

LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA DE PLAYA DE SANTIAGO: MONOPOLIZACIÓN DEL SUELO Y PLANEAMIENTO A LA CARTA

Luis M. Jerez Darías[1]
Universidad de La Laguna. Departamento de Geografía
ljerez@ull.es

Recibido: 20 de junio de 2011. Devuelto para revisión: 10 de noviembre de 2011. Aceptado: 15 de febrero de 2012.

La urbanización turística de Playa de Santiago: monopolización del suelo y planeamiento a la carta (Resumen)

El desarrollo urbanístico de la localidad sureña de Playa de Santiago, en la Isla de La Gomera, se constituye como un claro ejemplo de la relación entre los grandes propietarios del suelo y la administración local (ayuntamientos) en el negocio inmobiliario. En este trabajo demostraremos cómo la empresa Fred Olsen S.A. ha sido capaz de urbanizar enormes extensiones de suelo gracias a su influencia sobre el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.

Palabras clave: Playa de Santiago, Tecina, Olsen, propiedad del suelo, convenio urbanístico

The touristic urbanization of Playa de Santiago: monopolization of the land and planning on demand (Abstract)

The urban development of the southern town of Playa de Santiago, on the island of La Gomera, acts as a clear example of the relationship between the landowners and local government (town councils) in the real-estate business. In this reports, we will determine how the firm Fred Olsen S.A has been able to develop enormous stretches of land thanks to their influence over the Town Council of San Sebastian de La Gomera.

Key words: Playa de Santiago, Tecina, Olsen, landowner, urban agreement

Este artículo forma parte de la línea de investigación que venimos desarrollando en el GISAS sobre el carácter de la sociedad española a lo largo del Siglo XX, fundamentalmente, a partir de último cuarto del mismo.

El estudio de la propiedad del suelo y del planeamiento se nos presenta como una labor primordial, en la medida en que, bajo el desmedido proceso urbanístico español de las últimas décadas, siguen operando las mismas leyes económicas del pasado, esto es, el papel preponderante de la propiedad del suelo sobre la esfera económica. Para ello, enmarcamos nuestro corpus teórico-conceptual desde la categoría marxista de “ Capitalismo Burocrático” , aplicándolo a casos concretos como el que nos ocupa.

En síntesis, la tesis del Capitalismo Burocrático hace referencia al tipo de capitalismo que impulsa el imperialismo en aquellos países que no culminaron su revolución burguesa en el siglo XIX y que se encuentran atados a la semifeudalidad. Es una tesis que procede de la síntesis de la aplicación de la teoría de Marx y Lenin al estudio de la realidad china llevada a cabo por Mao Tse-Tung. Por razones históricas, no fue conocida por Mariátegui, pero éste definió la sociedad peruana como semifeudal y semicolonial. Treinta años después, conocida la tesis, el Presidente Gonzalo la aplica en el Perú, retoma a Mariátegui y en 1988 plantea que el capitalismo burocrático no es un proceso particular de China o del Perú sino de todos los países del Tercer Mundo.

Actualmente, España es un país imperialista que estuvo, hasta antes de que estallara la crisis actual, intentando elevarse a “ 7ª potencia” , pero al no llevar a término la revolución burguesa en el siglo XIX, al subsistir la semifeudalidad en el siglo XX, al estar atravesada por complicadas contradicciones nacionales, al abocarse en su historia contemporánea a situaciones como las de 1936 y 1975, puede pasar a formar parte del Tercer Mundo. La reciente experiencia en los Balcanes demuestra que el Tercer Mundo puede extenderse a Europa. Desde esta perspectiva aplicamos la tesis del capitalismo burocrático en España. Nosotros pensamos que en España esta tesis es aplicable, por lo que este artículo se plantea como un ejemplo con el que demostrar el papel predominante que siguen jugando los propietarios del suelo en la estructura económica actual.

En este sentido, el desarrollo urbano-turístico en Playa de Santiago es un caso paradigmático. En primer lugar, porque el monopolio del suelo se manifiesta en este espacio como en ningún otro en la isla de La Gomera, con la particularidad añadida de que se encuentra en manos de agentes extranjeros, concretamente de la empresa noruega Fred Olsen S.A. En segundo lugar, porque este capital internacional, imperialista, a su llegada a La Gomera, no explotó sus haciendas bajo el dominio de las relaciones capitalistas de producción, sino que se adaptó a las vetustas relaciones[2] que aplicaba la oligarquía económica local (terratencia), evolucionando, posteriormente, su forma de apropiarse la renta del suelo desde las actividades agrarias a las urbanas. Y, en tercer lugar, porque el proceso urbanístico que ha soportado en los últimos veinte años es la síntesis de la subordinación de la esfera política a la económica: la estrecha relación entre la administración local (Ayuntamiento) y la propiedad del suelo (también

promotora) refleja la forma en cómo la primera actúa de mero agente canalizador de los intereses inmobiliarios de la segunda.

Por tanto, el presente trabajo es un intento de analizar cómo la base económica actual (inmobiliaria-turística) sigue estando atada al pasado, es decir, a seguir obteniendo la renta del suelo. En este sentido, el caso particular de Playa de Santiago lo presentamos como un ejemplo concreto y, a la vez, modélico, de lo ocurrido en buena parte de la geografía española[3].

El marco geográfico-histórico

Situada al Sur de la Isla de La Gomera, la localidad de Playa de Santiago es un espacio urbano-turístico que se encuentra dividido administrativamente en dos ámbitos: el oriental, dependiente del municipio de San Sebastián, y el occidental, que pertenece al municipio de Alajeró. El límite entre ambos lo establece el Barranco de Santiago.

Las características físicas de esta zona de la Isla conjugan el trazado de barrancos alternados por amplios interfluvios o “ lomas” , de escasa pendiente -en comparación a las del resto insular-, que facilitó un mayor aprovechamiento agrícola en las mismas. Esta condición dio pie a que se les conociera en la cultura popular como las “ Bandas del Sur” , En nuestra zona, las dos lomadas más importantes son las de Tecina (al Este) y Los Llanos (al Oeste).

Junto a estas lomadas, el otro elemento estructurante es el Barranco de Santiago, tanto desde el punto de vista físico como humano. Por su cauce, que tiene algo más de 4 km de longitud, discurren las aguas provenientes de las cabeceras de Benchijigua (Este) e Imada (Oeste) y que permitieron el asentamiento poblacional a modo de pequeños enclaves disgregados a lo largo del mismo, entre los que destaca el de La Laguna, emplazado en la desembocadura. El resto de barrancos tienen un carácter secundario y con un aprovechamiento humano menos intensivo, siendo de los más destacados el de La Junta, ya que en su tramo final se encuentra el otro ámbito poblacional más importante de la zona conformado por la agrupación de los sectores de Antongil, La Junta y La Banda[4].



