

*Biblio 3W*  
**REVISTA BIBLIOGRÁFICA DE GEOGRAFÍA Y  
CIENCIAS SOCIALES**  
(Serie documental de *Geo Crítica*)  
Universidad de Barcelona  
ISSN: 1138-9796. Depósito Legal: B. 21.742-98  
Vol. IX, nº 527, 10 de agosto de 2004

**PLANEAMIENTO URBANO Y PROPIEDAD DEL SUELO EN UNA PEQUEÑA  
LOCALIDAD:  
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA (CANARIAS, ESPAÑA)**

Luis M. Jerez Darías  
Universidad de La Laguna

---

**Planeamiento urbano y propiedad del suelo en una pequeña localidad: San  
Sebastián de la Gomera, Canarias, España. (Resumen)**

El estudio de la propiedad del suelo y del planeamiento urbano desarrollado en San Sebastián de La Gomera durante el período 1950-2003 ha puesto de manifiesto la relevancia de ambos elementos en el crecimiento urbano de la capital insular. El análisis dialéctico y diacrónico de dichos factores muestra que la creación de los diferentes ámbitos o barrios que componen la localidad no se corresponde con causas ajenas a fenómenos sociales. La configuración urbana de San Sebastián obedece a un conjunto de relaciones de carácter social (económicas y políticas principalmente) que mostrándolas bajo una perspectiva histórica permiten comprender la imagen actual de la localidad.

**Palabras clave:** San Sebastián de La Gomera, Canarias, España, diferenciación social del espacio, propiedad del suelo, planeamiento.

---

**Urban planning and landownership in a small town: San Sebastian de La Gomera,  
Canary Islands, Spain (Abstract)**

Urban growth in San Sebastián de la Gomera, capital of the homonym island, shows the significance of landownership and urban planning between 1950-2003. The dialectical and diachronic analysis of those factors reveals the social factors involved in the configuration of the different urban areas. San Sebastian urban layout is due to a number of social influences (mainly economic and political) which studied from a historical standpoint enable us to understand the current image of the town.

**Key words:** San Sebastian de La Gomera, Canary Islands, Spain, socio-spatial differentiation, landownership, urban planning.

---

El proceso de terciarización experimentado por la economía mundial en la segunda mitad del siglo XX, sobre todo en el último tercio, ha sido un fenómeno cuyas manifestaciones alcanzan a territorios ultraperiféricos como La Gomera[1]. Esta fase se ha desarrollado en la Isla bajo una tónica de progresiva polarización territorial que ha ocasionado el declive de las entidades de población del norte y los asentamientos de medianías del sur, al tiempo que impulsa los enclaves costeros del perímetro Este-Oeste (San Sebastián, Playa de Santiago y Valle Gran Rey) como únicos puntos de gravedad inversora, asociada al "milagro" turístico e inmobiliario. Este artículo aborda uno de dichos enclaves, San Sebastián de la Gomera, el que más ha crecido en términos urbanísticos, estando muy condicionado por su función capitalina y portuaria.

