

TRABAJO FIN DE GRADO
GRADO DE GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA
UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA



LA ELIMINACIÓN DE LA FUNCIÓN AGRARIA EN
TEGUESTE (TENERIFE) POR PROXIMIDAD DEL ÁREA
METROPOLITANA SANTA CRUZ – LA LAGUNA



Universidad
de La Laguna

AUTOR: Samuel Sánchez Hernández

TUTOR: Carlos S. Martín Fernández

INDICE GENERAL:

1. Introducción	1
2. El área de estudio	6
3. La presión urbana y el papel del planeamiento municipal	17
4. Las infraestructuras viales y el consumo de suelo rústico municipal	27
5. El precio del suelo	30
6. Conclusiones	34
7. Bibliografía	36
8. Hemeroteca	38

INDICE DE CUADROS:

Cuadro 1. Ocupación del suelo en Canarias (1996-2006)	3
Cuadro 2. Población del Área Metropolitana	6
Cuadro 3. Aprovechamiento tierras labradas (has.)	10
Cuadro 4. Distribución de población por núcleos	14
Cuadro 5. Licencias concedidas en distintas tipologías (1999-2004)	23
Cuadro 6. Superficie construida por núcleos en m ² (1999-2004)	24
Cuadro 7. Superficie construida por áreas en m ² (1999-2004)	24
Cuadro 8: Número de viviendas por área urbana (1999-2004)	25
Cuadro 9. Evolución de la clasificación de suelo según la normativa urbanística municipal vigente	26
Cuadro 10. Precio del suelo en Tegueste	31
Cuadro 11. Precio del suelo en Tegueste por grandes núcleos	32

INDICE DE FIGURAS:

Figura 1. Localización del área de estudio	7
Figura 2. Núcleo de Pedro Álvarez (1954-2014)	8
Figura 3. Valle de El Socorro (1915-2014)	9
Figura 4. Vinos de Tegueste	11
Figura 5. El Portezuelo	12
Figura 6. Evolución de la población en Tegueste 1900-2012	12
Figura 7. Pirámide de población 2010	13
Figura 8. Localización de las principales entidades poblacionales de Tegueste	16

Figura 9. Detalle de la cartografía del Plan General de 1964	18
Figura 10. Licencias de obras otorgadas (1960-1969)	19
Figura 11. Tegeste casco (1965-2014)	20
Figura 12. Viario principal de Tegeste	28
Figura 13. Evolución del precio medio del metro cuadrado de suelo urbano por municipios. Provincia Santa Cruz de Tenerife (€/m ²)	31

RESUMEN:

La estructura económica del municipio de Tegueste, al noreste de la isla de Tenerife ha estado vinculada históricamente al sector agrario. Sin embargo, a partir de la segunda mitad del siglo XX, este municipio inicia un progresivo proceso de pérdida de suelo destinado a labores agrarias, vinculado a la necesidad de espacio residencial que absorba la demanda del área metropolitana Santa Cruz – La Laguna. Esta pérdida de suelo, ha estado condicionada por una serie de agentes: el planeamiento municipal, a través de los distintos planes ejecutadas sobre el territorio, las infraestructuras viales, mediante las mejoras de conectividad y la propia ejecución de las mismas sobre el suelo agrario, y en tercer lugar, el precio del suelo, cambiante en función de su clasificación y sus perspectivas de futuro planeamiento. Mediante estos tres agentes se ha tratado de explicar la pérdida espacios agrarios en Tegueste, relacionada con la cercanía al área metropolitana insular y la demanda de suelo residencial que ella genera en su proximidad.

PALABRAS CLAVE: Tegueste, pérdida de suelo, espacios agrícolas, urbanización, área metropolitana Santa Cruz – La Laguna.

ABSTRACT

Tegueste economy, northeast of the island of Tenerife, has been historically linked to the agricultural sector. However, from the second half of the twentieth century, this town started a gradual process of loss of land for agricultural, linked to the need for residential space to absorb the demand of the metropolitan area Santa Cruz - La Laguna.

This loss of soil has been conditioned by a range of actors: municipal planning, through the various planning figures executed on the territory. The road infrastructure through improved connectivity and the proper execution of the same on the agricultural land, and thirdly, the price of land itself, changing depending on their classification and their prospects for future planning. Through these three agents, has tried to explain the loss in agricultural areas Tegueste related to the proximity to the insular metropolitan area and the demand for residential land it generates in its proximity.

KEY WORDS: Tegueste, ground loss, growing áreas, urbanization, Santa Cruz – La Laguna metropolitan área.

1. INTRODUCCIÓN

La pérdida de espacios agrarios a favor del avance de la urbe es un proceso que cobra una gran importancia en Europa a finales del siglo XX. En estas últimas décadas hemos asistido al menosprecio de la actividad agrícola próxima a las ciudades y a la apuesta, en pro de unos supuestos beneficios inmediatos, por la conversión de este suelo en espacio urbano. Todo ello guiado por el negocio inmobiliario.

Este fenómeno, conlleva en numerosos casos, a la creación de un espacio heterogéneo en cuanto a la diversidad de sectores, de límites imprecisos, en los que se entremezclan formas urbanas y rurales. A esta modalidad de urbanización se le denomina ciudad difusa (INDOVINA, 2007; SIMÓN ROJO, M. ZAZO MORATALLA, A. MORÁN ALONSO, N., 2012; RUIZ-URRESTARAZU, E. GALDOS-URRUTIA, R, 2013).

Son múltiples los ejemplos de ciudad difusa que ocupan el espacio agrícola en Canarias. Y aunque en todos ellos podemos encontrar particularidades locales que lo hacen originales, existe un aspecto común en todos los casos: con variable incidencia, en las Islas ha sido decisiva la influencia de la gestión municipal del suelo, que en estas últimas décadas ha apostado por no frenar la demanda urbanística, sacrificando, por pérdida definitiva o potencial, el suelo rústico.

Esta disminución de suelo rústico, que supone quebrantar definitivamente las posibilidades naturales, económicas y culturales, vinculadas por definición a esta clase de suelo, es una idea respaldada por los principales afectados, los agricultores. Así, Fernando Jiménez, presidente de la Asociación de Agricultores y Ganaderos de Canarias (ASAGA), no dudó en responsabilizar a los Ayuntamientos y a su política municipal de suelo como responsables de esta situación: “una de las cosas que más nos preocupa es ver cómo los planes generales de ordenación urbana de muchas localidades reducen el suelo agrícola al mínimo favoreciendo los terrenos urbanos” (La Opinión de Tenerife, 15/04/2007, p.8). Un hecho éste que se produce de forma general en Canarias, afectando incluso a pueblos con larga tradición agrícola, y que supone que agricultores y ganaderos se vean imposibilitados para desarrollar su labor, al tener un espacio cada vez más limitado para el desarrollo de su actividad.

Entre las razones, el presidente de ASAGA denunció igualmente la actitud de algunos Ayuntamientos: “que no tienen sensibilidad suficiente para mantener algo tan importante como son las tierras de cultivo”, y alertó sobre el peligro de “depender de

producciones externas si queremos que la población se mantenga en sus lugares de nacimiento y que el territorio no se deteriore cada vez más” (Diario de Avisos, 25/10/1997, p.97).

Otro de los aspectos que han contribuido a la disminución del espacio agrícola en Canarias ha sido el incremento desmesurado de las infraestructuras, especialmente las carreteras. La relación entre carreteras y núcleos de población ha evolucionado de manera paralela a las necesidades del tráfico. Si las carreteras anteriores a la “automovilización” de nuestra sociedad eran capaces de convivir sin excesivos problemas con los núcleos de población, la aparición de éste provocará el inicio de un proceso de separación entre ambas que todavía no ha terminado. Las nuevas carreteras se sitúan cada más alejadas físicamente de los núcleos de población, y cuentan con menos puntos de relación (accesos) con el territorio, de modo que su capacidad polarizadora es mayor. Como respuesta, los Planes de Ordenación Municipal tienden a sacar el máximo partido de las oportunidades generadas por las carreteras, con lo que las decisiones puramente de trazado se acaban traduciendo, en la práctica, en decisiones clave de la ordenación del municipio, al atraer nuevos desarrollos, o consolidarse la carrera como borde del crecimiento urbano.

La merma de la biodiversidad, la ocupación de una gran cantidad de suelo fértil, y el daño a nuestros paisajes, es un problema relevante y creciente. El suelo ocupado por edificaciones y vías de comunicación se ha incrementado en Canarias en la última etapa expansiva (1996-2006) un 3,94%. En este periodo se transformaron casi 12.000 hectáreas, pasando de 34.803 ha hectáreas en 1996 a 46.694 del 2006. A partir de ese año, el pinchazo de la burbuja paralizó un crecimiento insostenible, que colocaba a la Comunidad Canaria entre las seis que registraban una mayor proporción de suelo construido en relación a su superficie, detrás de Madrid, Baleares, Comunidad Valenciana, Cataluña y Murcia.

Esta masiva ocupación del suelo para uso residencial e infraestructural ha provocado una notable disminución de los terrenos susceptibles de aprovechamiento agrícola para el futuro, sobre todo en las islas capitalinas. En Gran Canaria la superficie aún aprovechable equivale al 12% del suelo de la Isla (cerca de 19.000 hectáreas), mientras que en Tenerife la superficie, una vez descontado el uso residencial y para infraestructuras, supone el 11,7% del total (cerca de 23.000 hectáreas). Fuerteventura es la isla con más terrenos aún no ocupados, éstos suponen cerca del 49% del suelo total

(80.000 hectáreas), mientras que Lanzarote tiene aún un 27% de suelo libre (27.000 hectáreas). Los casos de La Palma (4,1%), El Hierro (6,7%) y La Gomera (7,2%) están en relación con su menor superficie y el alto índice de espacios protegidos con los que cuentan¹.

En cifras absolutas, la superficie utilizada para edificaciones e infraestructuras sumó 7.600 hectáreas más en estos diez años. Para infraestructuras de comunicación, sobre todo carreteras, la superficie ocupada creció el equivalente a poco más de 4.200 hectáreas. Por contra, el suelo agrícola casi se ha estancado, creciendo sólo 4195 ha en este periodo de tiempo, un estacionamiento que tiende a la disminución por el progresivo abandono de las tareas del campo. El suelo afectado por la protección de la Ley de Costas, también está prácticamente estancado (0,04 %), mientras que el suelo forestal y para otros usos productivos se ha incrementado un 2%, el equivalente al 3,2% de la superficie total del Archipiélago.

