de la zona del Ravelo en 1987 y 2016 respectivamente.



Fuente: Grafcan.

Figura 12. Foto aérea de la costa de El Sauzal en 1977, 1987 y 2016 respectivamente.



Fuente: Grafcan.

Como podemos apreciar en las fotos aéreas históricas, se aprecia un número bastante inferior de viviendas en comparación con la actualidad, dichas imágenes, sacadas desde el visor del Grafcan, ha revelado un crecimiento urbanístico tanto en el casco del municipio como en la zona del Ravelo, destacando un crecimiento notable sobre todo en las urbanizaciones de Los Naranjos y Los Manzanos en el cual en la foto de 1977, se aprecia una gran cantidad de parcelas rústicas con alguna que otra vivienda cerca de la zona de cultivos y donde posteriormente, en 1987 se aprecia ya una urbanización poco desarrollada pero con un notable cambio, seguido de la imagen de 2016, donde se ve ya una urbanización bien formada y desarrollada (ver foto 12), sobre todo en zonas paralelas a carreteras y caminos oficiales del municipio y parte oeste del casco, suponiendo un cambio en la clasificación del suelo para la creación de nuevos inmuebles.

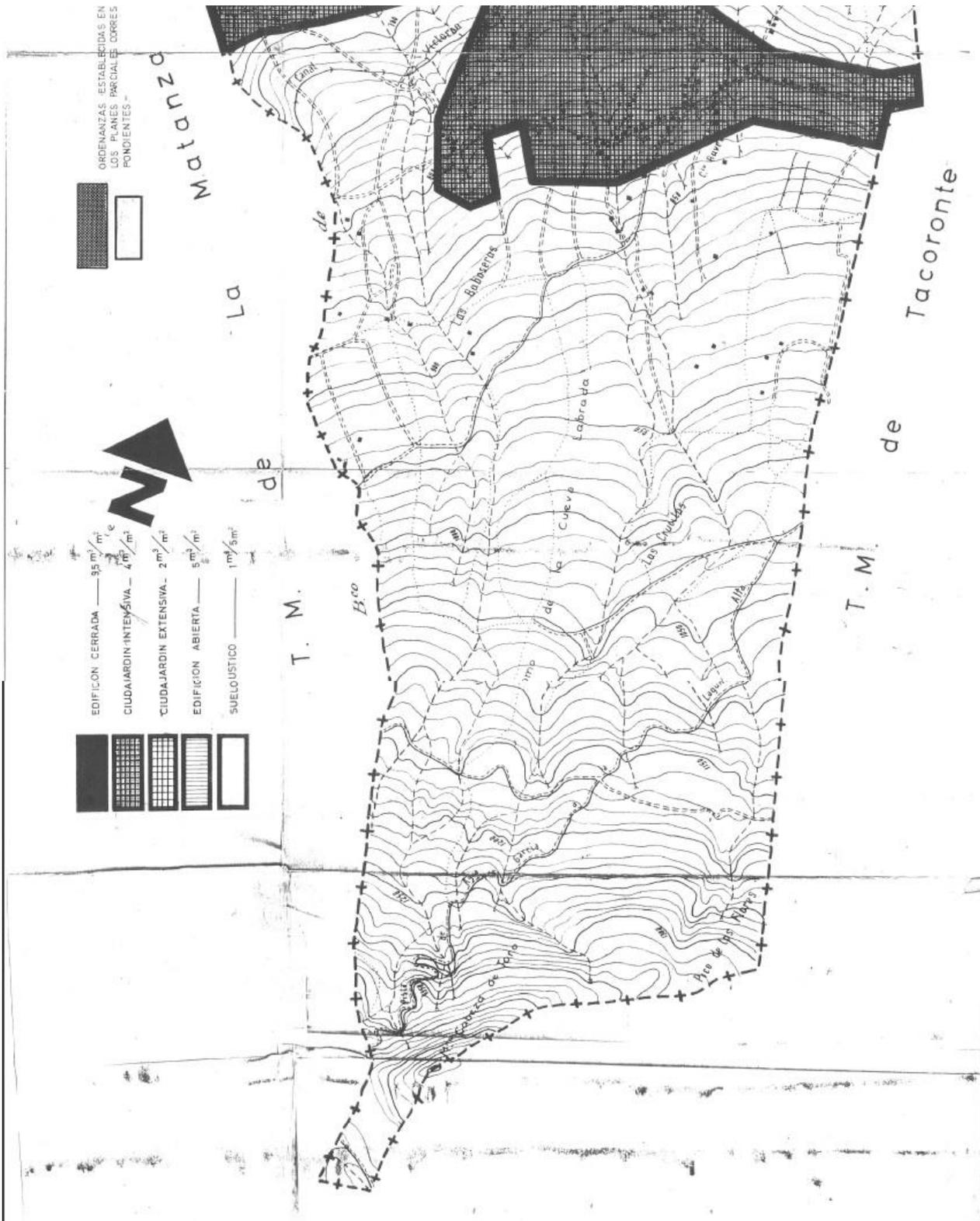
El desarrollo del planeamiento urbanístico de El Sauzal comienza en los años setenta del pasado siglo con el Plan Especial con Finalidad Turística de Los Ángeles y El Puntillo del Sol (situado entre este municipio y el de La Matanza).