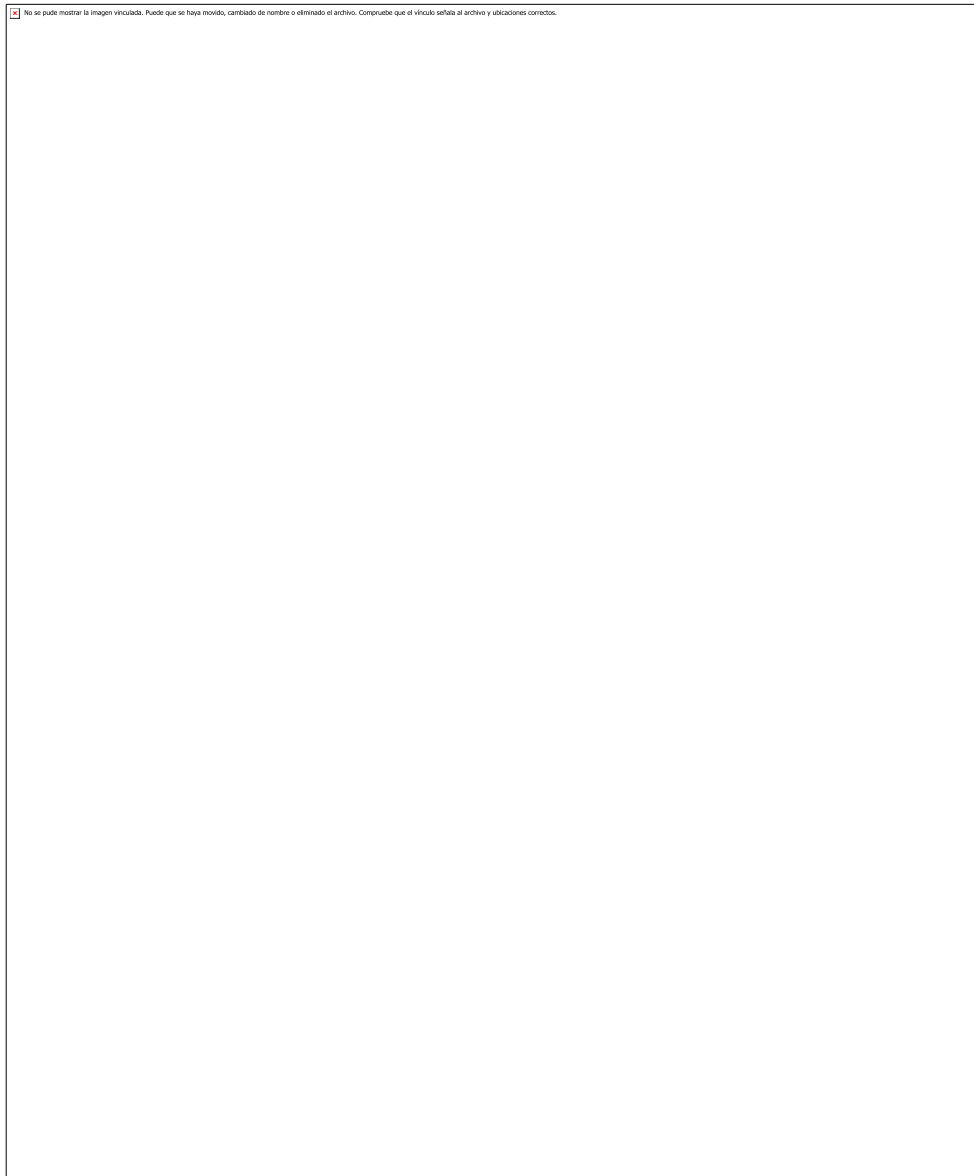
### **El marco geográfico**

El municipio de San Sebastián tiene una superficie de 113,59 km<sup>2</sup>, siendo el segundo en extensión después de Vallehermoso. Sin embargo, y a pesar de ser la capital insular, sólo a partir de finales la década de los setenta del siglo XX alcanzó la primacía poblacional entre los municipios gomeros[2].

En la actualidad, San Sebastián se configura como una pequeña ciudad en pleno proceso de expansión, que va ocupando tanto los espacios intersticiales del casco urbano como nuevas áreas en la periferia. Dentro del casco, el crecimiento se produce por la colmatación de los espacios vacíos que han quedado entre las edificaciones, o mediante el derribo de inmuebles antiguos o ruinosos y su sustitución por nuevas construcciones de mayor envergadura. En cambio, en la periferia los nuevos barrios se construyen en los márgenes de las vías de comunicación, ya se trate de carreteras o de caminos vecinales. Esto ha dado lugar a una combinación de usos y tipologías constructivas que tiende a una homogeneización del espacio, siendo cada vez más complejo distinguir los aspectos urbanos de los rurales, pues estos últimos van encaminados a desaparecer en favor del primero.

Dentro del ámbito estudiado se han diferenciado los siguientes barrios o sectores (figura 1).

### **Figura 1 Barrios o sectores de San Sebastián de la Gomera**



Fuente: elaboración propia sobre cartografía GRAFCAN

En primer lugar destacamos *El Casco*, también conocido comúnmente como La Villa. Fue la primera zona ocupada por los colonizadores donde ubicaron los principales edificios militares, administrativos, religiosos y residenciales, así como las mejores fincas agrícolas. Desde sus inicios se configuró, por tanto, como un área en la que predominaban dos usos, el residencial y el agrario. En este sector se ubicaban las residencias de las clases más solventes de la sociedad capitalina, a la vez que las mejores fincas -dedicadas a los cultivos de regadío- pertenecientes, la mayor parte, a la gran propiedad local.

La ocupación de El Casco por los grupos sociales altos (Señorío, Clero, beneficiarios, etc.), junto a la existencia de la gran propiedad agraria orientada a los cultivos de exportación, determinó que los restantes estratos sociales (aparceros, jornaleros y pescadores) se establecieran en las áreas periféricas que con el tiempo constituirán los barrios de urbanización marginal.

En la actualidad El Casco ofrece mayor diversidad de usos, si bien la actividad agraria ha desaparecido casi por completo sustituida por los comercios y servicios, como resultado de las exigencias que ha ido imponiendo el actual modo de producción.

Su céntrica posición ha propiciado comportamientos especulativos. Los propietarios han retenido sus terrenos a la espera de un comprador que pague altos precios por los mismos; de modo que muchos de estos solares permanecieron vacíos hasta fechas recientes, cuando su venta a altos precios ha permitido nuevas construcciones de grandes dimensiones en aras de una optimización de beneficios. La compra-venta de estos solares pasa, por tanto, a ser una operación que va más allá de la simple actividad constructora, para transformarse en una tarea mercantil en sí misma (Rodríguez Lestegás, 1989: 21).

El segundo de los sectores es el de *La Ladera*, topónimo que se corresponde con la ladera de la montaña que flanquea El Casco por el Este. Es una zona extensa pero su área urbana está circunscrita a una pequeña franja, mientras el resto se mantiene sin urbanizar. La fuerte pendiente de la ladera y, sobre todo, la presencia del Roque de San Sebastián, accidente que ha actuado como barrera natural a la expansión del barrio, han impedido su crecimiento hacia el Noroeste.

Los primeros asentamientos poblacionales de este sector datan de los años veinte del pasado siglo y su continuo crecimiento se apoya en los caminos preexistentes. Los habitantes pertenecían a los grupos sociales más modestos; aquí vivían las familias de jornaleros, aparceros y pescadores que no podían acceder a la compra de un terreno en El Casco.

En este sector se han obviado los parámetros tipificados en el planeamiento, dando lugar a una falta de homogeneidad en la construcción y sobredimensionamiento de las edificaciones.

Desde principios de los años noventa, los nuevos grupos productores del espacio urbano capitalino, es decir, los constructores-promotores, han iniciado una transformación del sector mediante el desarrollo de algunas promociones orientadas a los estratos sociales solventes, modificando, en cierta medida, la tipología existente hasta ahora: la vivienda autoconstruida.

El tercer sector se corresponde con la zona situada por encima de La Ladera, en lo alto de la montaña que limita El Casco por el Este, y que es conocido como *Llano de La Villa*. Esta unidad se caracteriza por ser una amplia rampa lávica utilizada desde antiguo como zona agrícola y de residencia marginal, a excepción de su fachada litoral donde se han instalado urbanizaciones turísticas, con una tipología de ciudad jardín, además del Parador Nacional.

Se trata del principal espacio agrícola capitalino, donde el minifundismo es el rasgo predominante y donde la autoconstrucción de viviendas de forma ilegal ha sido una actividad tradicional. Estas se han ido desarrollando a lo largo de las diferentes carreteras y caminos que atraviesan el sector y la falta de planificación al respecto es más que notable. Es otro caso más en el que la red viaria actúa como elemento generador y vector de inducción de la ocupación del suelo. La apertura y pavimentación de los antiguos caminos ha condicionado fuertemente la ocupación del suelo.