CUADRO 1. OCUPACIÓN DEL SUELO EN CANARIAS (1996-2006)

Usos del Suelo	1996		2006		Porcentaje de variación 1996-2006 (%)
	Superficie afectada (has)	Porcentaje de superficie afectada (%)	Superficie afectada (has)	Porcentaje de superficie afectada (%)	
TOTAL DE SUELO (1)	742.406	100,00	743.607	100,00	
Suelo no apto (2)	440.657	59,36	442.545	59,51	0,15
TOTAL DE SUELO APTO	301.749	40,64	301.062	40,49	-0,15
Edificaciones y suelo circundante	23.256	7,7	30.902	10,26	2,56
Vías de comunicación y	11.547	3,82	15.792	5,2	1,38

¹ El suelo apto en Canarias equivale al 40% de la superficie total de las Islas, ya que existe casi un 60 % del suelo no apto por estar ocupado por Espacios Naturales, pendientes de más del 30% o con una altitud de más de 1.200 metros.

suelo circundante					
Suelo de protección agraria	75.086	24,88	79.281	26,33	1,45
Suelo forestal y otros usos productivos	7.914	2,62	9.733	3,2	0,58
Suelo afectado por la Ley de Costas	5.944	1,96	6.049	2	0.04
Suelo susceptible de aprovechamiento	178.002	58,99	159.305	53	5,99

(1) En los datos del 2006 se incluyó la superficie del Archipiélago Chinijo.

(2) En suelo no apto se incluye el suelo de los Espacios Naturales, los de pendientes mayor al 30% y los de una altitud superior a los 1.200 metros.

Fuente: La Provincia, 16/06/2008, p.18

Un matiz importante en cuanto a la edificación del suelo es la progresiva ocupación por construcción al margen de la legalidad, ya sea con el recurso del “cuarto de aperos”, que se transforma en residencia, o con otras obras completamente ilegales: residencia de baja intensidad, camuflada de supuesta residencia para agricultores. La ausencia de planeamiento municipal, la escasa cultura urbanística en nuestro territorio y la falta de disciplina urbanística, parecen estar en la base de este fenómeno.

En Canarias, los profundísimos cambios económicos: sectoriales, laborales y comerciales que se producen a partir de los años sesenta del siglo pasado, cuyo aspecto más desatacado fue la significativa reducción del sector primario en su participación en el PIB y en el empleo, y el espectacular crecimiento de estas variables en el sector servicios y en la construcción, supuso notables reformas en la localización económica, en la capacidad residencial derivada de los procesos migratorios campo-ciudad y en la presión sobre el mercado del suelo.

El resultado inmediato de esta década fue el crecimiento de las áreas urbanas, así como la difusión de lo urbano a todas partes. La urbe, en su expansión, comienza a demandar el suelo rural de sus proximidades y el empleo urbano atrae mano de obra y hace crecer las áreas urbanas. Por su parte el medio rural y la actividad agrícola

comienzan a resentirse y lejos de impulsarse un espacio productivo más competitivo, potenciado por una mayor demanda originada por la proximidad del mercado, se produce lo contrario, esto es, las actividades agroganaderas próximas a la ciudad sucumben ante la presión urbana.

Para ejemplificar este proceso, en este Proyecto de Fin de Grado vamos a profundizar en la influencia que ha tenido en su espacio circundante el área metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, y más en concreto sobre el papel que esta metrópoli está teniendo sobre las actividades agroganaderas de uno de sus municipios, Tegueste.

Las razones que nos hicieron escoger este municipio son: en primer lugar, su tradicional e histórica consideración como municipio agrario, en segundo lugar su integración en el área urbana más grande y extensa de Canarias con 366,85 kilómetros cuadrados de superficie y por el hecho de que en las últimas décadas Tegueste no sólo ha perdido suelo rústico destinado a explotaciones agrícolas, sino que cada vez la agricultura tiene menos importancia en su estructura económica.

Estas circunstancias convierten a Tegueste en un municipio modelo en el que desarrollar nuestra investigación, centrada específicamente en estudiar cómo ha influenciado el avance del área metropolitana de Tenerife en el medio agrícola de proximidad, centrándonos en tres aspectos que nos parecen decisivos: el papel de la gestión municipal del suelo, la conectividad y la evolución de los precios del suelo.

2. EL ÁREA DE ESTUDIO

La zona de estudio se localiza en una de las once comarcas que el Plan Insular de Ordenación establece para la isla de Tenerife, la denominada como área metropolitana. Un territorio situado al noreste de la Isla que comprende, junto a Tegueste, los municipios de Santa Cruz de Tenerife, San Cristóbal de La Laguna y El Rosario, configurando uno de los continuos urbanos más importantes de la isla, en el que destacan dos centros de población. El núcleo capitalino, Santa Cruz de Tenerife y el segundo centro urbano insular, La Laguna.

CUADRO 2. POBLACIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA.

	Número de habitantes	Superficie Km2	habitantes/ Km2
TENERIFE	897.582	2034	441,3
La Laguna	151.718	102,06	1486,6
El Rosario	17.465	39,43	442,9
Santa Cruz	206.593	150,56	1372,2
Tegueste	11.078	26,41	419,5

Fuente: ISTAC. Cifras Oficiales de Padrón 2013. 2013, Superficie por municipios de Canarias. Elaboración propia.

En este espacio, de aproximadamente 318 Km², habita el 43% de los efectivos demográficos insulares, con densidades medias de 900 hab/km². Es, por tanto, un espacio de marcada función urbana, que contiene en su interior una excepción a esta función dominante, el Parque Rural de Anaga, una de las zonas de mayor valor ecológico de Tenerife, por su especial configuración geológica y por la extraordinaria biodiversidad natural que alberga.

El Parque Rural de Anaga, declarado como tal por la Ley 12/1994, de 19 de diciembre de Espacios Naturales de Canarias, abarca más de 14.000 hectáreas y ocupa parte de los municipios de Santa Cruz, La Laguna y Tegueste². Es el principal espacio natural protegido de la comarca³ y en el mismo residen entre 2.500 y 3.000 habitantes,

² En el término municipal, ocupa su vertiente norte, desde las inmediaciones de la Mesa de Tejina, hasta los montes de Pedro Álvarez. Cuenta con un Plan Rector de Uso y Gestión, aprobado por Decreto 067/1999 de 3 de junio de 1996.

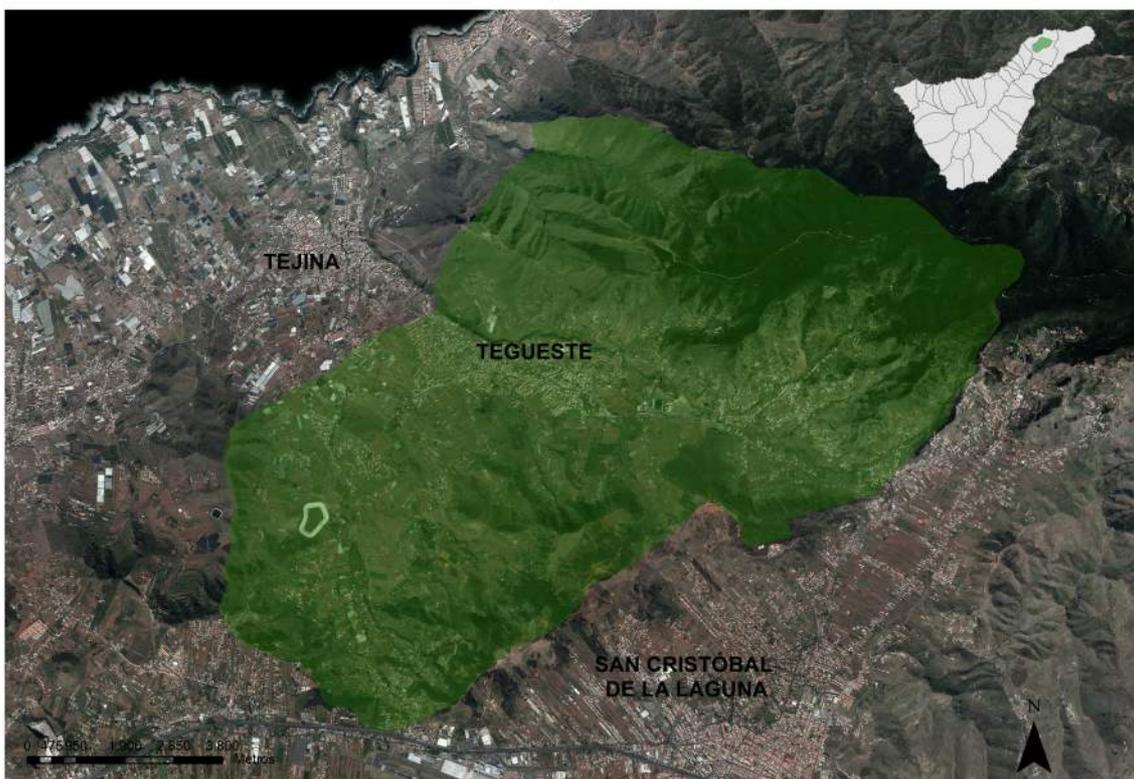
³ En el Rosario se sitúa también el Paisaje Protegido de Las Lagunetas.

distribuidos en unos 26 asentamientos más o menos dispersos. Su superficie sobre el término municipal de Tegueste supone un tercio del total municipal.

Con una extensión de 26,41 km² y una población de 11.678 habitantes, Tegueste es el más pequeño y el que menos habitantes tiene de los municipios que constituyen el área metropolitana. Situado a una altitud de 390 metros sobre el nivel del mar, en una amplia cuenca hidrográfica subdividida en varios valles, entre los que destaca el de Tegueste y el de El Socorro.

Se trata de un municipio peculiar, pues está rodeado completamente por otro municipio, San Cristóbal de La Laguna, del cual se independizó en el siglo XVII. Y es junto con El Tanque y Vilaflor uno de los tres municipios tinerfeños que no tiene salida al mar.