Figura 1. Isla de La Gomera y Playa de Santiago.

Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

Por tanto, las dimensiones y suave pendiente de sus lomos[5], unidas a unas singulares condiciones climáticas (temperaturas moderadas y regulares), se constituyeron como ingredientes propicios para la implantación de esos cultivos. Sólo existía el condicionante del agua. Ésta era abundante en el fondo del Barranco de Santiago, resultante de las infiltraciones de las que nacían de forma natural en los valles de Benchijigua e Imada y de las escorrentías en las épocas de lluvia que, posteriormente, eran extraídas mediante pozos. Todo lo contrario a las laderas y las lomadas. Las primeras se utilizaban, casi de forma exclusiva, para el emplazamiento de las viviendas, ya que, en comparación a otros ámbitos de la Isla, en las que fueron incesantemente roturadas para el aprovechamiento agrícola por medio de bancales, en Playa de Santiago se llevó mínimamente a la práctica. Las segundas se constituían como zonas favorables para el cereal y el pastoreo de cabras.

Pero todo cambió cuando a comienzos del siglo XX una serie de agentes canarios y noruegos vinculados a las actividades navales[6] comenzaron a comprar tierras en la zona para el desarrollo de los nuevos cultivos para la exportación, desarrollando paralelamente infraestructuras hidráulicas (presas, tomaderos, canales, pozos y galerías) que facilitaron la explotación de las áridas lomadas. Fue el punto de partida de la primera gran transformación espacial que sufrió esta parte del Sur de La Gomera.

De este modo, lo que hasta entonces era un pequeño enclave compuesto por unos pocos habitantes que practicaban una agricultura de subsistencia y una pesca artesanal fue convirtiéndose, poco a poco, en uno de los centros económicos más importantes de la Isla debido al desarrollo de la agricultura de exportación y, también, de la industria conservera[7].

Pero en la década de los 60, el profundo proceso emigratorio que afectó a la Isla, dirigido principalmente hacia Tenerife y Venezuela[8], tuvo su reflejo en la zona. En esa década se inició el período que dio paso al dominio de la economía terciarizada en Canarias (turismo, servicios, construcción e inmobiliarias) que se mantiene en la actualidad.

Las empresas que operaban en Playa de Santiago fueron reestructurándose -cuando no desaparecieron-, y dejando “ al margen” la actividad agrícola para orientarse definitivamente hacia el sector servicios. Estrategia que quedó patente a mediados de los 80 con la construcción del Hotel Tecina[9] y que ha continuado, desde comienzos del nuevo milenio, con la construcción de un campo de golf de 18 hoyos y el Pueblo Don Thomas, a la espera de iniciar el Hotel Tapahuga, además de otros desarrollos.

Cuadro 1
Ocupados según rama de actividad en Playa de Santiago[10]

Sector	1945		2001	
Primario	153	74,3%	27	10,8%
Secundario	6	2,9%	53	21,1%
Terciario	47	22,8%	171	68,1%
TOTAL	206	100%	251	100%

Fuente: INE. Padrón Municipal de habitantes de San Sebastián de La Gomera de 1945 y

Censo de Población y Viviendas de 2001. Elaboración propia.



Figura 2. Desarrollos turísticos en Playa de Santiago

Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

Desde entonces, Playa de Santiago ha ido especializándose progresivamente en la actividad turística siendo, después de Valle Gran Rey, el principal centro turístico insular[11].

La dinámica demográfica como expresión de los contextos económicos

Antes de la introducción de los nuevos cultivos de exportación, la comarca de Playa de Santiago era un espacio con escasa presencia humana. Las formas de explotación de los recursos – o del territorio-, apoyadas en una concepción económica meramente rentista de los hacendados del lugar eran incapaces, por sí mismas, de dinamizar y transformar ese espacio semi-inhóspito en una zona con mayor vitalidad.

No disponemos de datos que confirmen la población que existía en esta zona meridional de la Isla hasta comienzos del siglo XX en la que ya manejamos información estadística de los nomenclátor de población, pero suponemos que debía ser muy escasa ya que en ningún documento ni trabajo histórico se hace mención a esta zona como un asentamiento importante.

Así que, a nuestro parecer, fue la introducción de esa nueva agricultura la que generó el despegue demográfico en la zona. La llegada de los nuevos agentes foráneos y las transformaciones que emprendieron de cara a la orientación comercial de sus plantaciones atrajo continuamente mano de obra con la que explotar sus fincas. Y es sobre estas iniciativas donde se apoya el despegue poblacional de la comarca.

Es en el periodo de la primera década del siglo XX cuando se fueron insertando, primero en La laguna y posteriormente en las lomadas de Tecina (años 20) y de Los Llanos (años 40), los nuevos cultivos de exportación (tomates y los plátanos).

Cuadro 2
Evolución de la población en Playa de Santiago

	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001
1	14	180	288	616	793	872	780	563	442	577	668
	70	136	325	602	946	937	1.013	684	542	1.002	616
	84	316	613	1.218	1.739	1.809	1.793	1.247	948	1.579	1.284

Fuente: Nomenclátor de Población. I.N.E. Población de Hecho hasta 1991. Elaboración propia.

El cuadro 2 parece confirmar nuestros argumentos. Tan sólo en la primera década, la población tuvo un incremento porcentual del 276%. Qué decir del incremento hasta la mitad de la centuria que fue cuando se alcanzó el máximo poblacional; éste superó el 2.000%.

El crecimiento estaba siendo tan importante que después de la Primera Guerra Mundial se convirtió en la segunda localidad de la Isla con mayor aumento de habitantes después de la capital (San Sebastián). Y en la década de 1930 ya era el principal núcleo poblacional del Sur de La Gomera.

Este crecimiento estuvo apoyado en la absorción de mano de obra proveniente de los pequeños caseríos tradicionales de la Isla para trabajar en las nuevas explotaciones de agricultura comercial y en las actividades pesqueras, pues también se puso en marcha una fábrica de conservas propiedad de Álvaro Rodríguez López. A ésta acudieron a trabajar también personas de otras islas, principalmente del sur de Tenerife.