La llegada de inversiones extranjeras a Tenerife con destino al desarrollo urbano turístico provocó que los ayuntamientos se lanzaran a aprobar sus Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU). El Sauzal lo hizo y así en 1973 se aprobó su PGOU. En el mismo se recalifica toda la zona litoral (incluido los acantilados costeros) como urbanizable (ver planos de Clasificación del Suelo según el PGOU de El Sauzal de 1973), lo que muestra que ya existía un interés por promocionar turísticamente la zona por parte de los agentes privados (propietarios del suelo e inmobiliarias). A partir de ahí, el período de crisis económica de los setenta paraliza o no permite el inicio de la urbanización de la zona recalificada. Sin embargo, a comienzos de los años ochenta, una vez superada la recesión de los setenta, comienzan a aprobarse diferentes planes parciales, los cuales comienzan a urbanizarse y construirse de manera inmediata (ver foto aérea de 1987).

El planeamiento municipal posterior, tanto las Normas Subsidiarias de 1995, con el actual Plan General no hacen más que consolidar el suelo urbano del Plan de 1973 y ampliar el suelo urbanizable colindante (ver mapa de Clasificación del Suelo del PGOU vigente).

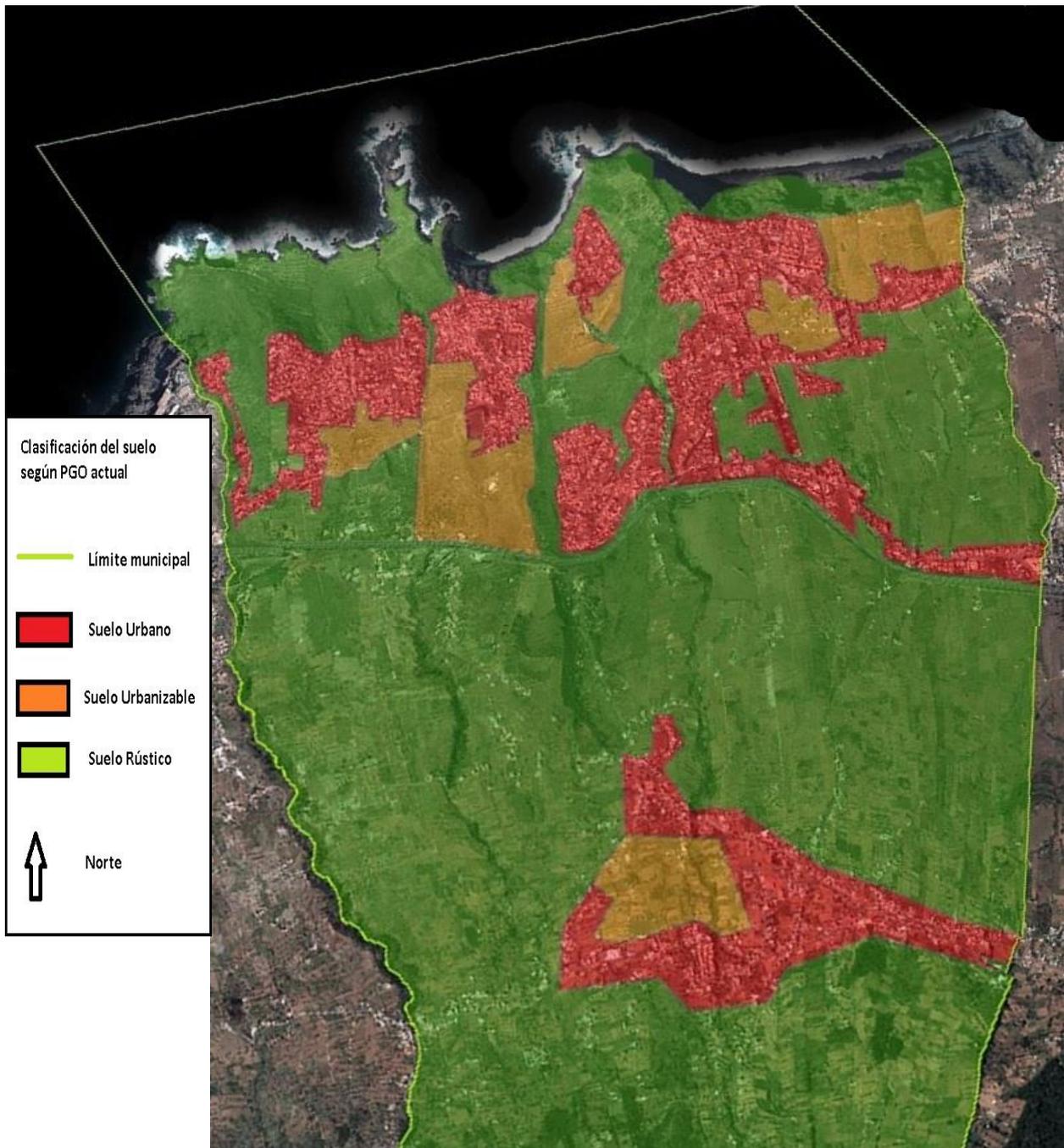
A continuación, se presenta escaneado los planos de la clasificación del suelo del municipio en el año 1973, con clasificación de grupos y subgrupos que regían en la ordenación del territorio de ese momento, junto con la clasificación del suelo actual del PGO del municipio aprobado actualmente, así como los planos de los núcleos urbanos