FIGURA 1. LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO



Fuente: IDE Canarias. Elaboración propia.

Su punto más oriental, se sitúa en las estribaciones del macizo de Anaga, descendiendo hacia el sur, hasta la Mesa Mota, y continuando por el oeste, hasta la Montaña del Púlpito, El Portezuelo y el Picacho de Los Lázaros. Ya en su sector septentrional, incluye buena parte de la Mesa de Tejina, continuando la linde hasta el

alto del Moquinal, en la ya mencionada zona de Anaga y una serie de montañas que sirven de divisoria entre Tegueste y La Laguna: Mesa Mota, La Bandera, La Atalaya, El Pulpito.

La clara orientación en la fachada norte de la Isla y su altitud, por encima de los 250 metros, con una mayor altura a los 944 metros (El Sauce), aseguran un clima caracterizado por la suavidad en las temperaturas y una humedad relativamente alta. Ello, sin duda, junto a lo escasamente accidentado del relieve, la acumulación de materiales de buena calidad edáfica, como resultado de las numerosas formaciones volcánicas subcrecientes que tapizan estos valles, unidas a una privilegiada situación por su cercanía y fácil acceso al área metropolitana insular, ha favorecido históricamente el aprovechamiento agrario de la zona y más recientemente su uso como espacio urbanizable de carácter residencial.

La actividad que históricamente ha caracterizado el paisaje de Tegueste ha sido, sin lugar a dudas, la agricultura. La topografía y orientación que propicia la humedad, así como distintos tipos de suelos, configuran distintas zonas agrícolas repartidas en todo el ámbito municipal.

Una de estas áreas claramente identificada, es la conformada por los núcleos de Pedro Álvarez y el Portezuelo. Situados sobre los 500 y 700 m. respectivamente, son los sectores más altos de la comarca, lo que unido a un relieve accidentado, marca la existencia generalizada de pequeñas parcelas que dan como resultado un policultivo de autosuficiencia, con riego cada vez más generalizado, donde de manera desigual se planta millo, papas, verduras y hortalizas de huerta. El tipo de agricultura es básicamente de autoconsumo, si bien en la zona de Pedro Álvarez se observan algunas plantaciones de viña.

FIGURA 2. NÚCLEO DE PEDRO ÁLVAREZ (1954-2014)



Fuente: Fondo municipal Ayuntamiento de Tegueste y elaboración propia.

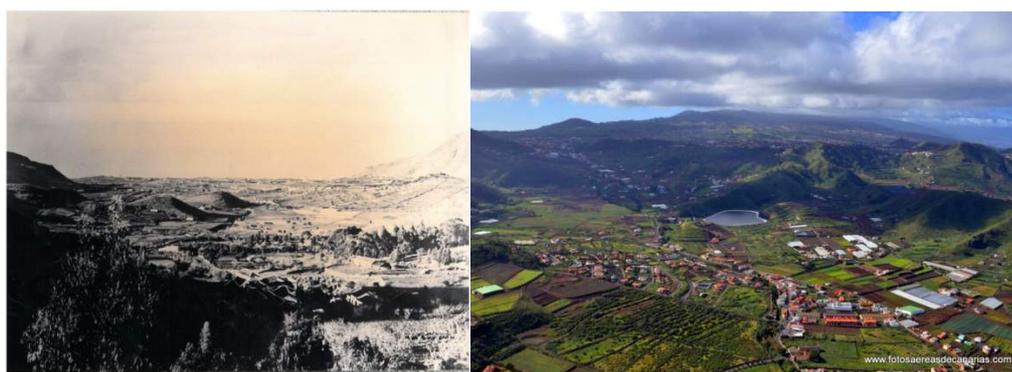
A partir de los 400 metros de altitud se localiza el principal cultivo del municipio, la viña, con un total de 203 hectáreas cultivadas en el año 2010, a las que podemos añadir las 92 hectáreas de parcelas cultivadas en asociación con la papa. La viña se concentra desde la zona baja del valle del Portezuelo hasta el Socorro, y desde el límite bajo de Pedro Álvarez hasta el núcleo de Tegueste.

A partir del núcleo del Socorro, sobre los 300 metros de altitud aparecen los cultivos propios de las medianías bajas, donde el regadío se implanta con claridad. El 10% que suponen las tierras de regadío con respecto al total de tierras de cultivo en el municipio, se concentran particularmente en esta zona.

Es ésta un área de producción agrícola comercial: papa en regadío, zanahorias, pepinos y otras hortalizas, que constituyen una superficie total de 125 hectáreas dedicadas al abastecimiento del mercado interno.

También en esta zona de medianías bajas es donde se ha asentado otro tipo de agricultura, igualmente comercial y notablemente tecnificada (invernaderos). Hortalizas, flores, plantas ornamentales y frutales subtropicales, ocupan esta superficie de cultivos protegidos que ocupan 18 hectáreas. Esta tipología agrícola, con alto nivel de inversión en invernaderos, riegos, etc., ya no es llevada por agricultores tradicionales sino por empresas agrícolas.

FIGURA 3. VALLE DE EL SOCORRO (1915-2014)



Fuente: Fondo municipal Ayuntamiento de Tegueste y <http://www.fotosaereasdecanarias.com>

CUADRO 3. APROVECHAMIENTO TIERRAS LABRADAS (Has.)

Plátano	Viñedo	Tomate y otras Hortalizas	Papas	Flores y Plantas Ornamentales	Barbecho	Otros Cultivos
9	197	53	57	8	24	32

Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

A pesar de su notable importancia agrológica, no ha sido la base agrícola tradicional la causa de sus cambios socioterritoriales, sino la aparición de nuevas urbanizaciones más o menos consolidadas, como consecuencia de la proximidad a la conurbación Santa Cruz-La Laguna, las buenas condiciones ambientales que presta la zona, la facilidad en el desplazamiento diario de su población hacia ese amplio mercado de trabajo y los buenos precios del suelo en comparación con los demandados en otras zonas de la comarca, los que han activado los cambios recientes en el municipio.

Otras causas, de la eliminación del suelo rústico, han sido: una ineficiente política de apoyo al sector, inestabilidad de los ingresos y rentas reducidas, fuerte competencia con alimentos importados, envejecimiento de los activos, nuevas plagas, etc., que han reducido considerablemente las expectativas de rentabilidad a corto plazo de la agricultura tradicional, de manera general en Canarias. Y así, la actividad agrícola, antaño predominante en el municipio, sufre en la actualidad un proceso de transformación importante. Tegueste ha pasado de ser una economía muy ligada al sector primario a convertirse en una localidad donde las actividades predominantes están ligadas al sector terciario.

En los últimos veinte años, se ha pasado de 830 hectáreas de tierras labradas a 506 hectáreas. Las explotaciones agrícolas han sustituido cultivos y formas de producción, proliferan las labores a tiempo parcial y la agricultura se convierte en un complemento a las economías familiares, con cultivos en fincas de pequeño tamaño, normalmente ligadas al autoconsumo.

La excepción a esta realidad son las plantaciones de viña para la producción de vino. Beneficiada con determinados apoyos institucionales, el cultivo de la viña en Tegueste se ha potenciado, apostando por el embotellamiento, frente a la venta a granel, modernizando las explotaciones e industrializando la producción de vino y mejorando su comercialización. Esto ha permitido que la viña haya tenido un desarrollo importante

en el municipio, aún sin llegar a alcanzar el volumen de producción que tienen otras áreas de la Denominación de Origen donde Tegueste se encuentra integrado (D.O. Tacoronte-Acentejo). El Consejo Regulador de la Denominación de Origen Tacoronte-Acentejo tiene inventariados 8 productores en Tegueste que representan a otras tantas marcas, siendo la de mayor nivel de producción El Lomo de Afecan S.A. que supera las 40.000 botellas anuales.

FIGURA 4. VINOS DE TEGUESTE



Fuente: Elaboración propia

El sector industrial está escasamente representado en Tegueste, destacando la fábrica de bloques de El Gomero y el conjunto de talleres artesanales relacionados con la construcción, carpinterías metálicas, ferreterías, etc. Los talleres de chapa y pintura representan actualmente, más que una oportunidad de desarrollo económico, un problema urbano, por su tendencia a localizarse en los bordes de las vías principales de comunicación. Su reubicación es una cuestión pendiente de resolver.

Como consecuencia del empuje del sector de la construcción, a su sombra, han aparecido algunas constructoras en el municipio. Es el caso de Teximar S.L. y Construcciones y Restauraciones Víctor Rodríguez. De igual forma, el fuerte desarrollo inmobiliario ha dado origen a la aparición de múltiples promotores que actúan con continuidad en Tegueste y que tienen su sede empresarial en el propio municipio.

Dentro de la actividad terciaria, destaca el comercio minorista y la aparición de los primeros supermercados. Destaca, como subsector, la restauración. Esta actividad tradicional tiene una fuerte implantación municipal en núcleos urbanos como el Portezuelo, en el que la presencia de un elevado número de restaurantes, cafeterías y

espacios de ocio lo configura como un entorno con un elevado potencial de crecimiento, apoyado en su posición tangente a la autopista y al área del aeropuerto.

FIGURA 5. EL PORTEZUELO



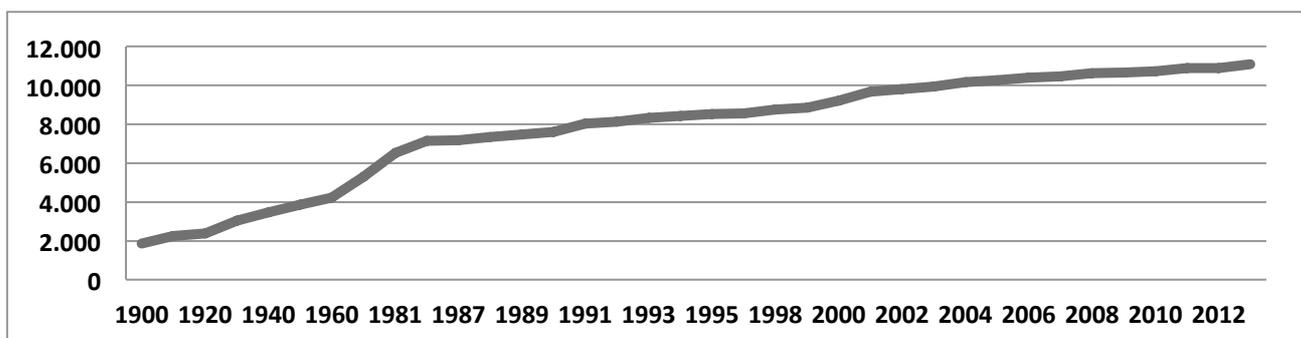
Fuente: <http://www.iestegueste.com>

Desde el punto de vista demográfico Tegueste ha pasado de una estructura demográfica y económica propia de aquellos pueblos insulares no desarrollados turísticamente, a otro modelo totalmente distinto en el que adquiere una importancia significativa los residentes no nativos del municipio. Unos residentes, que a diferencia de los municipios turísticos no constituyen población flotante sino fija, permaneciendo por motivos laborales en muchos casos con carácter indefinido en el pueblo.