A partir de mediados de la centuria comienza en La Gomera un fuerte proceso emigratorio que afectó a todos los espacios de la Isla, aunque de forma dispar según las zonas. Esta sangría afectó considerablemente a las áreas, de agricultura tradicional, a los núcleos de las medianías a favor de otros espacios de Canarias o, también, a Venezuela. La mayor parte de los caseríos típicos de las medianías de La Gomera llegaron a perder más de un cincuenta por ciento de su población entre 1940 y 1991. La población total de la Isla pasó de casi 30.000 habitantes en 1950 a 16.000 en 1991. Pero paralelamente a la emigración exterior, también tenían lugar los trasvases poblacionales interiores desde esos núcleos en proceso de abandono hacia los enclaves costeros meridionales (asociados a la agricultura de exportación y actividades pesqueras), entre ellos, a Playa de Santiago. Es por ello, que a pesar del descenso demográfico que también sufrieron, no experimentaron una sangría tan acusada como aquellos.

Fue ya en la década de los ochenta cuando La Gomera entra con paso firme a depender de la actividad turística como nuevo motor de su economía. Y es a finales de la misma cuando Playa de Santiago se inserta en el nuevo contexto como núcleo de atracción de población pero para trabajar en los servicios, aunque sin llegar todavía al máximo que conquistó en las décadas centrales del pasado siglo, con la construcción del Hotel Tecina. Le seguirían nuevos desarrollos turísticos en la década de los noventa y comienzos del nuevo milenio que han facilitado de nuevo el crecimiento demográfico de la localidad.

El proceso de concentración de la propiedad en Playa de Santiago: de la terratenencia tradicional al control del capital extranjero

Partiendo de la hipótesis que otorga a los propietarios del suelo el papel fundamental del proceso urbanizador en España, planteamos este apartado con el objeto de tener una visión de conjunto de las operaciones que dieron pie a la concentración de la propiedad en nuestro ámbito de estudio y de cómo el capital imperialista fue copando posiciones a costa de una singular terratenencia local.

El historial de todo ese proceso parte de la información recogida en diferentes fuentes documentales: libros del Registro de la Propiedad[12] de San Sebastián de La Gomera, expedientes administrativos y memorias de información y ordenación de planeamiento archivados en el Ayuntamiento de San Sebastián y en la Dirección General de Urbanismo[13] de Santa Cruz de Tenerife; Catastro de la Riqueza Rústica de 1957.

Como dijimos más arriba, a comienzos del Siglo XX el pequeño enclave de Playa de Santiago comenzó a experimentar un cambio vertiginoso en su base socioeconómica con la llegada de varios agentes foráneos. Con la vista puesta en el desarrollo de la agricultura de exportación, un grupo de socios noruegos (vinculados a las actividades navales y marítimo-comerciales) comenzaron a adquirir tierras en esta inhóspita zona costera del Sur de la Isla con la ayuda de varios miembros de la burguesía compradora canaria.

El primer paso fue constituir el día 12 de agosto de 1909 en Santa Cruz de Tenerife la “Sociedad Lomada de Tecina”, compuesta por los canarios Álvaro Rodríguez López y Juan Díaz Jiménez, y los noruegos Ole Roed Thöresen y Gabriel Grønn-Nielsen. Al mes siguiente, dicha sociedad compró la finca de “Remolinos” (en el Barranco de Tapahuga) y un gran predio de casi 42 hectáreas[14] en la Lomada de Tecina[15].

Esta finca, que abarcaba casi toda la lomada, fue propiedad de D. Domingo Ayala y Mora, vecino de Hermigua, quien la había adquirido en torno a mediados del Siglo XIX por herencia, una parte, y por compra, a varios propietarios, el resto. La Sociedad efectuó la compra a los herederos del señor Ayala y Mora, asumiendo, en parte, “un censo[16] de 13 fanegas de trigo a pagar anualmente al Marqués de Villafuerte” [17]. Como bien expresa Rodríguez Acevedo, la pervivencia de este censo enfiteúutico (tributo feudal) es un claro ejemplo de las limitaciones que caracterizaron en España al proceso de liquidación, parcial, del viejo sistema de propiedad feudal. Limitaciones que no son sino el reflejo del fracaso de la revolución burguesa en el Siglo XIX y que permitió la subsistencia de esos sistemas de propiedad feudal y de estructuras y relaciones de producción semif feudales a lo largo del XX en el país.

Posteriormente, el 14 de julio de 1919 esta empresa vendió éstas y otras fincas más a la Sociedad Agrícola por acciones “*The Norwegian Agricultura Company (Tecina) Limitada*” [18].

Paralelamente a la compra de tierras, ambas empresas fueron estableciendo acuerdos y convenios con propietarios y usuarios de la zona para aprovechar y derivar las aguas que discurrían por el Barranco de Santiago hasta la Lomada de Tecina. Pero cuando comenzaron a construir algunas infraestructuras hidráulicas se iniciaron las protestas de

los tradicionales usuarios (campesinos de la zona media y alta del Barranco y medianos propietarios de Laguna de Santiago) que veían peligrar sus aprovechamientos, ya que, en La Gomera, el agua ha sido de propiedad pública y su utilización estaba asignada a la tierra[19]. En vista de estos “inconvenientes” y de que este sistema tradicional de uso del agua suponía un freno para la explotación intensiva de los nuevos cultivos, el grupo noruego fue rápidamente a buscar la forma de monopolizar dicho recurso. El 26 de julio de 1919 compraron una finca de 42 hectáreas en el Valle de Benchijigua[20] a D. José Mora y González[21], que era el lugar donde se encontraban los nacientes que surtían de agua toda la zona. Y a paso seguido comenzaron a construir un acueducto de más de 5 km de longitud para canalizar el agua desde dicha zona hasta la Lomada de Tecina, lo que provocó mayores conflictos, ya que, una vez comenzaron los trasvases, se redujeron los aprovechamientos tradicionales. Mientras tanto, las operaciones mercantiles seguían su curso.

El 29 de enero de 1924 se constituyó la “Comunidad de Bienes Tecina”, para un mes más tarde comprar las fincas de Benchijigua, Tecina y otras más a la sociedad noruega, la cual dejó de aparecer desde entonces. Esto podría dar validez a la hipótesis de que se hayan reagrupado bajo la nueva comunidad los miembros de las dos primeras empresas, pues, de los 17 partícipes de los que tenemos constancia, tres son canarios (Álvaro Rodríguez López y los hermanos Juan y Manuel Díaz Jiménez) frente a 14 noruegos.

Una vez constituida dicha comunidad se inició un complejo proceso de operaciones de compra-venta de participaciones que dio como resultado la formación de dos grandes patrimonios: el del tinerfeño Álvaro Rodríguez López[22] y el del noruego Thomas Olsen[23], que terminaron de consolidarse a mediados de los años 60 cuando definitivamente quedó extinguida la sociedad.