Figura 14. Clasificación del suelo según el Plan General de 1973 (Zona Alta) (2 de 2)



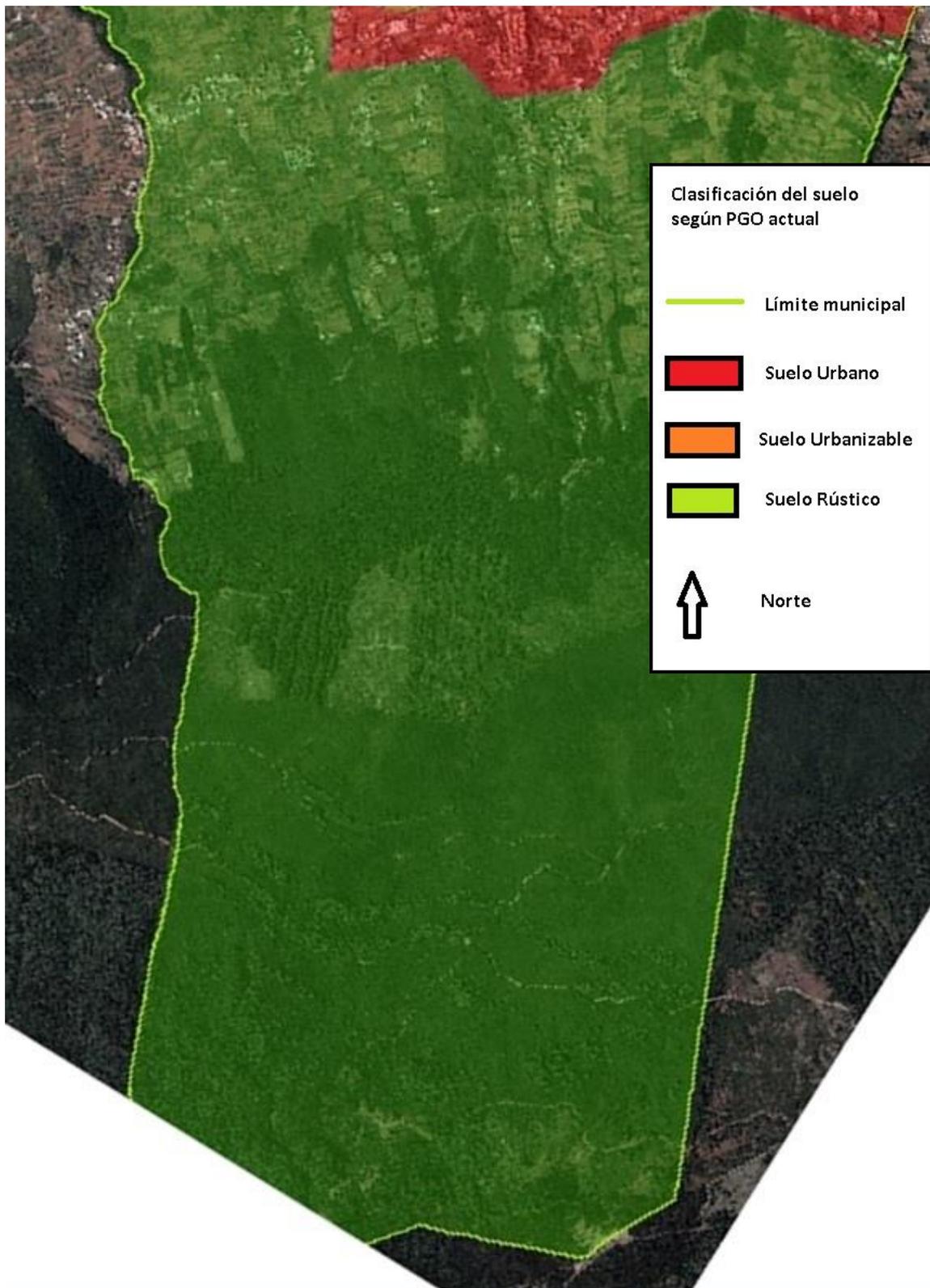
Fuente: Documentos y Planos del Plan General de Ordenación Urbana de El Sauzal (1973).