Dos son los rasgos característicos a efectos demográficos de este municipio: la no dispersión territorial de su población, producto de la escasa extensión territorial municipal, lo que se traduce en que sólo dos núcleos de los 27 existentes se cataloguen como diseminados. Y el notable aporte que supone, sobre el total de residentes, aquellos no autóctonos que han recalado desde la década de los ochenta en el término municipal.

FIGURA 6. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN TEGUESTE

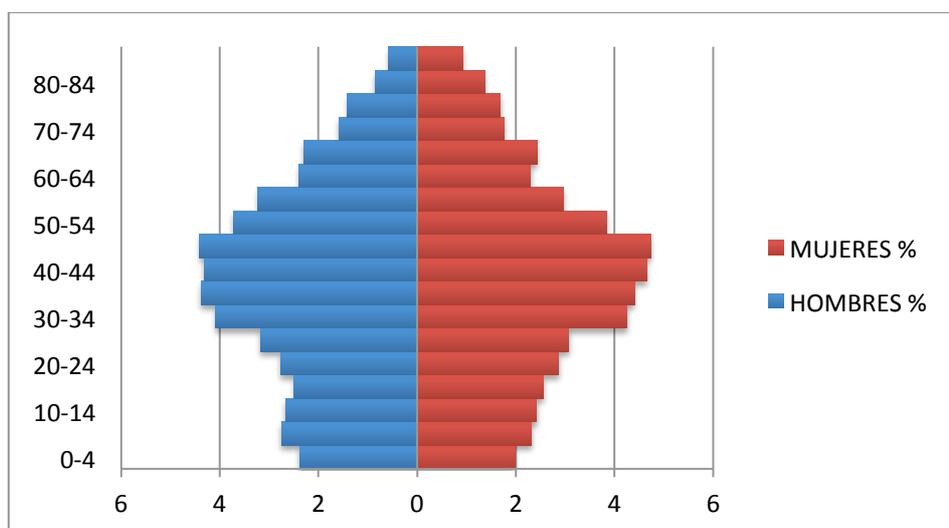
1900-2012



Fuente: INE, Padrón Municipal 2013

El crecimiento poblacional de Tegueste se produce en la segunda mitad del siglo pasado. Un incremento de la población de hecho que no se debe al crecimiento vegetativo positivo (nacimientos menos defunciones) experimentado por sus residentes, sino a la positiva tasa de inmigración de procedencia interinsular y nacional, y en menor medida extranjera, que fijan su residencia en este municipio atraídos por la oferta inmobiliaria existente y su ubicación cerca del área metropolitana, en un hábitat de calidad, próximo y accesible al centro de trabajo.

FIGURA 7. PIRÁMIDE DE POBLACIÓN 2010



Fuente: INE, Padrón Municipal 2013.

El análisis de la pirámide de población municipal, nos permite observar la correlación positiva que existe entre estructura de edad y una actividad productiva sustentada sobre el sector servicios y administrativo de la cercana área metropolitana Santa Cruz–La Laguna y, en menor medida, también en la propia actividad de servicios emergente en el municipio en la última década.

La otra característica demográfica citada, la no dispersión territorial de su población, se manifiesta en su poblamiento caracterizado por tener delimitados sus núcleos, entendiendo como tales, los recintos de suelo que contienen una importante concentración de edificación. Los mencionados valles de Tegueste y el Socorro, situados, respectivamente, en los sectores oriental y occidental del municipio, reúnen la mayor parte de la población y de las explotaciones agrícolas.

En el Valle de Tegueste se sitúan los siguientes núcleos poblacionales: Las Canteras, Pedro Álvarez, El Palomar, El Gomero y Tegueste Casco. Este último es el

centro administrativo, económico y comercial del municipio, el núcleo de mayor dimensión y de mayor número de habitantes (62% de la población).

En el Valle del Socorro observamos una población más dispersa, donde se intercalan zonas residenciales con zonas agrícolas; siendo el núcleo más poblado El Portezuelo. Otros núcleos inmersos en este valle, y que tienen un marcado carácter agrícola familiar son: El Infierno, La Padilla, San Gonzalo y San Luis.

CUADRO 4. DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN POR NÚCLEOS

ENTIDAD/NÚCLEO	POBLACIÓN
LAS CANTERAS	367
BLAS NÚÑEZ	139
CANTERAS (LAS)	228
PEDRO ÁLVAREZ	1410
BARRIALES (LOS)	96
CRUZ (LA)	104
FARIA	43
LOMO (EL)	43
PALOMAR (EL)	87
PEDRO ÁLVAREZ	965
DISEMINADO	72
PORTEZUELO (EL)	1607
NOMBRE DE DIOS	48
PADILLA ALTA	96
PADILLA BAJA	-
PORTEZUELO ALTO	977
PORTEZUELO BAJO	152
INFIERNO (EL)	334
SOCORRO (EL)	984
LOMO LAS RÍAS	38
MOLINA	46
SAN GONZALO	82
SANTO DOMINGO	87
SOCORRO (EL)	491

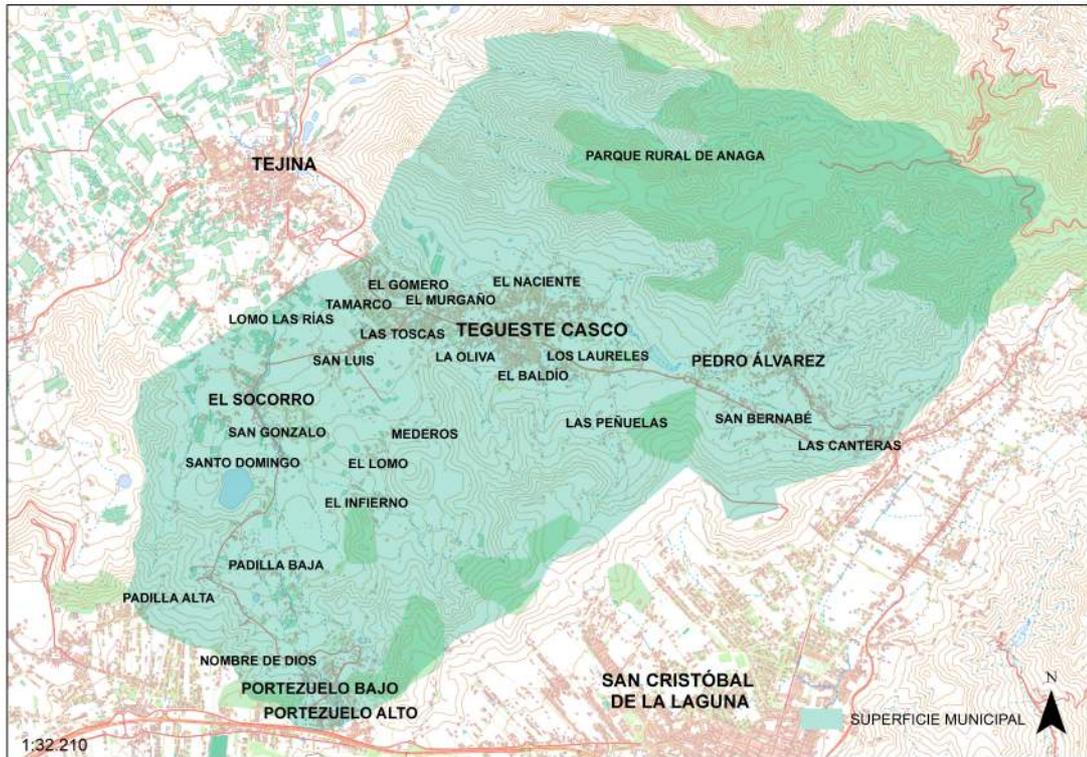
SAN LUIS	240
TEGUESTE	4190
BALDÍO (EL)	356
GOMERO (EL)	550
LAURELES (LOS)	14
MURGAÑO	148
TAMARCO	271
TEGUESTE	2407
TOSCAS (LAS)	44
TEGUESTE	8558

ISTAC. Padrón 1996.

Todos los núcleos tienen un crecimiento longitudinal, en el sentido de la carretera que los atraviesa, puesto que transversalmente están limitados por las montañas. Esta forma de crecimiento hace que tiendan a unirse conformando un único ámbito urbano, que a su vez acaba uniéndose a Las Canteras y a Tejina, ambos en el municipio de La Laguna. El único núcleo que no tiende a unirse con los demás es el Portezuelo, al estar separado de El Socorro por una gran zona agrícola.

Buena parte de la ocupación municipal se encuentra en una situación que se podría denominar intermedia entre las agrupaciones en núcleo y población diseminada. Poblamiento que corresponde con un proceso de rururbanización, concepto con el que hacemos referencia a un tipo de asociación de lo rural y de lo urbano, destinada a una población de origen urbano que se instala en un marco rural, explícitamente revalorizado, en pleno crecimiento del área metropolitana. Esta transformación afecta a las periferias de las grandes aglomeraciones urbanas. En la zona de estudio, queda reflejada por la serie de construcciones, no siempre de primera residencia, que se generan aprovechando la existencia de poblamiento anterior, o bien sirviéndose de infraestructuras viarias previas.