El primero tuvo su apogeo en la acumulación de tierras en los años 30, cuando se hizo con más de la mitad de su patrimonio. Del 15 por ciento de acciones que tenía al momento de constituirse la comunidad en 1924, adquirió un 28 por ciento más a lo largo de dicha década, a las que también habría que añadirles las compras de extensa fincas (en la Banda de La Junta, Antongil, Antoncojo, Lomada de Los Llanos, Revolcadero, Barranco de Los Cocos y otras más en Alajeró) [24], a Daniel y Caridad Fernández del Castillo entre los años 1938 y 1939. Este proceso de concentración de tierras vino facilitado por el contexto económico y político en la España de esa década (efectos de la crisis de 1929 y Guerra Civil 1936-1939). Creemos que estos hechos fueron detonantes para que algunos de los socios noruegos se desprendieran de sus acciones; circunstancia que favorecía principalmente a la burguesía compradora local, como fue el caso. Pues hay que subrayar que el 21 de agosto de 1940 se había suscrito por los interesados un documento privado cuyo objeto era la disolución de la comunidad, aunque permaneció subsistiendo, de manera simbólica, hasta mediados de los años 60.

Por su parte, Thomas Olsen, que partía con un reducido 4 por ciento de las acciones fue más tarde, en los momentos previos a la disolución de facto de la comunidad, cuando adquirió la mayor parte de las mismas. En 1965, los pocos socios noruegos que aún existían en la misma (Ole Roed Thöresen, Anton Heyerdahl, Rudolf Olsen y Christian Fredrik Staib), le vendieron el 39,5 por ciento de las participaciones que detentaban y que, junto al 11,5 por ciento que tenía acumulado, sumaron el 51 por ciento del total.

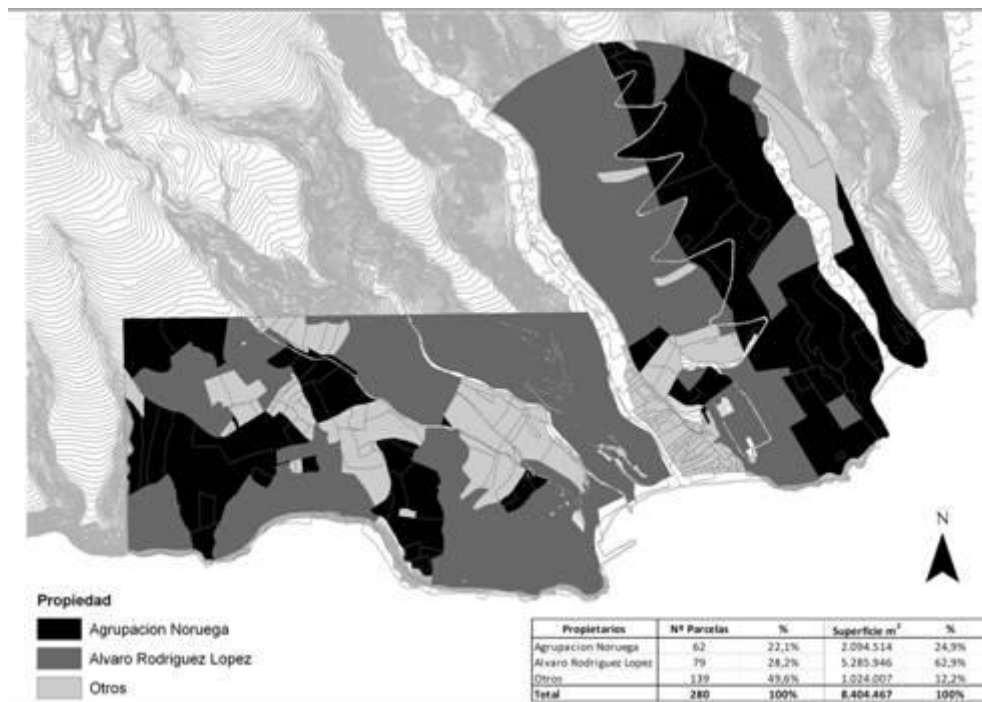


Figura 3. Estructura de la propiedad en Playa de Santiago, 1957

Fuente: Catastro de la Riqueza Rústica de 1957. Elaboración propia.

En resumen, del amplio grupo de accionistas que tuvo la Comunidad de Bienes Tecina en sus orígenes, quedó reducido a tres miembros con las siguientes cuotas: Thomas Olsen (51%), Álvaro Rodríguez López (47%) y Manuel Díaz Jiménez (2%).

Disuelta la Comunidad y cada uno con sus respectivas participaciones, se entró en una nueva fase. Si al calor del régimen fascista de Franco, sobre todo en el primer periodo autárquico en Canarias (1936-1946)[25], caracterizado por el apoyo al sector agroexportador local, miembros de la burguesía compradora canaria -como Álvaro Rodríguez López- hicieron fortuna, la nueva etapa liberalizadora que abría paso a las actividades terciarias pasaron factura a aquéllas que no se supieron adaptar. Y en este sentido, el devenir de las dos grandes empresas que competían en Playa de Santiago es un claro ejemplo. La compañía noruega[26] se encaminó hacia una política de reestructuración económica con la que fue dejando al margen la actividad agrícola para orientarse, definitivamente, hacia el sector servicios (transporte marítimo y actividad turística). Mientras que la canaria[27] inició en los años 70 un declive que la llevó a su desaparición a mediados de los años 80. Azotada por la crisis y las deudas[28], se desprendió de todo su patrimonio hipotecado vendiéndoselo a varias entidades mercantiles dependientes de Fred Olsen. Así, las propiedades en el sector de San Sebastián las adquirieron la Compañía Mercantil Tapahuga de Inversiones S.L. y la Entidad Mercantil Agrupación La Candeur S.L. Y en la zona de Alajeró fueron compradas por la Entidad Mercantil Punta Verde S.A. y la Compañía Mercantil Hispano-Noruega S.A.

De esta manera, casi un siglo después, lo que era un amplísimo latifundio de unas 1.000 hectáreas repartidas por varias fincas en la Lomada de Tecina, Benchijigua, Barranco de Tapahuga, Lomada de Los Llanos, etc., y en manos de un grupo de accionistas (canarios y noruegos), se concentró bajo una sola figura: la de la empresa Fred Olsen que, a posteriori, pasó a reestructurar su entramado empresarial.

En 1993 “ Tapahuga de Inversiones S.L.” , “ Agrupación La Candeur S.L.” y “ Punta Verde S.A.” , fueron absorbidas por la “ Compañía Mercantil Hispano-Noruega S.A.” [29], la cual pasó a denominarse “ Fred Olsen S.A.” a finales de ese mismo año.