En La Lomada se aprecia una diferenciación social en cuanto al modo de ocupación del suelo y ubicación de las viviendas. La zona próxima al litoral, como se ha dicho, se corresponde con la producción de suelo urbano para la explotación turística asociada con algunas viviendas unifamiliares. Tras la franja litoral, se diseminan una serie de viviendas unifamiliares en tipología de ciudad-jardín. Pero a medida que nos dirigimos hacia el interior de este extenso sector, la calidad de las viviendas comienza a disminuir, estableciéndose longitudinalmente en el sentido de las vías de comunicación interiores. La parte más elevada se está definiendo como zona de viviendas de protección oficial, que marcan la frontera del espacio urbanizado.

Por otro lado, el sector de *El Calvario* es el único núcleo urbano contiguo a El Casco que se encuentra al otro lado del Barranco de San Sebastián, en su margen derecha, y situado sobre un promontorio. A partir de la década de 1960 comienza a formarse como un barrio residencial, acogiendo, al igual que el resto de barrios periféricos, a la mano de obra procedente de los núcleos del interior de la isla y de los estratos sociales bajos.

Entre El Calvario y la avenida marítima que se prolonga hacia el Sur se encuentra una extensa bolsa de suelo que se corresponde con el sector de *El Lamero*. Buena parte del mismo ha pertenecido a la gran propiedad local que lo destinaba a la agricultura de exportación. En la actualidad el uso agrario ha desaparecido para dar paso, tal y como muestra el planeamiento, a la construcción de inmuebles.

La zona presenta una sucesión en los usos del suelo que responde a los dictados del mercado. En sus comienzos se dedicó a cultivos de subsistencia, como fue el maíz; posteriormente se introdujo el tomate, para pasar en épocas más recientes al cultivo de la platanera. En estos momentos, el declive de la agricultura de exportación propicia la sustitución del uso agrícola por el residencial y turístico. Los propietarios han adaptado su estrategia rentista a medida que han conocido las diferentes alternativas que les proporcionarían mayores beneficios. La situación geográfica de los terrenos y el aumento de valor de los mismos, derivado de las distintas actuaciones públicas, han favorecido su transformación para el uso urbano.

Finalmente, mencionamos los dos últimos sectores delimitados. En primer lugar, *La Concepción* que se sitúa al NW de El Lamero, un área industrial sobre terrenos de la gran propiedad local. Y en segundo lugar, la *zona de extensión del Casco* que acoge los principales equipamientos deportivos y docentes (colegios, institutos, estadio, etc.) con escasa presencia del uso residencial, constituyéndose, más bien, como un área de equipamientos y servicios.

### **Una aproximación histórica al crecimiento urbano de San Sebastián**

La evolución del núcleo de San Sebastián y, concretamente, de la Villa capitalina, se inició a mediados del siglo XV con el acto de posesión y se ha ido configurando, aunque de modo muy lento, hasta la actualidad. Desde la primera representación de la capital en 1588, con el plano dibujado por Torriani, hasta comienzos del siglo XX, la trama urbana ha experimentado escasas alteraciones. A pesar de su función de capital insular, los límites del perímetro urbano de La Villa no sufrieron una modificación sustancial, tal y como ocurrió en otras capitales del Archipiélago, hasta bien entrado el siglo XX. Esto era consecuencia, a nuestro entender, de varios factores. Por un lado, el

severo régimen señorial al que estaba sometida la Isla favorecía la emigración de los gomeros del interior hacia otras islas o continentes en detrimento de San Sebastián, dado que la condición de capitalidad no mejoraba sustancialmente la penosa situación socioeconómica de la mayor parte de la población. Y por otro lado, la gran influencia y control comercial que fueron adquiriendo las ciudades portuarias de Santa Cruz de Tenerife y Las Palmas de Gran Canaria, como escalas fundamentales en las rutas transatlánticas, dejaron a La Gomera, y en particular a San Sebastián, en una situación de marginalidad.

En el siglo XIX se produjeron, a escala estatal, una serie de cambios socio-económicos que tuvieron un peculiar alcance en el Archipiélago y, en particular, en La Gomera. Hablamos de la abolición del señorío el 6 de agosto de 1811, de los procesos desamortizadores de Mendizábal y Madoz en 1836 y 1855 respectivamente (Millares Torres, 1977: 255, 340), y de la declaración de Puertos Francos en 1852 (Bergasa y González, 1969: 24). Cada uno de ellos tendrá su particular incidencia en la estructura económica de la Isla y, por supuesto, en el núcleo capitalino.

Tras la abolición del señorío los titulares de la Isla comienzan a vender sus bienes particulares. Las posesiones territoriales comenzaron a dividirse y a ser compradas por la burguesía agraria local o foránea, ya sea del Archipiélago o de la Península, y por personas relacionadas con la organización de poder (Millares Torres, 1977: 342). Estos cambios en la estructura de la propiedad podríamos considerarlos como un paso previo a los posteriores procesos desamortizadores y, juntos, forman una de las bases fundamentales que explican las características de la futura estructura de la propiedad en San Sebastián.

En cuanto a las desamortizaciones, la de Mendizábal en 1836 y la de Madoz en 1855, no supusieron, necesariamente, un cambio en la estructura de distribución de la tierra. Más bien la polarizó, dado que el último proceso desamortizador abrió paso a la privatización de las tierras pertenecientes al ayuntamiento. Los campesinos pobres rara vez se hicieron propietarios de las tierras subastadas al no tener el capital necesario para comprarlas y se vieron obligados a trabajar como medianeros o jornaleros (Millares Torres, 1977: 346). Esto condujo a muchos de ellos a optar por la emigración como única salida a las durísimas condiciones de vida y trabajo a las que estaban sometidos. La situación social de la población campesina y pescadora de San Sebastián indica que la abolición del señorío y las desamortizaciones fueron procesos ineficaces para mejorar el estado de la población, como nos relata el Gobernador de las Armas, don Juan de Castro Ahita entre los años 1856-1866, cuando dice:

"...no usan zapatos ni hombres ni mujeres sino para la Iglesia y algun dia festivo, la planta del pie es una doble suela de callosidad con la que no sienten ni el piso mas cruel.