**FIGURA 8. LOCALIZACIÓN DE LAS PRINCIPALES ENTIDADES
POBLACIONALES DE TEGUESTE**



Fuente: IDE Canarias. Elaboración propia

3. LA PRESIÓN URBANA Y EL PAPEL DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

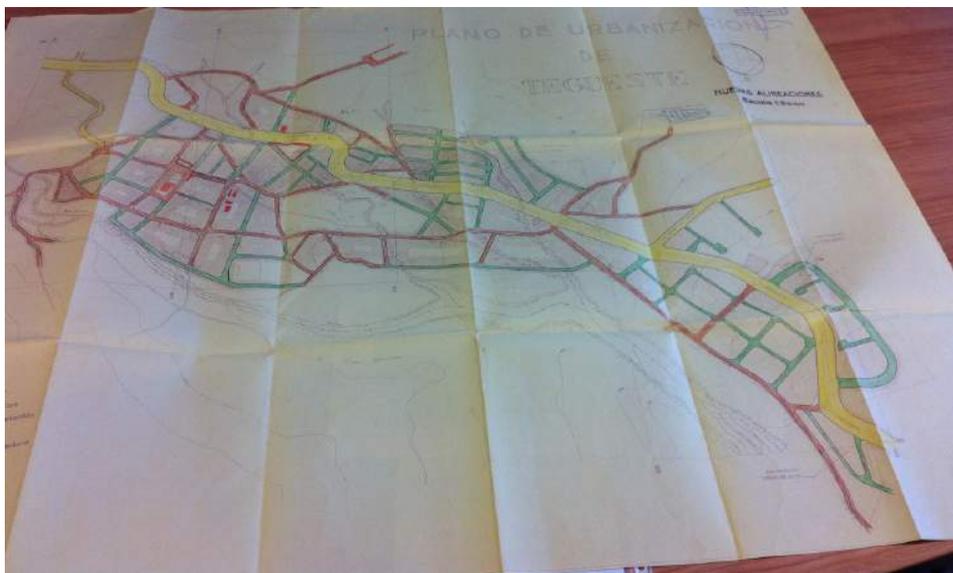
En el año 1964 se aprueba el primer Plan General de Urbanización de Tegueste. Un documento contratado desde 1955, lleno de imprecisiones, que son achacadas a la falta de experiencia en este tipo de cuestiones, tanto de los políticos como de los técnicos que lo llevaron adelante.

A pesar de su denominación, no podemos realmente decir que el Plan de 1964 fuese un Plan General en sentido estricto. Se trató en la práctica de un mini Plan, pues aunque tuviera como objetivos marcados en su memoria la determinación de nuevas alineaciones y proyecciones de urbanizar en todo el municipio, el documento final no planificó, como era su función, la totalidad del territorio municipal. Se limitó a ordenar fundamentalmente el núcleo principal del municipio, el casco de Tegueste, y más concretamente, el entorno de la Plaza de San Marcos y sus aledaños, donde se fijan construcciones urbanas con una altura mínima de dos plantas y unos mínimos de anchura de calle de doce metros. Dejaba el Plan del 64 para proyectos ulteriores que nunca se llegaron a aprobar, el resto de núcleos, especialmente El Socorro, Pedro Álvarez, El Portezuelo y Las Toscas, diseñando para estos unas denominadas áreas de reserva urbana, que serán el germen de las primeras manifestaciones de suburbanización. (AYUNTAMIENTO, 1964).

En estas áreas de reserva urbana y casi simultáneamente a la aprobación del Plan de 1964, se diseñaron tres urbanizaciones que iban a tener una importancia decisiva en la transformación de la estructura tradicional agrícola de Tegueste, la urbanización y parcelación de Agua de Dios, aprobada en Noviembre de 1964, y los Planes Parciales de Tamarco de 1965 (modificado luego en 1974) y La Placeta de 1969.

Estas parcelaciones, ya desde mediados de los 60, indican cuál habría de ser la vocación del municipio, con el diseño de chalets para el veraneo y segunda residencia para una población procedente de Santa Cruz y La Laguna, es decir se define una de las funciones básicas del municipio en el engranaje del área metropolitana, la suburbanización.

FIGURA 9. DETALLE DE LA CARTOGRAFÍA DEL PLAN GENERAL DE 1964



Fuente: AYUNTAMIENTO, 1964

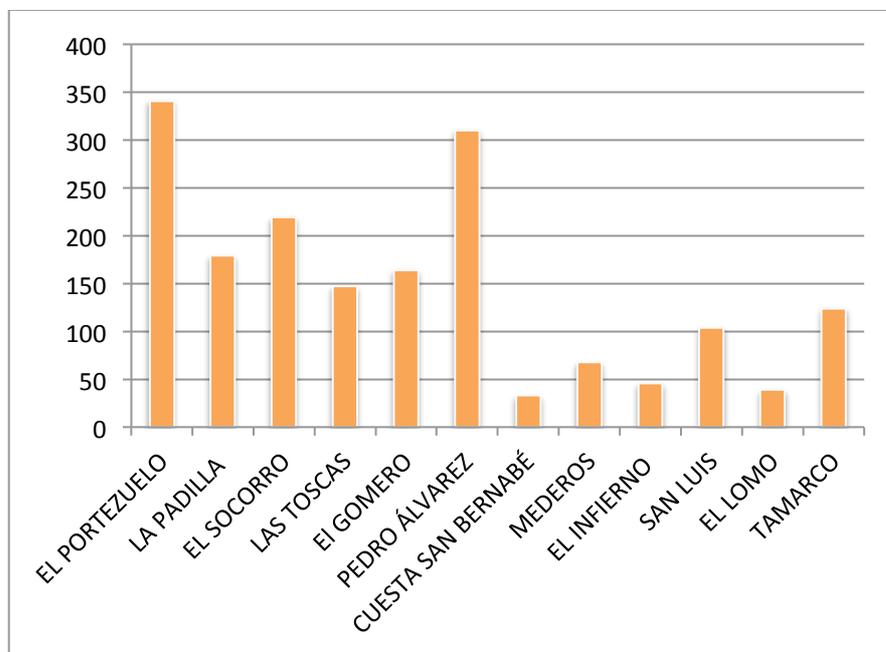
El Plan de 1964, facilitaba una protodemanda urbanística de suelo, sacrificando ya desde mediados de la década de los sesenta, por pérdida definitiva, el suelo rústico municipal. Un proceso que se inicia en un momento en el que la Ley de Bases de Régimen Local obligaba a los ayuntamientos a contar en el plazo de 3 años con un Plan General de Urbanización en todos los municipios del Estado.

La norma de 1964, se produce más que por una necesidad sentida de ordenar y controlar el crecimiento de la edificación, por una imposición emanada de esta Ley. Por este motivo el Plan General de Urbanización de Tegueste, redactado por el arquitecto Félix Sáenz Marrero, reflejó toda una serie de problemas e imprecisiones que condicionaron el desarrollo urbanístico posterior.

Entre los problemas, además de la promoción de las denominadas áreas de reserva urbanas, estuvo la ausencia de ordenación real para los núcleos de Pedro Álvarez, El Socorro y El Portezuelo, que se mantuvieron bajo una organización que seguía la lógica de las prácticas tradicionales de ocupación del territorio. Estas pautas, válidas para un modelo de uso del territorio con base agroganadera, se convirtieron en impropias cuando sobre ellos se ejecutaron procesos de naturaleza urbana. Aparecen entonces viviendas con escasas dotaciones urbanísticas, crecimientos anárquicos de la

edificación (en su gran mayoría al margen de la legalidad⁴) y pérdidas incontroladas de suelo agrícola.

FIGURA 10. LICENCIAS DE OBRAS OTORGADAS (1960-1969)



Fuente: Archivo Histórico Municipal. Excmo. Ayuntamiento de Teguete. Elaboración propia.

La escasa regulación del Plan del 64, será una constante durante años. Las previsiones para el casco no se cumplieron y el municipio creció fundamentalmente sobre el espacio de reserva y anárquicamente entre las explotaciones agrícolas. Así se refiere el arquitecto José Ángel Domínguez Anadón, cuando, en nombre del Colegio Oficial de Arquitectos de Santa Cruz de Tenerife, una década después de la aprobación del Plan comenta lo siguiente: “ el casco principal de Teguete, tal y como se manifiesta actualmente, no tiene demanda para construcciones de tipo urbano (viviendas colectivas en altura), puesto que a pesar de que el Plan vigente hasta ahora ya lo permitía, no se ha producido este tipo de edificaciones salvo en algún caso aislado: guarda relación con este hecho el precio de los solares dentro de la población... no se ha materializado aún la imagen del casco que preveía el Plan general vigente y menos aún que se hayan usado

⁴ “Los problemas urbanísticos que plantea esta situación son los derivados de la escasez de recursos tanto de la población como del Municipio para costear las obras de urbanización y construir sobre determinados solares. Esto se ve agravado por cuanto, precisamente, estos costes son mucho más elevados cuando la dispersión obliga a redes de vías, alumbrado, saneamiento, y en general, de servicios, demasiado extensas para servir a escasos usuarios. Por otra parte la dispersión conduce a unas características más rurales que urbanas...” (AYUNTAMIENTO, 1974-1975: 3).

las reservas urbanas previstas en él. Las calles del Plan están por hacer, las casas de tres plantas adosadas también, y las reservas están intactas, salvo las promociones privadas de segunda residencia... las clases rurales de renta muy baja siguen edificando sobre sus cultivos en el suelo rústico del Plan, y no cumpliendo generalmente la unidad mínima de cultivo, por lo que se van formando caseríos a los que es difícil y costoso llevar los servicios urbanos y poco a poco van consumiendo el suelo agrícola cuya productividad se ve así mermada” (AYUNTAMIENTO, 1974-1975: 3-4).

FIGURA 11. TEGUESTE CASCO (1965-2014)



Fuente: Fondo municipal y elaboración propia

Las décadas de los setenta y sobre todo los ochenta, hasta las normas subsidiarias de 1999, son de expansión urbanística sobre el suelo rústico, consecuencia de la potente influencia del área metropolitana sobre suelos fundamentalmente agrícolas y de bajo costo.