Entrados en el nuevo milenio, la empresa noruega, con ciertos problemas legales internos entre dos de sus herederos, se fragmentó. El 7 de marzo de 2001 se escindieron de la misma dos empresas: “ Propiedades Olsen S.A.” e “ Inmuebles Olsen S.A.” . Ésta última, junto a “ Propiedades Alajeró” (también de los noruegos) fueron absorbidas por “ Finca Erques S.A.” [30] el 7 de enero de 2004, la cual pasó inmediatamente a denominarse “ Terra Fortunata S.A.” .Por tanto, la situación de la propiedad en la zona en la actualidad es la siguiente:

Bajo la titularidad de Fred Olsen S.A. se encuentran todas las propiedades ubicadas en el sector de San Sebastián (Tecina, Benchijigua o Tapahuga, entre otras), así como unas pocas edificaciones en la zona de Alajeró. En total, son más de 200 propiedades entre parcelas rústicas, solares y edificaciones[31]. Y en manos de Terra Fortunata S.A. el resto de las propiedades situadas en el término de Alajeró (más de 150 propiedades entre parcelas rústicas, solares y algunas edificaciones).

Cada una de ellas ha seguido caminos diferentes. Mientras “ Terra Fortunata S.A.” mantiene baldías sus propiedades (aunque con amplios proyectos previstos), “ Fred Olsen S.A.” continúa con la dinámica de segregaciones y agrupaciones de propiedades que ya iniciara en los años 80 en base a los diferentes proyectos urbanísticos que ha ido desarrollando en la zona.

Planeamiento a la carta y urbanización del territorio: la nueva forma de apoderarse la renta del suelo[32]

En el campo de las ciencias sociales hay unanimidad en considerar la década de los 60 como el momento en el que la base económica nacional comienza a sufrir una transformación como consecuencia de la política aperturista que supuso el Plan de Estabilización y Liberalización de 1959. Habría que debatir si ese cambio vino desde dentro o fue una necesidad impuesta desde fuera, cosa que dejaremos para futuros trabajos. Lo que sí es cierto, es que en esa década las actividades terciarias y, muy especialmente, los sectores de la construcción e inmobiliario, pasaron a un primer plano gracias al empuje del turismo. Por otra parte, tampoco suele haber dudas en considerar el turismo como una actividad introducida por el capital internacional.

En el caso concreto de Canarias, multitud de trabajos han demostrado que buena parte del vertiginoso crecimiento urbanístico acaecido en los últimos cincuenta años se ha desarrollado bajo el paraguas de la actividad turística (hoteles, apartamentos y equipamientos y dotaciones anexas). Y en este sentido, nuestro ámbito de estudio (Playa de Santiago) no iba a ser la excepción. Como en el resto de las islas, este cambio de modelo respondía a la nueva estrategia propuesta por el imperialismo para invertir en aquellos espacios atrasados como el nuestro[33], y por los intereses de la terratenencia local de seguir obteniendo la renta del suelo mediante las reclasificaciones que permitiesen su desarrollo urbanístico. Pero en Playa de Santiago no eran agentes distintos. Como hemos visto en el apartado anterior, el capital imperialista y la

terratencia estaban representados por el mismo actor: la omnipresente empresa Fred Olsen.

Agotado el modelo agroexportador y recogiendo los ecos de lo que ya acontecía en otras islas, esta empresa vio la oportunidad de transformar sus fincas rústicas a urbanizables con el objeto de introducirse en el negocio turístico-inmobiliario. En una entrevista al que fuera director general de Fred Olsen S.A, Guillermo Van de Waal, éste decía:

“ Respecto a Fred. Olsen, que se dedicaba al plátano y también tenía numerosos invernaderos con pepinos, llegó un momento en que se dio cuenta de que la agricultura no daba más de sí. Entonces fue cuando se comenzó a plantear desarrollar una nueva actividad y surgió la idea del turismo” [34].

Con su poderío empresarial y, sobre todo, por el monopolio que tenía sobre el suelo, sólo le faltaba buscar la forma para dar cauce a sus propuestas. Y esto se lo proporcionaba el marco legislativo que, por medio del planeamiento, permitía llevarlo a término. Como bien expresara Víctor Martín en su tesis, “ El planeamiento urbano municipal, reflejo espacial de los intereses económicos, fue la principal herramienta pública utilizada para canalizar la inversión inmobiliaria.” [35]. Así, la empresa comenzó en 1976 los contactos con los ayuntamientos de Alajeró y de San Sebastián para financiar de manera unilateral el planeamiento que permitiese desarrollar urbanísticamente sus propiedades en la zona[36]. Pero en ese momento no pudieron sacar adelante sus iniciativas, posiblemente, porque eran los años de la crisis inmobiliaria acaecida tras el primer periodo expansivo de 1968 a 1973 [37]. Fue a posteriori, en el contexto de la segunda etapa de crecimiento (1985-1989), cuando materializaron su primera gran promoción: el Hotel Tecina, que venía a ser la primera piedra del ideal que tenían previsto en la zona:

“ Aunque lo inauguramos en 1987, todavía se sigue trabajando hasta completar el *gran proyecto* de la Lomada del Tecina, que creo que se culminará en 6 u 8 años. Así, pese a que se ha construido el campo de golf y ya está encarrilado el pueblo Don Thomas, aún hay mucho por hacer” [38].

Etapa propiciada por la adhesión de España a la UE que abrió la puerta a la “ entrada de capitales y empresas extranjeras deseosas de hacer negocio en el nuevo país de la Europa comunitaria” . El nuevo marco, que profundizó el desmantelamiento industrial y agrario bajo pretexto de la competitividad o de los intereses comunitarios, reforzó, aún más, el sector inmobiliario-constructivo en la economía española. “ El negocio de la recalificación y construcción de suelos e infraestructuras permaneció, así, al resguardo de los vientos de la competitividad, en manos de las élites políticas y empresariales autóctonas” [39].

La primera fase del “ gran proyecto” : la infraestructura inicial

Las intenciones de desarrollar urbanísticamente la zona se encontraron con el problema de la falta de una figura de planeamiento que lo permitiera. El planeamiento vigente en aquellos momentos era el Plan General de 1962, en el que la localidad de Playa de Santiago no había sido incluida dentro de su perímetro de ordenación. Por este motivo, el primer paso para lograr ese objetivo tuvo que venir de la mano de las instituciones públicas.