El pueblo Alto y medio viste con regularidad y decencia siendo sus costumbres mas modestas y usuales.

Sus viviendas, el pueblo mejor acomodado tiene regulares casas aunque de corta comodidad ninguna de cielo raso los techos forrados de tea o cañas incluso la Iglesia, la de los labradores tienen mucho campo y poquisima comodidad, el resto lo emplean con los frutos que han de tener tendido por la propension a calentarse demasiado y podriase con frecuencia.

Las que ocupan los proletariados se reducen a un establo sin division alguna, biben como los gitanos todos rebueltos son aveces tres y cuatro las familias que en cada una, y la mayor parte sobre una estera de palma que les sirve de cama con una mala manta de abrigo para cubrirse, raro es el que por pundonor

tienen separación con estera o sabana, siquiera para estar a cubierto de los demás. Otros viven en cuevas más o menos inmediatas al pueblo, estas abundan en la isla... .

En todas las islas del archipiélago su contabilidad es en pesos y reales de plata enteros que en lo general de los proletarios no conocen el valor y con facilidad son engañados nada les importa perder o ganar corre mucho la moneda columnaria a la que llaman tostones... ." (Díaz Padilla, 1986: 53-54).

Tal descripción muestra que una parte de la población de San Sebastián, y que podemos considerar como mayoritaria, vivía en condiciones de extrema pobreza debido, fundamentalmente, a su desvinculación de la propiedad de la tierra (campesinos pobres y campesinos sin tierra), que pasó a concentrarse en pocas manos y a ser trabajada en condiciones de explotación semifeudal (diversas modalidades de aparcería).

Otro hecho de gran trascendencia para el crecimiento urbano de la mayoría de las ciudades portuarias del Archipiélago fue la declaración de Puertos Francos en 1852. Sin embargo no fue éste el caso de La Gomera, ni tampoco el de San Sebastián. A pesar de que la bahía de San Sebastián presentaba las mejores condiciones naturales del Archipiélago para el resguardo de las embarcaciones (Tous Meliá, 1998: 60), no dispuso de puerto hasta bien entrado el siglo XX (diciembre de 1957). Así pues, la situación de aislamiento de la Isla, basada en este caso en la inexistencia de un puerto, no permitió la creación de un entramado económico importante vinculado a las infraestructuras portuarias, el cual quebrase de algún modo el papel dominante de la agricultura semifeudal en el modelo económico de San Sebastián.

Durante el siglo XX, la imagen urbana de San Sebastián queda diferenciada en dos períodos separados por la década central del mismo. La diferencia entre ambos la define el ritmo de crecimiento urbano, en estrecha relación con la base económica imperante en la Isla. En la primera mitad del siglo se continúa con un crecimiento ralentizado que estaba muy condicionado por el contexto económico de La Gomera. La principal actividad económica era la agricultura de secano que se practicaba en gran multitud de pequeños núcleos de medianías, de modo que San Sebastián no se ofrecía a ese ejército de campesinos pobres como un espacio atrayente. Únicamente lo era para aquellos campesinos sin tierra del interior, que paradójicamente buscaban en La Villa una salida a su penosa situación trabajando como jornaleros en la recién implantada agricultura de exportación o como medianeros de propietarios locales. En este período la población de La Villase incrementó en casi dos mil habitantes, a la vez que el resto de pagos o entidades del municipio fueron aumentando su población de forma lenta -en algunos casos muy reducida- a pesar de los retrocesos producidos por la emigración (Cuba y Venezuela), siendo ésta muy parva hacia La Villa. Tampoco debemos olvidarnos de que otras zonas como la Laguna de Santiago tuvieron un incremento poblacional importante apoyado en la agricultura de exportación y la actividad pesquera, con una población, para este caso, de 69 habitantes en 1900 y de 1181 en 1960. Pero a partir de la segunda mitad del siglo se produce un cambio en las actividades económicas con la irrupción del turismo y todo el dependiente sistema de servicios y de la construcción. Esto repercute considerablemente en la estructura económica local produciendo la crisis de las actividades agrarias tradicionales -vinculadas a las medianías- al tiempo que inicia un nuevo marco de crecimiento en San Sebastián.

A partir de los años sesenta el crecimiento urbano de la capital se va produciendo por medio de agregaciones de nuevas edificaciones en los barrios de La Ladera, El Calvario,

Llano de La Villa y, en menor medida, en el propio Casco. Los años setenta y ochenta vienen marcados por una continuación de la dinámica autoconstructiva en la periferia de La Villa, y por la plasmación de una nueva pauta en la construcción urbana en El Casco. Mientras, en los sectores colindantes el crecimiento durante los años setenta se percibe como una prolongación más intensa del iniciado en la década anterior, bajo un modelo de urbanización que sigue saltándose las directrices marcadas por la herramienta que en su momento pretendía solucionar tal fenómeno (el Plan General de Ordenación Urbana de 1962) y con la complaciente permisividad de la Administración, en El Casco, comienza la preparación de una villa que va a crecer en altura. Desde finales de los setenta, comienzan a construirse en el casco de San Sebastián edificaciones de tres plantas y más, hecho que se vio favorecido por la entrada de capitales procedentes de Venezuela (antiguos emigrantes gomeros que retornaban a la Isla una vez hecha su fortuna al otro lado del Atlántico) y por la puesta en marcha en 1974 de la línea marítima que enlaza San Sebastián con el puerto de Los Cristianos (Tenerife); la comunicación por medio de un ferry facilitó en gran medida la fluidez de personas, mercancías y capitales. En este escenario nuevo, la mediana y gran propiedad local comprendió la expectativa de grandes beneficios que podría obtener mediante la parcelación y venta de buena parte de sus terrenos urbanos, una vez que la actividad constructora-inmobiliaria se presenta como una operación lucrativa. Así, pues, surgieron las primeras empresas dedicadas a tal actividad con finalidad mercantil, preparando edificaciones de cierta envergadura para destinarlas a la venta de viviendas y locales.