Así en 1965 se tramita la urbanización de un espacio de 33.880 m², con adecuación del terreno, nuevas alineaciones, encintado de aceras, apertura de nuevas calles, pavimentación de las mismas y dotación de los servicios de agua y luz, al norte del casco de Tegueste, en la zona de El Baldío, por solicitud de los propietarios. En 1975, se denuncia como se pretendían introducir procedimientos de actuación discrecional declarando como “singular”, figura destinada según el artículo 46 de la Ley del Suelo a edificios monumentales, para edificar en suelo rústico como si este fuera urbano, es decir sin necesidad de planes de ordenación y sin urbanización previa (AYUNTAMIENTO, 1974-1975: 3). Y en los años 80, se continúan con mayor intensidad las parcelaciones en suelo rústico, amparándose en una normativa del Plan General de Urbanización que permitía la construcción de viviendas unifamiliares en

parcelas de 1.000 m², siempre que se demostrara que la propiedad estuviera en regadío (art. 2 de las Normas Urbanísticas Municipales). Esto ocurrió por ejemplo en el Portezuelo, aprovechando los retazos de la ordenación prevista en un Plan Parcial desestimado en 1983 para este barrio y para El Socorro.

En estos años en Tegueste tenemos de una parte, una extraordinaria presión por la transformación urbanística del suelo rústico, y de otro lado una figura urbanística, el por entonces vigente Plan de 1964, limitado en su contenido e incapaz de materializar los cambios deseados de una forma ordenada.

Por este motivo, a finales de los años 80, se inicia el proceso de redacción de un nuevo Plan General de Ordenación municipal que permitiera congeniar la demanda con la legalidad. La tardanza en la redacción de este instrumento obliga, de urgencia, a habilitar dos procedimientos que permitan solventar el problema de la transformación del suelo de forma inmediata: en primer lugar está la Delimitación de Suelo Urbano de acuerdo a la Ley del Suelo de 1976 y en segundo unas Normas Subsidiarias.

El subterfugio de unas normas subsidiarias en sustitución de un Plan General, comienza a gestarse desde 1987, año en el que se aprueba un primer Avance de Normas, redactadas por el arquitecto Francisco Coloma Reynolds. Éstas serán posteriormente abandonadas, debido al alto número de alegaciones presentadas y fundamentalmente como consecuencia del cambio en la mayoría gobernante municipal tras las elecciones de ese año.

Un nuevo equipo de gobierno, casi en paralelo a la paralización de las Normas Subsidiarias comentadas, retoma con premura un nuevo Plan General, que quedó sólo en Avance (marzo de 1989), y a la vez redacta una Delimitación de Suelo Urbano para contar, con la mayor brevedad posible, con un documento de mínimos que permitiera desbloquear la real situación de ilegalidad urbanística⁵ y fiscal⁶ en que se encontraba el municipio. Todo esto en un momento de “grandes apetencias de ciertos sectores de la población del área metropolitana de Santa Cruz para residir en este municipio” (AYUNTAMIENTO, 1990: 11)⁷.

⁵ Así lo atestigua el alcalde: “nosotros hicimos la delimitación de suelo previa para garantizar las licencias y las autorizaciones en suelo urbano de los ciudadanos” (Diario de Avisos, 25/11/1994, p.6).

⁶ El alcalde indicó que Tegueste necesitaba con cierta urgencia una delimitación clara de suelo urbano y rústico a efectos fiscales y de contribución. “Porque es de risa hablar de impuestos en este municipio cuando ha adolecido de una estructura mínima para aplicarlos. Siempre se habla de que Tegueste es un paraíso fiscal” (Diario de Avisos, 11/06/1990, p.4).

⁷ “ Tú sabes que hay una influencia tremenda del área Santa Cruz Laguna sobre Tegueste en cuando a la edificación. Yo creo que en los últimos años este pueblo ha sido muy respetuoso con la tipología y con la edificación. No podemos decir que pueda compararse con otros municipios donde ha habido un

En la década de los 90 existían múltiples ofertas de propietarios para la calificación como terreno urbanizable de sus fincas en El Portezuelo y El Socorro⁸. Ambas localizaciones dispuestas para atender a un mercado de suelo en expansión, ante las dificultades y el encarecimiento del existente en Santa Cruz y La Laguna. Mientras, en otras partes del municipio ,donde no se construía, reinaban las estrategias especulativas que paralizaban la puesta en mercado del suelo, con miras a mejores ofertas de transformación⁹.

Esta forma de activar el tránsito de rústico a urbano, a través del proyecto de delimitación de suelo urbano exigía que se recogieran como urbanos aquellos terrenos que: o bien tenían una superficie de edificación consolidada en al menos dos terceras partes, o que presentaran una infraestructura urbanística adecuada (AYUNTAMIENTO. 1992). En el caso de Tegueste, según certificó el magistrado correspondiente en la denuncia realizada por la Asociación Tinerfeña de Amigos de la Naturaleza contra este documento, esto no se dio, confirmándose la existencia de una extralimitación alegada y por tanto “una ausencia de los requisitos legales” para la realización de procesos urbanísticos. Pues estos, que deberían ser objeto en el marco de un Plan general o de Normas Subsidiarias, se realizaron bajo la condición de un Plan General de Tegueste que databa de 1964, que no se encontraba adaptado a la Ley del Suelo de 1975 y que sólo respondía para una pequeña parte del municipio. Es decir, toda la transformación y planificación, se había realizado bajo condiciones irregulares.

Es por ello, que una vez aprobada definitivamente la Delimitación del Suelo Urbano (1992), y desestimado el Plan General en marcha, la corporación teguestera inicia, de manera obligada para hacer frente a los procesos de crecimiento urbanístico, la redacción de otras Normas Subsidiarias. Éstas se aprobarán en 1998, tras realizar distintas correcciones al documento inicial.

Estas Normas señalaban textualmente la condición que debía tener Tegueste en el contexto del Área Metropolitana: “la indefinición en las estrategias de política urbana en algunos municipios de la comarca, tan significativos como Santa Cruz o La Laguna,

crecimiento desmesurado y sin planificación. Sí es cierto que hay una diseminación poblacional en este municipio pero es debido a grupos familiares que han crecido en los barrios. “Declaraciones del ex alcalde Vidal Suárez” (Diario de Avisos, 11/06/1990, p.4).

⁸ Un ejemplo de este proceso es la urbanización en edificación aislada extensiva de San Gonzalo construida bajo la fuerte demanda de suelo para residencia suburbana en Tegueste, aprovechando su posición, relativamente cercana al área metropolitana, su buen acceso, su calidad ambiental y su atractivo indudable.

⁹ “Hasta este momento no ha habido peticiones por parte de propietarios, lo que significa que no hay otro interés que la especulación, y no una idea general de interés colectivo que es lo que nosotros pretendemos”. Declaraciones del ex alcalde Vidal Suárez (Diario de Avisos, 11/06/1990, p.4).

han estado imprimiendo una serie de condicionantes a Tegueste. El más importante es la irrefrenable conversión de este municipio en núcleo residencial, a costa de la transformación de la estructura agrícola tradicional” (AYUNTAMIENTO, 1999).

**CUADRO 5. LICENCIAS CONCEDIDAS EN DISTINTAS TIPOLOGÍAS
(1999-2004)**

TIPO	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Total
Unifamiliar	15	20	14	13	15	11	88
Plurifamiliar	12	7	1	10	6	3	39
Total	27	27	15	23	21	14	127

Fuente: PGO 2010, Memoria informativa

Ahora bien, ya a principios del presente siglo, existía diferencias urbanísticas entre el casco de Tegueste, y el resto de los barrios. Mientras el casco, como sabemos, contaba con un planeamiento general desde los años 60, el resto se había desarrollado marginalmente, existiendo un importante volumen de viviendas fuera de planeamiento. El crecimiento en los núcleos fuera del casco se producía desordenadamente, con un amplio consumo de suelo, sin trazados adecuados para un crecimiento residencial, con falta de reservas específicas para equipamientos y espacios libres, originando la aparición de déficits crónicos en infraestructura y dotaciones.

Desde las normas de 1999, y sobre todo en el posterior Plan General del 2003, se reacciona ampliando el suelo urbano del antiguo Plan General del 64 e incorporando, unas veces con subterfugios “heterodoxos” y otros bajo formas legales, muchos núcleos en este momento sin ordenación (San Luis y Las Toscas)¹⁰.

Núcleos como El Socorro, Pedro Álvarez, El Portezuelo y Las Canteras, se encontraban entonces en urgente necesidad de ordenación, teniendo en cuenta la hipoteca que había supuesto la ausencia de normativa: ausencia de unos trazados

¹⁰ Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste definieron una superficie de Suelo Urbano de 3.108.100 m², delimitando 9 Unidades de Actuación referentes a otros tantos ámbitos urbanos del municipio; en atención a las posibles expectativas de desarrollo se establecieron 5 sectores de Suelo Urbanizable. Asimismo, las Normas previeron la redacción de un Plan Especial de Protección que atendiera la ordenación del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste, tal como establece la Ley 4/1999 del Patrimonio de Canarias, junto con otro Plan Especial con objeto de llevar a delante la ordenación del Sistema General de Equipamientos definido al Este del casco histórico.

mínimamente regulares, necesidad de prever las reservas adecuadas para zonas libres y equipamientos para una población en incremento, etc.

CUADRO 6. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR NÚCLEOS en m² (1999-2004)

NÚCLEOS	1999	2000	2001	2002	2003	2004*	TOTAL
El Portezuelo		1.400	363m ²	1.172	446	1.367	4.748
El Socorro	3.444	1.244	481m ²	1.072	1.849	550	8.640
Las Canteras				150			150
Pedro Álvarez	308	1.164		200	2.382	276	4.330
Tegueste	25.521	10.978	3.407	17.801	7.173	7.533	72.413
(sin localizar)	4.030	561	920		700		6.211
Total general	33.303	15.347	5.171	20.395	12.550	9.726	96.492

Fuente: PGO 2010, Memoria informativa. *Nota: Del año 2004 sólo se tienen datos hasta el mes de septiembre.