El 18 de febrero de 1985 el Ayuntamiento de San Sebastián aprobó en sesión plenaria el “ Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano en el Barrio de Laguna de Santiago” [40], ya que, esta zona no se había incluido en el antiguo Plan General de 1962 que aún permanecía vigente. Este proyecto fue la salida ingeniosa que se ideó para dar cauce a los intereses en juego, ya que, según las facultades determinadas en el art 2.2 del Real Decreto-Ley 16/1981 de 16 de octubre de adaptación de planes generales de ordenación urbana, permitía a los ayuntamientos aprobar la delimitación de la totalidad del suelo urbano de sus términos municipales -o por partes-, antes de la adaptación de sus respectivos planes generales. Además, consideraba que el acuerdo municipal de aprobación tenía carácter definitivo y no era preciso el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Seguidamente, el 22 de octubre se aprobó la propuesta de ampliación de Suelo Urbanizable Programado que permitía realizar actuaciones urbanísticas en ésta y otras bolsas de suelo en manos de las empresas Fred Olsen y Construcciones Darias S.L.[41] De ahí se deriva que ambas propusieran al Ayuntamiento la contratación de unas Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento para el municipio.

“ De orden del Presidente se procede a dar lectura al escrito suscrito por la Empresa Fred Olsen y Construcciones Darias S.L., por el que proponen a este Ayuntamiento la contratación de Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento para este Término Municipal y dentro de las mismas sean recogidas las pretensiones de ambas empresas para realizar inversiones en este Municipio para lo cual financiarían las mismas...” [42].

El 26 de marzo de 1986 se aprobó definitivamente, y no exento de polémica, el “ Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano” de San Sebastián de La Gomera, ya que entraron en disputa las determinaciones del equipo redactor con las de la propiedad y, consecuentemente, con las del Ayuntamiento.

“ El Ayuntamiento Pleno en sesión del día 30 de enero de 1986 acordó la ampliación de la delimitación del Suelo en la zona de Laguna de Santiago para una actuación turística de gran interés para el municipio con unas superficies de 47.950 m² y 19.775 m².

Dado que la documentación gráfica presentada por Don Joaquín Jalvo no concuerda con el espíritu del acuerdo y pretensiones en la zona, en su lugar será de aplicación el plano adjunto identificado como documento gráfico número 1, y al mismo tiempo será de aplicación la Ordenanza adjunta que se identifica como documento adjunto número 2 y de influencia en las zonas indicadas en el plano número 1” [43].

El plano al que se hace referencia incorporaba, además de la Laguna de Santiago, un sector de la Lomada de Tecina bajo una ordenanza específica y unas determinaciones especiales para su desarrollo turístico. Este ámbito fue el espacio que posteriormente ocupó el hotel.

El 01 de octubre de 1986 el Ayuntamiento de San Sebastián concedió a Fred Olsen, Kurt Konrad[44] y Ferry Gomera S.A.[45] la licencia urbanística para la construcción del hotel. El primer Plan Parcial lo había redactado en 1985 el arquitecto José Martel Barth-Hansen por encargo del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera:

“ ..como desarrollo urbanístico del primer paso para la potenciación turística de la zona mediante la ubicación hotelera, y que concuerda con la etapa inicial del desarrollo de las Normas Complementarias presentadas conjuntamente, que era uno de sus fines y objetivos.

El Ayuntamiento y la propiedad han estimado oportuno llegar al acuerdo de que sea el primero quien redacte las Normas Complementarias y el Plan Parcial, aún cuando sufragadas por la propiedad, como garantía de velar por los intereses mutuos” [46].

Y a la par que se concluía la construcción del Hotel Tecina, comenzaron a planificar las futuras actuaciones.

El 21 de agosto de 1987 la “ Compañía Mercantil Hispano-Noruega S.A.” y “ Agrupación La Candeur S.L.” , enviaron un escrito al Ayuntamiento de San Sebastián solicitando la inclusión, dentro de las “ Normas Subsidiarias y Complementarias” que se estaban elaborando, de una bolsa de suelo para la implantación de un complejo residencial que acogiera, básicamente, a la mano obra que trabajaría en las instalaciones del recién estrenado Hotel Tecina y promociones futuras.

“ Que estas sociedades y otras del grupo Fred Olsen están interesadas en la promoción urbanística de la zona Sur de este término municipal, habiendo comenzado alguna de ellas la promoción turística.

Que demuestra la experiencia de otros desarrollos turísticos la necesidad de crear paralelamente a las zonas turísticas otras, relativamente cercanas, que sirvan de asentamiento a la ampliación de población que produce la expansión turística.

Que, además, junto a quienes prefieren vivir en las inmediaciones o prácticamente en las mismas zonas turísticas, se ha demostrado que muchas personas, especialmente las vinculadas al sector laboral turístico, prefieren vivir en una relativa cercanía, pero también relativamente alejados de lo que es el centro de su trabajo y centro de ocio; buscando una mayor tranquilidad y un cambio de ambiente entre su vida laboral y su vidas familiar.

Por ello, estas sociedades,..., tienen unas propiedades situadas en la parte mediana de la Lomada de Tecina,..., y que entendemos puede resultar muy apto para dichos fines. Nuestras sociedades se comprometerían a acometer su urbanización y a crear un complejo residencial, complementario del turístico, al que nos gustaría llamar “ Pueblo de Don Thomas” , en recuerdo de D. Thomas Olsen, que fue pionero en el descubrimiento de esa zona...” [47].

¿A qué experiencia se referían? ¿Qué se había demostrado para justificar la exactitud espacial de las residencias? Ni había experiencia (menos aún en La Gomera), ni existía demostración, estudio o análisis alguno que corroborase ese extravagante discurso. Quedaba claro que la hoja de ruta de su actividad económica en la zona iba a girar en torno a la actividad turístico-inmobiliaria como nueva fórmula de acumulación a través de la renta del suelo, ya no agrícola, sino urbana [48].

Desde entonces, se abrió un período en el que terminó por consolidarse la comunión entre la empresa Fred Olsen y el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera. La casuística que analizaremos a continuación demuestra que el rol que ha desempeñado la administración local ha sido de mero agente al servicio de los intereses inmobiliarios de Fred Olsen.

La segunda fase: el planeamiento a la carta

El término del “ planeamiento a la carta” lo asumimos como un símil del empleado por Carlos Sánchez (urbanismo a la carta) para referirnos a ese tipo de urbanismo que, por medio de los convenios urbanísticos, vuelve a impulsar la lógica desarrollista que ya se iniciara en la España franquista de los sesenta [49]. En Playa de Santiago, tanto la figura

de los convenios urbanísticos como las modificaciones puntuales, han sido los dos mecanismos principales empleados por la propiedad para materializar sus iniciativas turístico-inmobiliarias.

El Convenio de 1989

Aprovechando que se estaban elaborando las Normas Subsidiarias de planeamiento para el municipio las empresas “ Compañía Mercantil Hispano-Noruega S.A.” , “ Agrupación La Candeur S.L.” y “ Cuatro S.A.” , establecieron en diciembre de 1989 un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de San Sebastián para que se incluyese, en la tramitación de las NNSS, además de una ampliación de hasta 200 camas del Hotel Tecina, la clasificación como “ Suelo Apto para Urbanizar” (en adelante SAPU) de 40 hectáreas en la Lomada de Tecina para su desarrollo urbanístico en tres ámbitos.