Pero el crecimiento fundamental de la capital se produjo a partir de los años ochenta y se intensificó en la siguiente década, apoyado en el desarrollo de las actividades de la construcción y los servicios, que alcanzan niveles muy superiores a los del resto de municipios de la Isla. A lo largo de los años noventa la actividad inmobiliaria ha aumentado de manera continua, acentuándose conforme han ido pasando los años. El sector que se ha visto más afectado por este crecimiento ha sido el del Casco, seguido por La Lomada. Las demás áreas han seguido un crecimiento de menores proporciones.

La localización periférica de la mayoría de los sectores ha permitido la revalorización de los espacios intersticiales creados (caso de El Lamero) que se incorporarán así al mercado del suelo urbano. El crecimiento de los últimos años ha ido acompañado de una más que notable escasez de espacios o zonas verdes en todos los sectores, manifestándose la presión de los propietarios y promotores (a veces la misma persona o empresa) para obtener más suelo para urbanizar y del que poder extraer mayores beneficios.

### **La propiedad del suelo y el planeamiento, bases de explicación del desarrollo urbano**

Desde finales de la década de 1950 se abre en Canarias un nuevo marco económico que sustituye la agricultura, hasta entonces la principal actividad económica, por el fenómeno turístico y su dependiente sistema de servicios (hostelería, construcción, transportes, etc.). La Isla de La Gomera no queda al margen de este nuevo contexto que se presenta, pero se sitúa ante él de un modo bien diferente al de otras Islas. Su situación histórica de espacio insular marginal seguirá presente, desempeñando el mismo papel de subordinado a la vecina Isla de Tenerife. Si anteriormente los emigrantes gomeros se dirigían a ella a trabajar como fuerza de trabajo explotada en las fincas de los cultivos de exportación, ahora lo van a hacer proporcionando la mano de obra necesaria para el



sector servicios y de la construcción, tanto en los incipientes núcleos turísticos sureños como en el área Santa Cruz-La Laguna. En el caso concreto de San Sebastián este período de transición podemos enmarcarlo también durante la década de los sesenta, cuando los sectores del interior insular están en plena crisis -que ya se anunciaba desde los años cincuenta- y la capital se muestra como el centro económico más importante de la Isla, favorecida por su condición administrativa y por una actividad terciaria que iba en incipiente aumento desde que a finales de los cincuenta (1957) se concluyera definitivamente el puerto.

En esos momentos, y apoyándonos en el análisis del parcelario de 1957, la estructura de la propiedad[3] destacaba por el abrumador dominio de la pequeña propiedad, sobre todo, aquella que es inferior a una hectárea (84,5%), sobresaliendo La Lomada con el 39,1 por ciento. La mediana propiedad queda representada con algo más del uno por ciento (sólo cuatro propietarios), en su mayor parte comprendidos en el primer grupo (5-9,9 Ha); y por su parte, la gran propiedad tiene un solo miembro: la familia Darías Veguero, que ocupaba el tercer puesto dentro de las grandes familias terratenientes del municipio y para el caso que nos ocupa -La Villa de San Sebastián-, la primera. La tenencia de numerosas parcelas en distintas zonas, y bien localizadas para absorber el potencial crecimiento urbano (El Casco, El Lamero y La Concepción), ha colocado a esta familia en una posición de ventaja y control del mismo. Mientras la actividad agraria de sus predios siga siendo rentable no será sustituida por otro uso. Esto empujará a los campesinos sin tierras y a la citada multitud de pequeños propietarios (que además de labrar sus parcelas se dedican a trabajar en las de la mediana y gran propiedad) a colonizar los espacios improductivos y menos aptos para la urbanización, tales como La Ladera o El Calvario. Estos lugares serán los que acojan los nuevos asentamientos residenciales a partir de la década de los sesenta que se materializarán como barrios marginales, en contraste con las zonas llanas (El Casco, interior de La Lomada, El Lamero y La Concepción) que seguirán siendo ocupadas durante varias décadas por la actividad agrícola.

Desde los años sesenta el fenómeno migratorio afecta a toda la isla, incluido San Sebastián, pero su condición de capital lo convierte en uno de los pocos centros que mantiene en cierta medida la población, e incluso acoge alguna inmigración. Según los datos ofrecidos por los nomencladores de los años 1940 a 1970 se registra el continuo despoblamiento de los núcleos del interior y el paralelo crecimiento de San Sebastián, sobre todo en los barrios periféricos. Éstos se desarrollan como asentamientos anárquicos y en algunos casos con problemas de hacinamiento sobre un parcelario de microfundio. De la importancia de esta tendencia se percató rápidamente el ayuntamiento capitalino y el arquitecto municipal, el cual venía trabajando desde hacía años en propuestas de ordenación urbana en San Sebastián. Pero no fue hasta entonces, entre finales de los cincuenta y comienzos de los sesenta, cuando se vio la necesidad de elaborar un proyecto de ordenación más amplio que venía favorecido, a su vez, por el nuevo marco legislativo introducido en 1956 con la Ley del Suelo y por los cambios generados por la construcción y puesta en funcionamiento del puerto (1957). Surge, así, el primer instrumento de planeamiento para San Sebastián: el Plan General de Ordenación Urbana de 1962. Se trataba, por tanto, de regular el crecimiento desordenado, en algunos casos clandestino, así como la creciente especulación del suelo que, no obstante, se agudizará con los años al convertirse San Sebastián en la localidad más importante de la Isla.