CUADRO 7. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR ÁREAS en m² (1999-2004)

ÁREAS	1999	2000	2001	2002	2003	2004*	TOTAL
El Baldío		330		909			1.239
Las Canteras				150			150
Camino Viejo	6.036			11.678	664	3.753	22.131

El Gomero		3.402	2.000	472	640	224	6.738
El Naciente		460	200	660			
Pedro Álvarez	308	1.164		200	2.382	276	4.330
Los Pobres	10.884	3.262	47	4.298	256		1.8747
El Portezuelo	1.400	1.172	446	1.367	4.385		
Las Rosetas			363				363
San Gonzalo	463	1.244	481	592	1.849	550	5.179
San Luis	198	198	248	444	258		1.346
El Socorro	2.981			480			3.461
Tamarco	1.335	465	612			217	2.629
Casco	192	2.861			4.104	804	7.961
Las Toscas	6.876		300		1.251	2535	10.962
(sin localizar)	4.030	561	920		700		6.211
Total general	3.3303	1.5347	5.171	20.395	12.550	9.726	9.6492

Fuente: PGO 2010, Memoria informativa

**CUADRO 8: NÚMERO DE VIVIENDAS POR ÁREA URBANA
(1999-2004)**

ÁREAS	1999	2000	2001	2002	2003	2004*	TOTAL
El Baldío		1		2			3
Las Canteras			1				1
Camino Viejo	30			89	4	24	147
El Gomero		13	10	3	2	1	29

El Naciente		1	1				2
Pedro Álvarez	1	5		1	14	1	22
Los Pobres	52	20	1	27	1		101
El Portezuelo		9		5	2	3	19
Las Rosetas			1				1
San Gonzalo	2	4	2	1	5	1	15
San Luis	1	1	1	2	1		6
El Socorro	15			3			18
Tamarco	7	2	3			1	13
Casco	1	17			24	3	45
Las Toscas	40		1		9	22	72
(sin localizar)	20	3	4		4		31
Total general	169	76	24	134	66	56	525

Fuente: PGO 2010, Memoria informativa.

CUADRO 9. EVOLUCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO SEGÚN LA NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL VIGENTE

PLAN	% URBANO	% RÚSTICO	% URBANIZABLE
PGO 1964	*		
DSU 1992	*		
NNSS 1999	12,0%	87,0%	1,0%
NNSS 2003	11,0%	88,1%	0,9%
PGO 2010	9,6	90,0%	0,4

Elaboración propia. * El Plan General de Ordenación de 1964, únicamente ordenó el casco urbano municipal. No se han encontrado datos disponibles sobre la Delimitación de Suelo Urbano de 1992.

4. LAS INFRAESTRUCTURAS VIALES Y EL CONSUMO DE SUELO RÚSTICO MUNICIPAL

La situación municipal y la configuración del trazado histórico de las vías de comunicación comarcal, han otorgado a Tegueste un claro papel de municipio de tránsito hacia el área metropolitana de la isla de Tenerife, para aquellos que parten del propio municipio, como de los barrios laguneros que lo rodean: Tejina, Valle de Guerra, Bajamar y Punta del Hidalgo.

Aquellos que transitan por el municipio de Tegueste lo hacen a través de dos carreteras. La TF-13, se prolonga desde La Laguna hasta Punta del Hidalgo, pasando por Las Canteras, Tegueste, Tejina y Bajamar. Y la TF-154, que se prolonga desde El Portezuelo hasta Las Toscas pasando por El Socorro. Ambas, están trazadas a lo largo de los dos grandes valles del municipio, el Valle de Tegueste y el Valle de El Socorro, donde reside la mayor parte de la población municipal, jugando un papel fundamental en el tránsito desde toda la Comarca Noreste de la isla hacia el centro del área metropolitana.

Además, una serie de vías secundarias dan accesibilidad a los espacios agrícolas. Las principales son la carretera del Infierno, que se prolonga desde Las Toscas hasta La Padilla Baja a través de El Lomo y la carretera TF-141 que prolonga el Camino de El Medio en Pedro Álvarez hasta la conexión con la TF-13 en Las Canteras (AYUNTAMIENTO, 2010).

La pérdida de suelo destinado a actividades agrarias por la realización de infraestructuras puede llevarse a cabo a través de dos procesos. El primero de ellos, es directo y consiste en la realización de vías sobre aquellos suelos destinados a actividades agrarias. En segundo lugar, están aquellas transformaciones indirectas, derivadas de la mejora de la accesibilidad, que se concreta en la creación de nuevas vías, que no sólo eliminan suelo rústico, sino que facilitan el acceso a futuras transformaciones de un espacio normalmente escasamente urbanizado.

En el municipio de Tegueste no ha habido importantes cambios en el trazado de sus vía principal, sin embargo, las numerosas propuestas establecidas en el planeamiento, han consistido en vías que rodeando los núcleos urbanos, sobre suelos no edificados, y tratando de reducir el tráfico por los puntos más congestionados, han facilitado el acceso a nuevas bolsas de suelo, aumentando por lo tanto la presión sobre suelos con destinos agrícolas.

FIGURA 12. VIARIO PRINCIPAL. TEGUESTE



Fuente: IDE Canarias. Elaboración propia

Un ejemplo de transformación directa, como consecuencia de la realización de una vía, es el caso de la TF-13, que aunque mantiene su trazado original del siglo XIX, en los años ochenta, sufre una serie de modificaciones y mejoras que supusieron expropiaciones forzosas de parcelas en Las Canteras, Cuesta San Bernabé en Pedro Álvarez y Las Toscas, que se encontraban ocupadas por viñas, pastos y otros cultivos.

Además, son numerosas las propuestas de nuevas vías que mejoran el viario y dan accesibilidad a determinadas áreas municipales y con ello una pérdida sustancial de suelo rústico. Por ejemplo, el Túnel de Mesa Mota entre La Laguna y Pedro Álvarez, evitando el paso por Las Canteras y la Variante de Tejina, que uniría al Casco de Tegueste con Bajamar, planteado sobre suelos rústicos. La conexión de Tegueste a la altura del campo de fútbol con Valle de Guerra, a través del cementerio municipal, El Socorro y Pico Bermejo, que supone la pérdida de una importante bolsa de suelo agrícola en el extremo Oeste del barrio de El Socorro. O la proyección de vías para evitar el paso por el Casco Urbano de Tegueste como el trazado por el Este del Casco, hacia la Variante de Tejina, en el sector más oriental del Barranco Agua de Dios, que

supondría la transformación del suelo rústico de carácter natural y paisajístico, próximo a los espacios protegidos del Parque Rural de Anaga, y por el Oeste, conectando con Valle de Guerra a través de El Socorro, que también conlleva la pérdida de suelo rústico, pero en éste caso, de carácter agrícola.

Explícitamente reconocida en el Plan General de 1999 está la vía que uniría el Casco Urbano de Tegueste con Bajamar, que según el Plan producirá un futuro crecimiento del área de El Naciente, al otro lado del Barranco Agua de Dios, en el Casco Urbano. Pese a que no es de los espacios agrarios más importantes del municipio, estaríamos ante un ejemplo de pérdida de suelo derivada de actuaciones urbanísticas como consecuencia de la realización una nueva vía de comunicación.

Por último, indicar la pérdida de suelo condicionado por la actuación de la administración supramunicipal. Es el caso de las presiones establecidas desde el municipio de La Laguna y el Cabildo, tratando de mejorar la situación del tránsito desde la Comarca Noreste hasta el centro del Área Metropolitana, con vías como la Variante de Tejina o los acondicionamientos del viario en Las Canteras y en la Vía de Ronda, que afectan al desarrollo del municipio de Tegueste.

5. EL PRECIO DEL SUELO

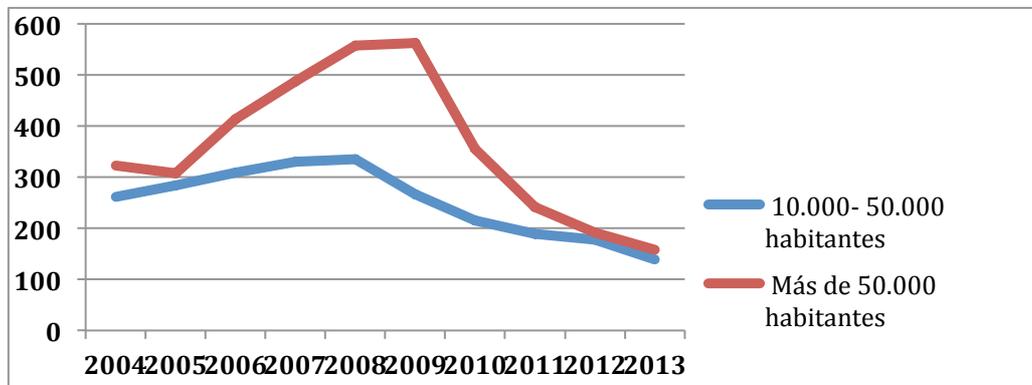
El polo de atracción que supone la conurbación Santa Cruz-Laguna y su consecuente expansión hacia el municipio de Tegueste se vio favorecido inicialmente por el precio del suelo, uno de los agentes responsables del proceso de pérdida de suelo agrícola y aumento de edificación de viviendas en el municipio. La presión urbanística que se ejerció sobre los terrenos agrarios aumentó, debido a la especulación sobre su precio, y más aún, cuando se trataba de terrenos susceptibles de transformación por su clasificación a suelo urbano o suelo urbanizable, con la consecuente alza de su valor. Este supuesto, dificultó y dificulta, en enorme medida, que un agricultor realice nuevas compras de terrenos para aprovecharlos como espacios agro-ganaderos, debido a que el precio superará el régimen al que generalmente se suelen tasar suelos agrarios. De este modo, la posibilidad de la ampliación de nuevos espacios de cultivos se ve truncada o dificultada por este agente.

En el caso de suelos rústicos labrados por agricultores para autoconsumo, la posibilidad de su venta aumenta, ya que la actividad agraria, por razones estructurales, no supone una importante fuente de ingresos para el agricultor, mientras que el precio que éste puede recibir por el terreno, si existe posibilidad de transformación en espacio urbano, es elevado. Una cuestión que fue reconocida en 1995 por el alcalde Vidal Suárez, quien consideraba un grave problema municipal el abandono de grandes espacios de cultivo debido a razones especulativas sobre su precio¹¹.