SAPU T-3[50]: área de 101.250 m²(10,1 has.), con el objeto de acoger una infraestructura turística de 600 camas aproximadamente en el ámbito comprendido entre la Lomada de Tecina y ladera de Tapahuga. También se concertó la cesión del 10 por ciento del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en este sector por 60.000 m² en el SAPU R-2 (San Juanito).

SAPU R-2: área de 106.000 m² (10,6 has.) para uso residencial (unas 800 viviendas aproximadamente) en la zona conocida por San Juanito. De este suelo se le cedían al Ayuntamiento 60.000 m² como compensación del 10 por ciento que tenía asignado en el SAPU T-3 y que ahora pasaban a manos de la promotora.

SAPU R-3: área de 140.000 m² (14 has.) en la zona media-alta de la Lomada de Tecina para la construcción del “ Pueblo Don Thomas” . Éste sería de uso residencial con, al menos, un 25 por ciento de las viviendas en régimen de protección oficial.

La inclusión de estas propuestas, y otras, supusieron un retraso de la aprobación de las Normas (hasta julio de 1991) para que fueran subsanadas una serie de medidas planteadas por la Consejería de Política Territorial. Inmediatamente, el Ayuntamiento presentó un recurso de reposición contra los reparos exigidos por dicho organismo, ya que, algunos de los reparos, principalmente, el referido al SAPU R-3 (Pueblo Don Thomas), “ lesionaban de forma grave los intereses del municipio” [51]. Ponemos a continuación, y como ejemplo de los pretextos que se pueden llegar a emplear, tanto la alegación del Ayuntamiento, como la justificación de la empresa para conseguir la recalificación del suelo afectado:

El Ayuntamiento: “ Al reparo nº 4, (SAPU R-3 (Pueblo Don Thomas), en el convenio suscrito en su día se acordó que el 25 por ciento de las viviendas fueran de protección oficial, y la cesión al Ayuntamiento de 60.000 m² de suelo [52] en los que el Ayuntamiento construiría viviendas sociales para paliar el déficit de las mismas y de equipamientos en la zona. Con los acuerdos alcanzados el Ayuntamiento pretende la potenciación del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculándolo a la construcción de viviendas protegidas y encauzar la autoconstrucción y la intervención en la regulación del mercado del suelo ” [53].

La empresa: “ No hemos querido realizar una simple barriada obrera de casas sociales, sino un auténtico entorno de pequeña población, con distinto tipo de viviendas, donde puedan integrarse todos los que lo deseen; desde el Director General o alto ejecutivo al último empleado agrícola, pasando por los cargos medios...

La localización en zona relativamente cercana (unos dos kilómetros en línea recta), pero no junto a las instalaciones hoteleras busca evitar que se utilicen estas viviendas para fines turísticos con deterioro de la calidad,... y porque quien está todo el día en el área turística quiere un cierto alejamiento, incluso por motivos psicológicos, para su vida familiar. De otra parte, queremos defender la mancha verde de cultivos, que perecería por presión del suelo urbano, si concentramos la nueva creación junto al área de cultivos” [54].

La estrategia de la empresa estaba clara. Utilizando al Ayuntamiento para ejercer presión sobre la Consejería, perseguían el objetivo de lograr la aprobación de ese suelo a modo de avanzadilla, como frontera alejada de la zona urbanizada, de forma que facilitase las posteriores reclasificaciones del suelo que quedaría en medio.

Algunas correcciones tuvieron que afrontar[55] pero, finalmente, la CUMAC[56] estimó favorablemente la propuesta de recalificación en noviembre de 1991.

Paso a paso, con la inestimable colaboración del Ayuntamiento, Fred Olsen fue materializando su estrategia urbanística, estableciendo una serie de convenios, anexos a éstos y modificaciones puntuales de planeamiento que iban reestructurando las propuestas iniciales.

La Modificación Puntual y el Convenio de 1992

Siguiendo la potestad de “ *ius variandi*” , la administración local suele acudir con regularidad a la modificación de planeamiento para alterar o introducir proyectos no previstos en origen. Modificaciones tras las que se encuentra la necesidad de encajar las previsiones de convenios urbanísticos [57].

A finales de enero de 1992 el pleno del Ayuntamiento de San Sebastián aprobó una modificación puntual a las NNSS, por la cual, la promotora lograba una ampliación de 4 hectáreas la superficie del SAPU T-3[58]. Y por el convenio de marzo de ese mismo año ésta otorgaba 85 millones de pesetas al Ayuntamiento como compensación económica del 15 por ciento del aprovechamiento que le correspondía en ese sector. De esta manera, entre éste y el anterior convenio, la empresa se había apoderado de un 25 por ciento de suelo público. Este procedimiento es algo muy común en el urbanismo español y es un ejemplo del parasitismo que, en este caso, subyace tras el velo de la actividad inmobiliario-turística. La propiedad de la tierra, en su afán de monopolizar el suelo y, por ende, la renta diferencial, va engullendo a los pequeños propietarios de su alrededor. Se podrá argumentar que el Ayuntamiento no es un pequeño propietario; y cierto es. Pero las carencias crónicas de liquidez de los ayuntamientos han hecho de este tipo de operaciones el mecanismo perfecto para la atención de diversas necesidades públicas [59].

El Convenio de 1994

Dos años más tarde, en febrero de 1994, se firmó otro convenio urbanístico que supuso una maniobra de ingeniería urbanística. En él se recogía la propuesta de Modificación Puntual de las NNSS para la construcción de un campo de golf, la variación de un tramo de la carretera general y la reclasificación de varios suelos. En primer lugar, la empresa proponía la reclasificación de 2.812 m² de suelo rústico de su propiedad en una zona

anexa a al sector SAPU R-2 (San Juanito) y, en segundo lugar, el Ayuntamiento permutaba el suelo que le correspondía en éste (13.726 m² para uso residencial) por 1.866 m² que poseía la empresa en un ámbito de Suelo Urbano[60], los 2.812 m² citados anteriormente y, el resto, 6.811 m², por medio de una compensación económica de 65.415.923 ptas. Esta operación facilitaba, por un lado, el trasvase de esos 13.726 m² para la construcción del campo de golf (pasarían a formar parte del SAPU T-3) y, por otro, la imposibilidad de construirse promociones de viviendas protegidas en este sector. Y, al igual que en el SAPU R-3 (Pueblo Don Thomas), la promotora asumía el privilegio de poder desarrollar urbanísticamente este suelo con destino al mercado libre. También se concretó la reubicación del Hotel Tapahuga en primera línea de costa, en terrenos colindantes al Hotel Tecina.