El Plan supuso la revalorización de buena parte de los terrenos de la mediana y gran propiedad local, al posibilitar la urbanización de numerosas parcelas que estaban en sus manos. Se calificaron como urbanos y de reserva urbana buena parte de los predios del valle, tal vez, con la finalidad de que el crecimiento inmediato de la Villa se produjese sobre ellos. Pero no fue así y, paralelamente a esto, se desarrollaron los espacios menos aptos, e incluso, los que están fuera de ordenación; a la vez que los grandes y medianos propietarios mantuvieron sus terrenos del centro y zona de ensanche sin modificar durante varias décadas esperando el momento de obtener un gran beneficio por su venta u otras operaciones.

En los años setenta San Sebastián parece introducirse definitivamente en el concierto económico que se había implantado en otras islas años atrás, es decir, en el modelo turístico. A mediados de dicha década se estableció, como se mencionó anteriormente, la línea marítima entre La Gomera y Los Cristianos por medio de un ferry propiedad de la Compañía Fred Olsen[4]. A partir de entonces comenzó a introducirse más capital internacional en San Sebastián, entre otras formas, comprando terrenos a la gran propiedad en las áreas de expansión urbana como El Lamero, y en primera línea de costa; posiblemente con perspectivas de desarrollar complejos turísticos.

El parcelario de El Calvario y La Ladera siguió bajo la tónica del minifundismo. Y en El Casco se fueron edificando, poco a poco, algunas parcelas adyacentes al espacio urbano consolidado. Así, aquellos pequeños propietarios que poseían parcelas de gran tamaño (una hectárea por ejemplo) dividirán su patrimonio y lo pondrán en venta dinamizando el mercado del suelo pero no el inmobiliario, pues los solares resultantes se irán edificando en diferentes etapas. Caso distinto fue el de los predios de la mediana y gran propiedad. Éstos no sufrieron cambios sustanciales, salvo alguna pequeña parcelación y venta de pocos terrenos. La lógica de estos grupos fue conservar intactas sus propiedades, manteniendo el uso agrario.

Por su parte, en La Lomada quedaron palpables las directrices que tomaron sus diferentes ámbitos. Junto al borde litoral se emplazó el Parador Nacional de Turismo (favorecido por las inmejorables condiciones panorámicas) que actuó como inicial infraestructura para la extensión del uso turístico de dicho entorno. En cambio, en el área septentrional, prolongando el crecimiento de La Ladera, se instaló un conjunto de viviendas de protección oficial y las casas de las clases modestas. Se evidencia otro ejemplo más de la división social del espacio y de sus primeras señales en La Lomada. Esta diferenciación quedó recogida, o la amplió, la Delimitación del Suelo Urbano de 1982, la cual posibilitó la disposición de más suelo urbanizable. La aplicación de este instrumento reflejó, en buena medida, su pretensión de salvar los intereses privados, dado que desarrolló una clasificación del suelo no amparada en la legislación vigente (de rústico a urbano no programado) para evitar que los propietarios del suelo afectado tuvieran que otorgar más cesiones y cumplir más obligaciones, repercutiendo desfavorablemente a los intereses públicos (Normas subsidiarias 1992; Noguera, 1987: 54).

A partir de la segunda mitad de los años ochenta la realidad urbana de San Sebastián va haciéndose más compleja a medida que se intensifica la actividad edificatoria, sobre todo durante la década de los noventa. Es por ello que la Administración se verá obligada a adaptar el planeamiento al nuevo contexto urbano. De este modo se van aprobando una serie de figuras de planeamiento con el objeto de "ordenar" el

crecimiento urbano, a la vez que orientar el desarrollo de las actividades económicas sobre el territorio (áreas turísticas, industriales y de servicios). La primera, las Normas Subsidiarias de 1992, fue la de mayor envergadura hasta entonces, planteando un amplio abanico de determinaciones y propuestas de ordenación que podríamos incluir dentro del llamado "urbanismo Idealista", el cual propuso grandes soluciones embellecedoras dentro del clima propagandístico de la celebración del V Centenario del Descubrimiento de América y de Isla Colombina, pero dejando a un lado los problemas estructurales de la ciudad y sus habitantes. En estos años comenzaron a urbanizarse amplias bolsas de suelo en el ensanche del Casco, sobre terrenos de la mediana y gran propiedad local, mediante inmuebles de varias plantas de altura que se venden en el mercado a precios elevados y que obligó a amplios estratos de la sociedad capitalina a tener que buscar una vivienda por otros cauces. De este modo se desarrollaron nuevas urbanizaciones de protección oficial como solución a este problema en zonas de ladera y en La Lomada.

En la segunda mitad de los noventa, se diseñó un Plan Especial para El Casco con objeto de revitalizar su patrimonio histórico de manera que permitiese la introducción de nuevos capitales asociados a la actividad turística y comercial. Las determinaciones de este planeamiento se descubren como el instrumento que abre el camino a los intereses económicos, como la herramienta pública utilizada para canalizar la inversión (Martín Martín, 1999).