Figura 15. Clasificación del suelo según el Plan General actual (2016) (1 de 2)



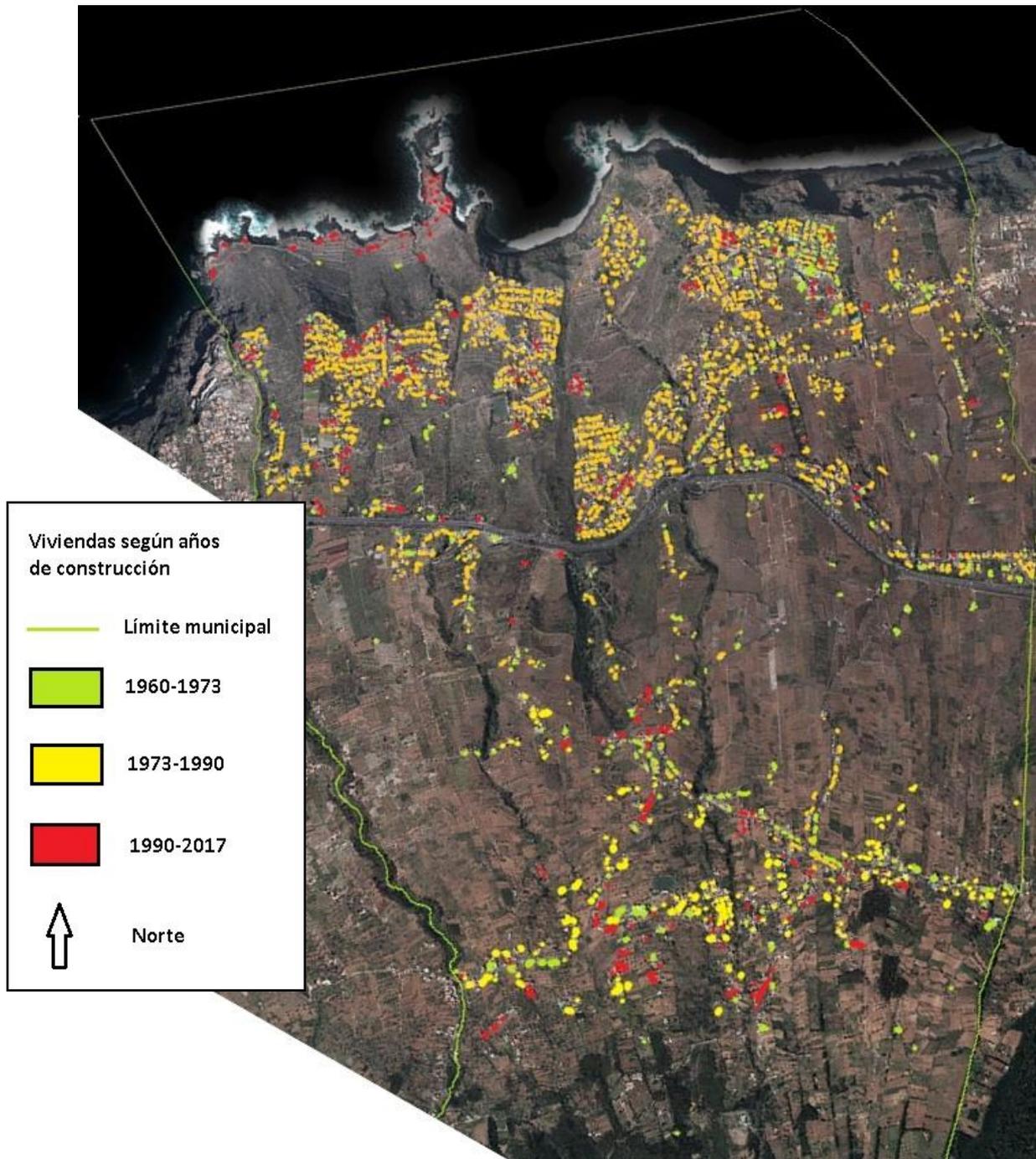
Fuente: Plano de Clasificación del Suelo del PGOU de El Sauzal (2010). Elaboración propia.