Los datos oficiales no nos permitían distinguir con claridad las posibles particularidades que el municipio de Tegueste tenía en relación con el precio de suelo. De poco nos servía los datos del INE que distinguía el precio del metro cuadrado en función del número de habitantes, distinguiendo entre municipios de más y de menos de 50.000 habitantes (ver cuadro 10). Así que, en ausencia de datos oficiales, hemos argumentado nuestra hipótesis del incremento progresivo del precio, a través de técnicas cualitativas. Al respecto, hemos utilizado como fuentes distintas agencias inmobiliarias que ofertaban suelos y edificaciones en distintas localizaciones del municipio.

¹¹ “...esa es la gran asignatura pendiente que tenemos; que las fincas grandes son las que no se están cultivando y sólo las tienen como expectativas para crear beneficios edificatorios. En este aspecto, es donde hay que armarse de valor; en estos momentos, el desarrollo de Tegueste no está en crear expectativas a los grandes terratenientes; está en que definamos el suelo urbano, que le definamos sus calles, las mejoras y las adecuemos a la idiosincrasia nuestra” (Diario de Avisos, 15/11/1993, p.5).

FIGURA 13. EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL METRO CUADRADO DE SUELO URBANO POR MUNICIPIOS, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (€/m²)



Fuente: INE. Elaboración propio.

El análisis a nivel municipal nos da como resultado que los precios de suelos urbanizable son los más altos, con matices en función de su localización, y en un claro ejemplo de las expectativas que esta clase de suelo tiene en el municipio. En segundo lugar está el suelo urbano, mucho de él ya consolidado, con una relevante presencia de edificaciones de alto. Por último está el suelo rústico, cuyo precio atestigua la progresiva desconsideración económica de la que hemos hablado en el trabajo precio (ver cuadro 11).

CUADRO 10. PRECIO DEL SUELO EN TEGUESTE¹²

TEGUESTE	€/m ²
SUELO URBANO	134
SUELO RÚSTICO	29
SUELO URBANIZABLE	176
CHALETS	1.063

Fuente: <http://www.idealista.com>; <http://milanuncios.com>; <http://tucasa.com> y <http://www.fotocasa.es> _Elaboración propia.

¹² Los precios que figuran en las tablas son aproximativos al mercado del suelo en el municipio y son la media de los datos obtenidos de las siguientes páginas webs consultadas: <http://www.idealista.com>; <http://milanuncios.com>; <http://tucasa.com> y <http://www.fotocasa.es>

**CUADRO 11. PRECIO DEL SUELO EN TEGUESTE POR GRANDES
NÚCLEOS**

EL PORTEZUELO	€/m²
SUELO URBANO	85
SUELO RÚSTICO	45,5
SUELO URBANIZABLE	109
CHALETS	804
TEGUESTE CASCO	€/m²
SUELO URBANO	163
SUELO RÚSTICO	34
SUELO URBANIZABLE	186
CHALETS	1340
EL SOCORRO	€/m²
SUELO URBANO	175
SUELO RÚSTICO	23
SUELO URBANIZABLE	263
CHALETS	1044
PEDRO ÁLVAREZ	€/m²
SUELO URBANO	113
SUELO RÚSTICO	15
SUELO URBANIZABLE	147

Fuente: <http://www.idealista.com>; <http://milanuncios.com>; <http://tucasa.com> y <http://www.fotocasa.es> _Elaboración propia.

Destacamos, en este capítulo de los precios, la venta de Chalets de segunda mano con precios significativamente elevados. Este tipo de viviendas, generalmente de gran tamaño, se sitúan en urbanizaciones como Tamarco, El Espinal, La Oliva o El Pinar, y sus precios, rompen la media fijada para los suelos urbanos, rondando los 1.000 €/m². La posible venta de estas viviendas supone la llegada de nuevos residentes con un alto poder adquisitivo, ya que pueden afrontar el pago de esos precios del suelo.

Los valores a los que se vende el suelo varían en función de las condiciones del mercado, dependiendo de la oferta y la demanda. El municipio de Tegueste, que contó inicialmente con la ventaja de ofrecer suelo a un precio menor que el existente en los municipios limítrofes, en un ambiente más tranquilo, fuera del centro del Área Metropolitana, pero de fácil conexión y acceso a la misma, en la actualidad, acerca sus precios a lo que se pide en ciertas localizaciones de Santa Cruz – La Laguna.

En la actualidad, el alto valor del precio del suelo urbano es una realidad presente en núcleos como Tegueste casco y El Socorro, donde los valores ascienden por encima de los 150€/m², mientras que en el resto de núcleos, son más bajos, como en El Portezuelo, donde el precio medio del suelo urbano ronda los 85 €/m².

La equiparación de los precios con respecto a los municipios de Santa Cruz y La Laguna ha ido en aumento desde el inicio de la crisis económica en el año 2007, hasta el punto de encontrar precios que varían en muy pocas cantidades entre ambos. Este hecho, supone un inconveniente para el modelo de ciudad dormitorio que se ha implantado en el municipio.

6. CONCLUSIONES

El municipio de Tegueste ha sufrido en las últimas décadas una transformación socio territorial similar a la producida en muchos de los municipios canarios, que se caracteriza por una progresiva terciarización económica, que ha supuesto la desarticulación de su economía tradicional de base agrícola, el incremento descontrolado de su población, el desarrollo desordenado y especulativo de la construcción y finalmente un aumento vertiginoso de la movilidad poblacional. Una modificación sustancial del entorno socio territorial, que en el caso que nos ocupa tiene que ver con la influencia directa de los dos principales núcleos de población insular: La Laguna y Santa Cruz.

Tegueste crece entonces urbanizando su suelo bajo la influencia del área urbana más grande de la Isla y en esta nueva función, ha tenido mucho que ver el papel de la administración municipal como gestor territorial. Desde el Ayuntamiento se ha apostado, a través del planeamiento, por el dominio de lo urbano, convirtiendo al pueblo en un área dormitorio de la conurbación Santa Cruz-La Laguna y relegando a un papel secundario en la planificación territorial, las áreas agrícolas que tradicionalmente habían sido su base socioeconómica.

Esta urbanización de sus suelos agrarios, que es expresión evidente de la prepotencia del área urbana Santa Cruz-La Laguna sobre su espacio limítrofe, no es la única y ni siquiera la más intensa. La urbe, además de ocupar, por ampliación, físicamente el espacio productivo de Tegueste, genera además todo tipo de expectativas sobre el suelo que permanece clasificado como rústico, provocando que su precio deje de estar regulado por su valor agrológico y que pase a depender de sus posibilidades urbanísticas. La corta distancia de Tegueste al Área Metropolitana aumenta aún más esta presión, elevando los precios muy por encima de sus posibilidades y fines agrícolas.

Otra consecuencia de la orientación que desde hace décadas ha cobrado el municipio como ciudad-dormitorio, es la afección de su suelo agrícola por parte de las infraestructuras viarias. El modelo residencial impuesto, donde todos los servicios esenciales y sobre todo el trabajo, se encuentran alejados, conlleva casi de inmediato a la necesidad del transporte privado y con él la ocupación incesante de suelo por el viario.

Por todas estas razones, parece evidente que de seguir esta dinámica, el suelo agrícola en Tegueste tiene sus días contados. Desde la administración, no se han tenido en cuenta los riesgos inherentes al modelo de crecimiento implementado, como tampoco se han considerado la repercusión que éste tiene en la calidad de vida de sus vecinos. Y así, las distintas herramientas de planificación que se han ido revisando y aprobando en estas últimas décadas, con independencia del color político y de los equipos ejecutores, han continuado con la misma forma de actuar desarrollista, aunque para ello la sociedad, el territorio y el paisaje hayan sufrido durísimos reveses.

7. BIBLIOGRAFÍA

AYUNTAMIENTO (1992): *Delimitación de Suelo Urbano*. Excmo. Ayuntamiento de Tegueste. [Consultado en el Archivo de la Oficina Técnica. Excmo. Ayuntamiento de Tegueste].

AYUNTAMIENTO (1999): *Plan General adaptado a las Normas Subsidiarias*. Excmo. Ayuntamiento de Tegueste. [Consultado en el Archivo de la Oficina Técnica. Excmo. Ayuntamiento de Tegueste].

AYUNTAMIENTO (2003). *Plan General de Ordenación Urbana. Adaptación de las Normas Subsidiarias a la ley 1/2000 del Territorio de Canarias*. Excmo. Ayuntamiento de Tegueste. http://www.teguste.es/component/option,com_docman/Itemid,30/ [Consultado el 14/02/2014].

AYUNTAMIENTO. (1964); *Plan General de Ordenación Urbana de 1964*. Excmo. Ayuntamiento de Tegueste. [Consultado en el Archivo de la Dirección General de Urbanismo. Gobierno de Canarias].

AYUNTAMIENTO. (2010): *Plan General de Ordenación Urbana. Aprobado con carácter provisional*. Excmo. Ayuntamiento de Tegueste. http://www.teguste.es/component/option,com_docman/Itemid,30/ [Consultado el 9/03/2014].

INDOVINA, F. (2007): *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención*. Diputación de Barcelona.

MARTÍN TRIANA, D. (1992): *Estudio agroeconómico del municipio de Tegueste*. Trabajo Fin de Carrera de Ingeniero Técnico Agrícola-Universidad de La Laguna. Inédito.

REAL HARDISSON, F. (1995): *Tegueste: agricultura y sociedad*. Tegueste: Ayuntamiento.

RUIZ-URRESTARAZU, E. GALDOS-URRUTIA, R (2013): *La pérdida de los espacios agrarios, artificialización del suelo y forestación en España y en el País Vasco*. Departamento de Geografía, Prehistoria y Arqueología. Universidad del País Vasco/Euskal Herriko Unibertsitatea.

SAAVEDRA GONZÁLEZ, Y. R. (2008): *Análisis de la actividad agrícola en el T.M. de Tegueste: bases para la definición del desarrollo agrícola y rural*. Trabajo Fin de Carrera de Ingeniero Técnico Agrícola-Universidad de La Laguna. Inédito.

SIMÓN ROJO, M. ZAZO MORATALLA, A. MORÁN ALONSO, N. (2012) : *Nuevos enfoques en la planificación urbanística para proteger los espacios agrarios periurbanos*. Universidad de Valladolid. Instituto Universitario de Urbanística

8. HEMEROTECA

La Opinión de Tenerife. Santa Cruz de Tenerife

Diario de Avisos. Santa Cruz de Tenerife

La Provincia. Las Palmas de Gran Canaria