Ya a finales de los noventa se comenzó a elaborar el Plan General actual que determina una serie de objetivos aplicables a todo el ámbito municipal. La clasificación de criterios que propone denota la nueva orientación de la ordenación del territorio en Canarias, donde los aspectos medioambientales -por lo menos en teoría- deben tenerse presentes; y también continúa con la filosofía originaria de los instrumentos de planeamiento, es decir, "ordenar" los espacios urbanos. Los objetivos ambientales se insertan dentro de esa nueva concepción que "decora" cualquier documento o discurso: el desarrollo sostenible. Se trata de criterios aplicados al mantenimiento del medio natural (Espacios Protegidos, recursos naturales, consumo de energía, regeneración del paisaje, etc), al medio urbano (mejorar su ambiente con el objeto de alcanzar mejores niveles de vida) y bienes patrimoniales (arquitectónicos, etnográficos, etc.). Y los referentes a los ámbitos urbanos (residenciales) y urbanizables (turísticos) persiguen diferentes propósitos. Para las áreas urbanas residenciales se proponen objetivos tradicionales (consolidar y completar la trama urbana, realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento vigente o en tramitación, etc), y otros adaptados a las nuevas necesidades del medio urbano (mejorar la movilidad entre los núcleos existentes, adecuar los trazados viarios al medio edificado y topografía del terreno, diversificar las tipologías edificatorias, entre otros). Por su parte, en los ámbitos urbanizables de carácter turístico se persigue la ejecución de los planes parciales dentro de los plazos previstos; cualificar la oferta alojativa extrahotelera, ya sea, aumentando su categoría por medio de la transformación de una parte de sus plazas en hoteleras de cuatro estrellas, o bien, reconvirtiéndola en uso residencial de ciudad jardín; y a nuestro juicio, la más importante: la restricción de nuevos desarrollos turísticos que no se definan como de alta calidad<sup>[5]</sup>. Esto puede suponer un importante freno al desarrollo económico de particulares o pequeños empresarios con la iniciativa turística, además de inducir al negocio inmobiliario en suelo rústico tras la "máscara" del turismo rural.

La clasificación y usos del suelo refleja una zonificación de usos asociados, básicamente, a las actividades urbanas. Se programan nuevos equipamientos, zonas verdes y suelo para edificar. Pero sobre éstas, existe, a nuestro parecer, una de considerable importancia: la política de promoción de viviendas públicas. Las urbanizaciones residenciales de promoción pública propuestas en sectores de nueva ocupación parecen romper la localización tradicional de estas viviendas. Hasta estos momentos se regía por una zonificación que ubicaba dicho uso en la periferia de la ciudad, a modo de límites urbanos ante los que quedaba un amplio espacio vacío. Pero las nuevas actuaciones parecen, en un principio, dejar atrás esa política segregacionista que dirigía a los estratos sociales más bajos hacia el extrarradio. En este sentido, en los últimos años se ha optado desde el Ayuntamiento por la adquisición de suelo en las nuevas zonas de expansión[6] para alojar a las familias de bajos recursos económicos y que quedan totalmente excluidos del acceso a la promoción privada, que actualmente ronda los desorbitados precios de ciento veinte mil euros (veinte millones de pesetas) por una vivienda de 90 m<sup>2</sup>. Como expone Castells: "la incapacidad de la economía privada de satisfacer las mínimas necesidades en materia de viviendas exige la intervención de la administración"(Castells, 1976: 190). Ahora bien, los ciclos de auge en la construcción de viviendas sociales, tanto en San Sebastián como en otros lugares de la geografía canaria o peninsular, se puede plantear, a nuestro parecer, no sólo en términos de ayuda estatal en materia de viviendas a las clases menos favorecidas, sino además, como una posible fórmula de mantenimiento de la actividad constructora y, por ende, de un sector que supone ser uno de los más lucrativos dentro del engranaje económico actual. El desarrollo de este tipo de viviendas se ha planteado como solución al fenómeno de la autoconstrucción, pero ésta no debe escapar a los límites o reglas del mercado, de modo que debe favorecer, tras el velo de la ayuda social, las pretensiones de un determinado grupo económico: los empresarios de la construcción. Además, si entendemos que el porcentaje de empleados que concentra el sector de la construcción en San Sebastián supone casi el 19%, no es ningún atrevimiento, por nuestra parte, argumentar tales proposiciones[7].

## **Conclusiones**

La historia urbana de San Sebastián podría explicarse, a grandes rasgos, a partir de la segunda mitad del siglo XX. El período anterior a éste muestra una imagen de La Villa congelada en el tiempo. Pero el giro que toma la economía a partir de los años cincuenta, coincidiendo con la etapa de expansión del capitalismo a escala mundial, transforma su lánguida dinámica urbana que, tras la creación del puerto, comienza a desarrollarse a un ritmo desconocido hasta entonces. El proceso de expansión, que ocupa nuevos espacios tanto dentro del casco urbano como en su periferia, presenta diferentes modelos de ocupación en función de la zona que se trate. De este modo se distinguieron los diferentes sectores y de su análisis se ha desprendido una marcada diferenciación estructural, socioeconómica y funcional entre todos con respecto a El Casco.

La localización y crecimiento de los barrios en las zonas menos aptas para la urbanización no responde a una elección aventurada de los habitantes que lo ocupan, más bien, es el resultado de las relaciones históricas, sociales, económicas, etc existentes en las distintas coyunturas locales.

En todo este proceso ha tenido una importancia capital la estructura de la propiedad del suelo. La gran y mediana propiedad tenían, a mediados del siglo XX, escasa representatividad, mientras que la pequeña suponía el 98,8 por ciento. Aquéllos controlaban las mejores zonas, las llanas (El Casco y El Lamer), y no modificaron su lógica económica, manteniendo el uso agrícola mientras les fue rentable. Por su parte, la pequeña propiedad se situaba, principalmente, sobre terrenos con menos potencial agrícola (La Ladera y El Calvario), dejando de explotarlos tempranamente, al mismo tiempo que muchos de ellos se fragmentaron para destinarlos al uso residencial. Así, estos sectores presentan una morfología irregular como consecuencia de su adaptación a las irregularidades del terreno y, sobre todo, de la estructura de la propiedad, que se fragmentaba hasta niveles de microfundio. Esta circunstancia acentuó la diferenciación espacial de la residencia y el crecimiento anárquico en la periferia que tratará de solventarse, según pasan los años, con los planes de ordenación urbana. Estos se configuran como mecanismos de racionalización del territorio, como actuaciones que facilitan la producción del espacio (apropiación del suelo, urbanización, edificación, construcción, organización de la actividad en el territorio, etc.), de modo que se asegure la rentabilidad de los recursos y la acumulación de beneficios.