Figura 16. Clasificación del suelo según el PGO actual 2016 (2 de 2)



Fuente: Plano de Clasificación del Suelo del PGOU de El Sauzal (2010). Elaboración propia.

Figura 18. Viviendas en el municipio del Sauzal según etapa de construcción



Fuente: Grafcan. Elaboración propia.

7.5. Un área residencial bien conectada

El desarrollo de las conexiones intrainsulares también ha influido notablemente en el desarrollo de la urbanización residencial. Y es que los complejos residenciales están conectados a las principales vías de la isla, en concreto el municipio de El Sauzal se encuentra conectada por la Autopista del Norte, la TF-5.

La conexión a la autopista de los espacios de asentamiento poblacional se desarrolla antes en el norte que en el sur, con el objetivo de agilizar el recorrido entre Santa Cruz de Tenerife y el aeródromo de Los Rodeos, entrando en servicio en el año 1937, trazando la Autopista del Norte (TF-5) durante la segunda mitad de la década de los cuarenta, siendo además, una de las primeras en realizarse en el país. Aparte de facilitar en gran medida la movilidad de las personas, constituye un elemento importante para el impulso del incipiente turismo.

Figura 19. Panorámica de la autopista TF-5



Fuente: Elaboración propia

Por esta razón, el desarrollo del flujo inmigratorio avanza antes en la vertiente norte de la isla, influenciado de manera conjunta por los dos principales centros de atracción económica (Santa Cruz de Tenerife y Puerto de la Cruz). Y El Sauzal se ubica en el medio de estos dos núcleos, pudiendo acercarse a cualquiera de ellos en menos de 15 minutos por la TF-5, dando la oportunidad de poder desarrollarse urbanísticamente debido a la facilidad de acceso a la misma. Como bien cita el autor y profesor de la Universidad de La Laguna Vicente Zapata “podemos afirmar que la configuración actual del modelo viario tinerfeño es apropiada para satisfacer las necesidades de desplazamiento de la población de origen extranjero asentada en la isla y supone una oportunidad para desarrollar nuevas localizaciones o ampliar las existentes, dado que

articula fundamentalmente la franja costera, ámbito de instalación preferente de estos habitantes”. (Zapata, 1997)

8. En conclusión: ¿Por qué El Sauzal?

Diversos factores geográficos han influido directamente en el crecimiento de la población de origen extranjero por la atracción que desempeña determinados flujos de inmigración, concretamente aquellos que por sus intereses o gustos ocupan lugares determinados en el territorio. Los elementos que más predominan son el clima y las peculiaridades del paisaje, que hacen de Tenerife, y en concreto de El Sauzal, un atractivo turístico y causa de la instalación principal para la población de carácter residencial, ofreciendo un clima a personas con diferentes necesidades, dado el ambiente fresco y húmedo en la vertiente norte de la isla.

“La gran mayoría de la inmigración de carácter residencial (casi dos terceras partes) se instala en la vertiente norte de la isla” (Zapata, 1997) esto se debe a que se encuentra en un sector abierto a la influencia de los vientos alisios, dando lugar a un clima húmedo y templado. La gran mayoría de estos inmigrantes-residentes proceden de Europa Occidental y son jubilados o pensionistas.

Además, este tipo de turismo se instala en los lugares que no tienen los problemas que pueden darse en las grandes ciudades, ya sean por un aumento considerable de población, déficit de espacios libres adecuados para el ocio y recreo, intenso tráfico que ocasionan serios problemas de congestión, ruidos, polución, etc. Todo ello, hacen que dichos inmigrantes de carácter residencial se orienten hacia otros sectores de la isla que ofrecen una mayor calidad ambiental, y donde no siempre se encuentran alejados de estas entidades.

Por otro lado, existen más factores que ayudan a la generalización de los asentamientos de turismo residencial. Y es que, la oferta de alojamientos en urbanizaciones de calidad promovidas tanto por inversores locales como extranjeros, casi siempre estando ubicadas en lugares privilegiados, surgidas por cambios en la calificación del suelo, suelo. Se trata generalmente de ámbitos de suelo rústico en el que se daban diferentes actividades agropecuarias que pasan a suelo urbano residencial de alta calidad, por lo que sólo tienen acceso extranjeros, y en menor medida locales, con un importante poder adquisitivo.

También cabe destacar, como ya habíamos dicho anteriormente, la buena accesibilidad y la facilidad de desplazamiento intrainsular, hacia diferentes núcleos de población por medios de vías rápidas como la TF-5.

Otro factor a destacar, es el ambiente general de seguridad que se respira en la zona, originado por la consolidación de un espacio turístico residencial, la conformación de una comunidad de origen extranjero muy extendida y la presencia regular de la policía local del municipio.

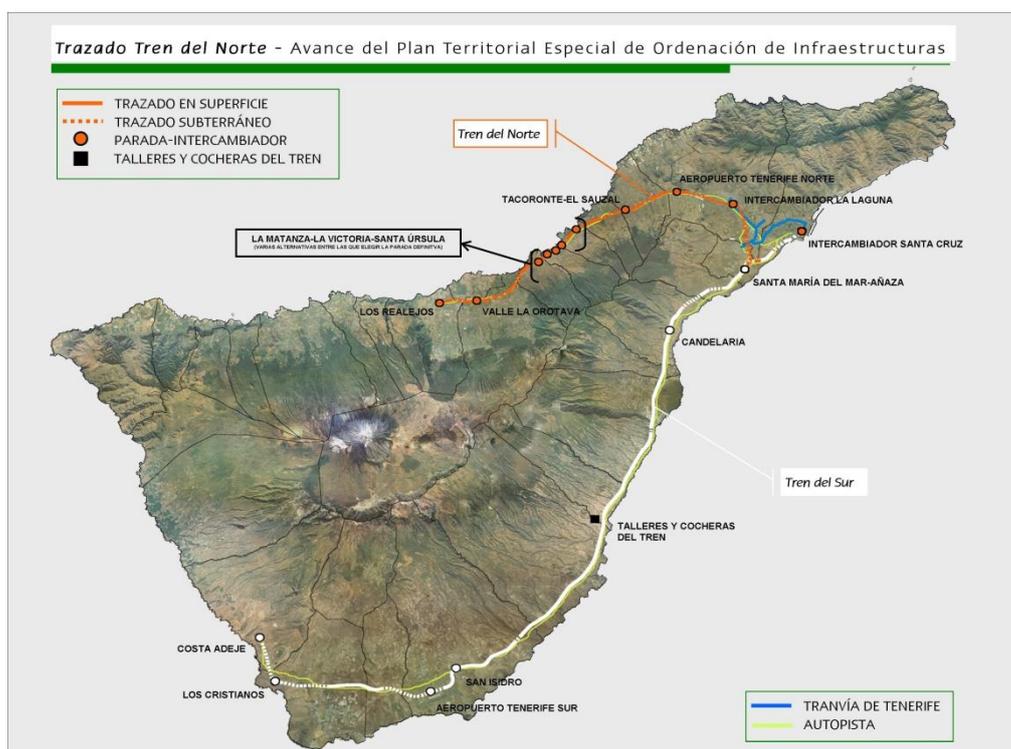
9. Posible repercusión del Tren del Norte en el turismo residencial

El Municipio del Sauzal apuesta por la prosperidad y se puede ver beneficiada de proyectos de futuro con diversas mejoras, siendo una de estos progresos, la mejora de las comunicaciones y transporte. Así, El Sauzal se encuentra en medio de un proyecto pendiente de aprobar definitivamente y en el que el transporte es el factor clave. Se trata del proyecto del tren del norte, el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Norte, promovido por el Cabildo de Tenerife y Metro Tenerife.

El objetivo del plan es crear una nueva línea ferroviaria en la isla de Tenerife, que fluye entre el norte y el nordeste de la isla, abarcando diversos núcleos urbanos de población como es el caso de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife, La Laguna, el Aeropuerto de Los Rodeos, Tacoronte, El Sauzal y el Puerto de la Cruz; además de mejorar las conexiones con las grandes infraestructuras de transporte de este sector de la isla, tanto con las existentes (el aeropuerto Tenerife Norte- Los Rodeos) como con las previstas. El Tren del Norte deberá servir para reforzar las conexiones de toda la mitad septentrional de la isla, y con el Tren del Sur.

Con estas actuaciones, se pretende conseguir en la isla, una notable mejora en las comunicaciones, fomentando la descongestión y el tráfico en estas zonas, evitando grandes colas en la Autopista del Norte (TF 5) y en diversos puntos de entrada y salida de estos núcleos de población ya citados, propiciando una ayuda y facilitando el alcance al municipio a todos aquellos residentes o turistas que deseen acercarse o instalarse en la zona.