A pesar de los diversos instrumentos de planeamiento que se han aprobado en San Sebastián los problemas estructurales siguen perviviendo. El planeamiento no termina de solucionar los problemas de la localidad, bien sea por sus incoherentes propuestas, por quedar obsoletos ante los rápidos cambios sociales, políticos y económicos, o porque en definitiva, el planeamiento no puede jugar un papel social, dado que el Estado (Comunidad Autónoma, Cabildo y Ayuntamiento) como expresión concentrada de la economía canaria -una economía en manos del sector inmobiliario y de la construcción- tiene como objetivo fundamental facilitar las estrategias privadas de tales sectores, categorizando el suelo para seguir reproduciendo el mercado, tanto del propio suelo como el inmobiliario o de la construcción en general (infraestructuras de transporte, equipamientos, etc.). Al mismo tiempo, el sector inmobiliario lo representa, en gran medida, la gran propiedad de la tierra, como es el caso de algunos miembros de la familia Darías Veguero -entre otros- que se constituyen actualmente como una de las figuras más destacadas dentro de la actividad inmobiliaria en San Sebastián.

Si en décadas anteriores la propiedad de la tierra era la piedra angular sobre la que giraba la economía del momento (las actividades agrarias), en la actualidad, se sigue constituyendo como tal, pues son aquellos grupos que controlan el suelo los que dirigen las actividades más lucrativas, es decir, la inmobiliaria y de la construcción.

## Notas

[1] La Gomera es una de las siete islas que componen el Archipiélago canario, y perteneciente a la provincia de Santa Cruz de Tenerife.

[2] La población de San Sebastián en el año 1975 era de 5.965 habitantes, siendo superada, únicamente, por el municipio de Vallehermoso con 7.339 habitantes. En el año 2003 era de 6.902 y 3.109 habitantes respectivamente. (Fuente: Istac).

[3] Para nuestro caso hemos definido como pequeña propiedad a aquella que presenta unas dimensiones inferiores a la 5 Ha. La mediana la hemos dividido en dos segmentos, el primero, que se sitúa entre las 5

y 9,9 hectáreas, y el segundo, entre las 10 y las 19,9 hectáreas (Garrabou, 1992: 211). Por su parte, todo aquel que posea veinte hectáreas y más lo consideramos como gran propietario.

[4] Esta empresa, conocida anteriormente como Agrupación Noruega S.A., era la mayor propietaria de tierras en el municipio con más de 600 Ha y, posiblemente de la Isla. (Fuente: Catastro de Rústica de 1957).

[5] En la página 33 de la Memoria de Información del Plan General se dice:

" Limitar la incorporación de nuevos desarrollos turísticos a los supuestos de actuaciones de alta calidad que incluyan equipamientos complementarios de ocio y a las de características especiales y singulares, a través de proyectos de actuación territorial, como elementos fundamentales para la cualificación de la oferta turística en el municipio, propiciando al mismo tiempo un desarrollo cuidado y racional de la oferta de turismo rural".

[6] Rivera y El Lamero son zonas llanas que bien podrían formar una nueva área de ensanche, con el añadido para la segunda de estar situada junto a la costa. En el ensanche del Casco está por concluirse una nueva urbanización y en La Lomada hay proyectada una promoción de viviendas a localizar detrás de un complejo turístico y residencial de ciudad-jardín.

[7] Conforme a los datos ofrecidos por el ISTAC sobre la población ocupada según ramas de actividad para el año 1996, en San Sebastián, el sector que más empleo sostiene es el de los servicios con el 69,2 por ciento, seguido por la construcción (18,9%), las agropecuarias (6,1%) y, por último, el industrial (4,6%). Las actividades no clasificables representan el 1,2 por ciento restante.

## **Bibliografía**

BERGASA, O. y González Viéitez, A. *Desarrollo y subdesarrollo de la economía canaria*. Madrid: Guadiana de Publicaciones, 1969.

BURRIEL DE ORUETA, E. L. *Canarias: Población y agricultura en una sociedad dependiente*. Barcelona: Oikos-tau, 1982.

CASTELLS, M. *La Cuestión Urbana*. Madrid: Siglo XXI, 1976.

DÍAZ PADILLA, G. *La Isla de La Gomera en la actualidad. Año 1856-1866. Del Gobernador de las Armas Juan de Castro*. Santa Cruz de Tenerife: Cabildo Insular de La Gomera, 1986.

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

GARRABOU, R. *Propiedad y explotación campesina en la España contemporánea*. Madrid: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, 1992.

LÓPEZ DE LUCIO, R. *Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX*. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Valencia, 1993.

MARTÍN MARTÍN, V. *El turismo en el Sur de Tenerife: de la renta agraria a la renta del ocio*. Santa Cruz de Tenerife: Cabildo de Gran Canaria., 1999.

MILLARES TORRES, A. *Historia General de las Islas Canarias*. Gran Canaria: Edirca, 1977.

NOGUERA, J. *Elementos de ordenación urbana*. Barcelona: Colegio de Arquitectos de Cataluña, 1987.

RODRÍGUEZ LESTEGÁS, F. *Valor y usos del suelo urbano en Lugo*. Universidad de Santiago de Compostela, 1989.

TOUS MELIÁ, J. *La Gomera a través de la Cartografía. (1588-1899)*. Cabildo Insular de La Gomera y Museo Militar Regional de Canarias, 1998.

© Copyright: Luis M. Jerez Darías, 2004

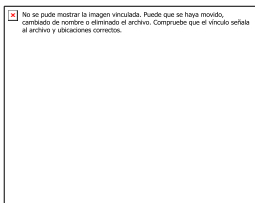
© Copyright: *Biblio 3W*, 2004.

Ficha bibliográfica

JEREZ DARIAS, L.M. Planeamiento urbano y propiedad del suelo en una pequeña localidad: San Sebastián de la Gomera, Canarias, España. *Biblio 3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, Vol. IX, nº 527, 10 de agosto de 2004. [http://www.ub.es/geocrit/b3w-527.htm]. [ISSN 1138-9796].

---

[Volver al índice de Biblio 3W](#)



[Volver al menú principal](#)