Figura 20. Plano del Trazado del Tren del Norte



Fuente: PTEOI del Cabildo de Tenerife.

Desde el punto de vista del desarrollo de la infraestructura, el proceso temporal se concreta en cuatro fases fundamentales relacionadas con el desarrollo del propio plan:

- 1ª Fase. Trabajos previos. Esta fase corresponde al inventario y análisis de los antecedentes técnicos existentes en relación con el PTEOI del Tren Norte.
- 2ª Fase. Avance del Plan. Análisis de alternativas. Estudio Informativo. Corresponde a un nivel de detalle de escala 1:25.000 y comprende entre otras tareas el estudio de corredores, la identificación y caracterización de soluciones.
- 3ª Fase. Documento de Aprobación Inicial del Plan. Estudio Informativo.
- 4ª Fase. Aprobación Definitiva del PTEOI. Inicio de la elaboración de los proyectos constructivos.

Bajo mi punto de vista, este Plan Territorial del Tren del Norte lo veo como una ayuda para la consolidación de la urbanización residencial, mejorando notablemente el tráfico de vehículos y desatascando las entradas y salidas del municipio en horas punta, además potencia la llegada de futuros residentes o de personas que están de paseo, en busca de un clima diferente y de paisajes de costas acantiladas, así como la mejora de transporte de mercancías potenciando los comercios locales, y una mejor relación y comunicación con los municipios colindantes, empujando todo esto a un progreso tanto social, económico y medioambiental con la reducción de contaminantes.

Conclusiones

Tras el análisis de los datos obtenidos en el estudio del municipio, concluimos señalando la gran importancia de los grupos de turistas residenciales (procedentes fundamentalmente de la Europa Central y Occidental) que buscan esta zona las características de confort climático de la misma, las ventajas de la ordenación urbanística (morfología urbana con un único acceso a la urbanización y disposición de calles secundarias sin salida o en fondo de saco) y la buena conexión que tiene con los municipios limítrofes y centros turísticos.

Se trata de un lugar cercano, a la vez que tranquilo, condicionado por unas temperaturas frescas, con un ambiente familiar y con centros dotacionales cercanos que animan a instalarse en ellos a estos turistas residenciales, reflejando lo explicado en este trabajo en relación al progreso urbanístico de este municipio desde finales de los años setenta hasta la actualidad. Además se barajan proyectos o planes de futuro como el ya mencionado Tren del Norte, desarrollando la estrategia de los agentes públicos y privados de continuar la senda del crecimiento urbanístico como síntoma de progreso social.

Bibliografía

Aledo, A., Mazón, T. & Mantecón, A. (2012). “La insostenibilidad del turismo residencial”. Universidad de Alicante. Comunidad Valenciana (España).

Baños, C. J. (1999). “Modelos turísticos locales. Análisis comparado de dos destinos de la Costa Blanca”. *Investigaciones Geográficas*, (21), 35-58.

Burriel, E. (2008). “La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006)”. *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII, 270 (64).

Domínguez, J. & Parreño, J.M. (2013). “Las ciudades españolas en la encrucijada: entre el ‘boom’ inmobiliario y la crisis económica”. Secretaría General de Turismo. Madrid (España).

Fernández, S. & Barrado, D. A. (2011). “El desarrollo turístico-inmobiliario de la España mediterránea e insular frente a sus referentes internacionales (Florida y la Costa Azul): un análisis comparado”. *Cuadernos de Turismo*, (27), 373-402.

García, H. (2014). “El círculo vicioso del turismo residencial: análisis de los factores locales del boom inmobiliario español”. *Pasos*, (2), 395-408.

González, V. & Marco, J.A. (2011). (Eds.). *Geografía: retos ambientales y territoriales: conferencias, ponencias, relatorías, mesas redondas: xxii Congreso de Geógrafos Españoles*. Universidad de Alicante: Asociación de Geógrafos Españoles (AGE).

Hernández, M.; Rico, A. M. & Juárez, C. (2010). “Conflicts over water and land use on the coastline of the region of Valencia: agriculture versus the urban-tourist city”. En C. A. Brebbia, S. Hernández & E. Tiezzi (Eds.), *The sustainable city vi. Urban regeneration and sustainability*, 405-417.

Huete, R. & Mantecón, A. (2010). “Los límites entre el turismo y la migración residencial. Una tipología”. *Papers*, 95(3), 781-801.

Huete, R. & Mantecón, A. (2011). “Más allá del turismo: movilidad residencial europea y nuevos núcleos urbanos”. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (56), 111-128.

Huete, R., Mantecón, A. & Mazón, T. (2008). “¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial?”. *Cuadernos de Turismo*, (22), 101-121.

Mantecón, A. (2012). “El nexo entre urbanización y turismo. Análisis de la opinión pública”. *Papers*, 97(1), 249-272.

Mateu i Lladó, J. (2003). “Turismo residencial y dispersión urbana en Mallorca (Illes Balears). Un ensayo metodológico en el municipio de Pollença”. *Estudios Turísticos*, (155-156), 197-218.

Monreal, J. (Dir.) (2001). *Un nuevo mercado turístico: jubilados europeos en la región de Murcia*. Murcia: Universidad de Murcia.

Moreira, J. M. (2011). “Urbanismo expansivo: de la utopía a la realidad. Reflexiones desde la información ambiental”. En V. Gozávez Pérez & J. A. Marco Molina (Eds.) *Geografía: retos ambientales y territoriales: conferencias, ponencias, relatorías, mesas redondas: xxii Congreso de Geógrafos Españoles*. Universidad de Alicante: Asociación de Geógrafos Españoles (AGE), pp. 125-163.

Moreno, R., Alcalde, R. & Lurbe, K. (2004). “Emigrar en la madurez, inmigrar en la vejez: las condiciones de vida de los inmigrados jubilados extranjeros en las costas mallorquinas y catalanas”. En *Actas del IV Congreso sobre la Inmigración en España*. Girona: Universitat de Girona.

O'Reilly, K. (2005). “Los jubilados británicos en la Costa del Sol”. En V. Rodríguez Rodríguez, M. A. Casado Díaz & A. Huber (Eds.). *La migración de europeos retirados en España*”). Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC), Unidad de Políticas Comparadas (UPC), pp. 151-166.

Pack, S. D. (2006). “*Tourism and dictatorship: Europe's peaceful invasion of Franco's Spain*”. Gordonsville, VA: Palgrave.

Piqueras, J. (2012). *Geografía del territorio valenciano. Naturaleza, economía y paisaje*. Valencia: Universitat de Valencia.

Raya, P. (2003). “El turismo residencial en el litoral andaluz”. *Estudios Turísticos*, (155-156), 179-196.

Raya, P. & Benítez, J. J. (2002). “Concepto y estimación del turismo residencial: aplicación en Andalucía”. *Papers de Turisme*, (31/32), 66-89.

Rico, A. M. & Hernández, M. (2008). “Ordenación del territorio, escasez de recursos hídricos, competencia de usos e intensificación de las demanda urbano-turísticas en la Comunidad Valenciana”. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, (51), 79-109.

Rodríguez, V. (2004). *Turismo residencial y migración de jubilados. Las nuevas formas de turismo*. Almería: Instituto de Economía y Geografía y Cajamar.

Salvà, P. (2002). “Foreign immigration and tourism development in Spain’s Balearic Islands”. En M. Hall & A. M. Williams (Eds.), *Tourism and migration: News relationships between production and consumption*, pp. 119-134.

Serrano, J.M. (2007). “El Turismo residencial en la región de Murcia frente a los nuevos retos”. *Cuadernos de Turismo*, (19), 189-216.

Simancas Cruz, M. R. & García Cruz, J. I. (2012). “La residencialidad: ¿la alternativa a la oferta alojativa extrahotelera de Canarias?”. *Turismo*, (3-4), 13-21.

Torres Bernier, E. (2003). “El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos”. Universidad de Málaga. Andalucía (España). PP. 45-70.

Torres Bernier, E., Rodríguez-Salmones Cabeza, N., Eva Aranda Palmero, E. & Garrido González, B. (2003). “El alojamiento turístico privado en el contexto del sistema de estadísticas de turismo”. Madrid (España). N.º 155-156. PP 7-32.

Vera, J. F. (1984).” Mutaciones espaciales producidas por el turismo en el municipio de Torreveja”. *Investigaciones Geográficas*, (2), 115-139.

Vera, J. F. (2005).” El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación”. *Papers de Turisme*, 37(38), 95-114.

Vera, J., Casado, J. M.^a & Ramón, A. B. (2004). “Consideraciones sobre el impacto del Plan Hidrológico Nacional en el sector turístico de la provincia de Alicante”. En J. Melgarejo (Ed.), *Repercusiones socioeconómicas del Plan Hidrológico Nacional en la provincia de Alicante*. Alicante: Fundación COEPA, pp. 205-267.

Zapata, V.M. (1997). “La inmigración de origen extranjero en Tenerife”. Universidad de La Laguna. Canarias (España). Tesis Doctoral, Departamento de Geografía.