La Modificación Puntual N° 6

La maquinaria no paraba y en diciembre de 1996 se comenzó a tramitar la Modificación Puntual N° 6 de las NNSS en la Lomada de Tecina. Con la idea de seguir avanzando en el proceso de transformación territorial de la zona, esta nueva propuesta afectaba a 126 hectáreas y se trataba de reclasificar como urbanizable 73 has. de suelo rústico “potencialmente productivo” (se arrasaban 30 has. de cultivos de plataneras), que junto a las 14 has. del SAPU T-3 pasaría a conformar un único sector de uso turístico denominado CGT, de 86,87 has. Y el nº de camas pasaba de 607 a 1.012 aproximadamente[61]. Además, en el Barranco de Tapahuga se creaba una laguna de mar y un equipamiento complementario del campo de golf. La Modificación se aprobó definitivamente en septiembre de 1998.

La gestión del planeamiento se confundía más como una relación horizontal (empresa-empresa) que vertical (administración-empresa). El modelo de crecimiento en esta zona del municipio parecía no marcarlo el Ayuntamiento, sino la promotora. Aquel funcionaba como un mero intermediario que facilitaba las pretensiones de la empresa, que, con la promesa de nuevos Eldorados (turismo de calidad, puestos de trabajo, etc.) vendieron, a la opinión pública, esos nuevos proyectos para, con el machete de la urbanización, continuar adentrándose en “suelo virgen”:

“El grupo de gobierno de la Corporación manifiesta que la existencia en San Sebastián de La Gomera de un campo de golf como el proyectado, con unas pautas de respeto ambiental destacadas y con unos elementos económicos de calidad, "mejorará sistemáticamente el nivel de la oferta turística actual y será bueno no sólo para el municipio sino para todo el territorio insular", señala. La institución municipal recuerda que los turistas relacionados con esta práctica deportiva tienen un elevado poder adquisitivo y realizan una serie de gastos diarios muy por encima de la media.” [62]

El Convenio de 1998

Tal era así, que en diciembre de 1998 se firmó otro convenio urbanístico más (era el cuarto en 9 años). En éste, se cambiaba el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en los sectores SAPU CGT (T-3) y SAPU R-3 por una compensación económica de 85.240.256 ptas, valorada a partir del incremento del Índice de Precios al Consumo (IPC) entre los años 1994-1998, solución que favorecía enormemente a la empresa, ya que, lo normal es que el crecimiento de los precios inmobiliarios (o del suelo) no vaya paralelo a los del consumo, sino que sean más elevados [63]. Además,

este canje se justificaba porque el aprovechamiento urbanístico suponía la promoción de viviendas sociales y no se consideraba adecuado el uso residencial con el turístico.

Estas nuevas compensaciones, junto a las de los convenios de 1992 y 1994, además de algunas permutas de suelos, perseguían la lógica de sacar los de titularidad municipal de aquellas zonas que la promotora pretendía para uso exclusivo. La estrategia de la empresa de “expulsar” el suelo público de sus desarrollos seguía dando sus frutos.

El Convenio de 2005

En su lógica especulativa para aumentar sus ganancias por medio de la urbanización, la empresa seguía acaparando poco a poco, a través de estas maniobras administrativas, más suelo en ámbitos concretos.

Es por ello, que en marzo de 2005 firmasen un nuevo convenio con el Ayuntamiento con el que consiguieron desclasificar como viviendas protegidas dos manzanas, así como, la permuta de otra parcela que le correspondía al Ayuntamiento dentro de la urbanización por otras de la empresa en otros ámbitos y un incremento de densidad global del sector en un 10 por ciento. Y como compensación por todo ello, la promotora le otorgaba como “una especie de donación” un montante económico de 1.700.000 euros al Ayuntamiento. [64]

La venta del suelo público en San Juanito

En pleno proceso desarrollista en España, los pequeños espacios como Playa de Santiago también participan en esa especie de fiebre el oro que gira en torno al negocio inmobiliario. Inmersos en ese círculo desenfundado, hasta la propia administración local se ve avocada a entrar en ese juego como única salida a la deficitaria financiación estatal. Es por ello que el Ayuntamiento de San Sebastián siguiera delante con ese mercadeo del suelo vendiendo en diciembre de 2005 a la Entidad Mercantil “DUJA Tenerife S.L” [65], 43.823 m² de suelo público [66] en el SAPU R-2 (San Juanito) por el precio de 9.582.998,53 € [67] para hacer frente a varias necesidades municipales.

“...la enajenación o venta del terreno de la Lomada de Tecina se va a dedicar a la adquisición de suelo para el Plan Municipal de Viviendas en este y otros lugares del municipio y para la mejora sustancial de las infraestructuras básicas de la comarca capitalina, como la red de saneamiento, la red de agua potable o la mejora de las calles del casco en cuanto a aceras y alumbrado”. [68]

Un círculo pernicioso que ha permitido aumentar la capacidad de inversión de estos pequeños ayuntamientos hasta límites insospechados en muy pocos años. Éstos han entendido la expansión urbanística como forma de sufragar las carencias en infraestructuras, equipamientos y servicios en una especie de financiación piramidal en la que los nuevos desarrollos costean déficit previos pero sin una planificación urbanística plurianual ordenada [69]. Además, este tipo de subastas con elevados precios de venta, aparte de dar pie a un mayor grado de concentración de la propiedad, inducen al encarecimiento del precio final de la vivienda [70].

La tercera fase: la ejecución de la argucia

Pasada una década, Fred Olsen había conseguido reclasificar más de 100 hectáreas de suelo en la Lomada de Tecina y Barranco de Tapahuga. Entre los años 2001 y 2002 se aprobaron definitivamente los planes parciales de los sectores R-2 San Juanito, CGT y R-3 Pueblo Don Thomas. Lo que se ha desarrollado hasta ahora ha sido, únicamente, el campo de golf[71] y parte del Pueblo Don Thomas. El Plan Parcial San Juanito y el Hotel Tapahuga (de cinco estrellas) con los equipamientos complementarios aún no se han iniciado.

Como hemos visto a lo largo del punto anterior, la estrategia seguida para desarrollar urbanísticamente la zona ha puesto en tela de juicio el papel gestor de la administración local sobre el planeamiento municipal, pues éste quedaba alterado con cada convenio y modificación puntual que se aprobaba. Lo que nos lleva a hacernos la pregunta de si tenían un proyecto definido desde los comienzos o, más bien, se iba improvisando según las exigencias del momento. Sea lo uno o lo otro, en cuanto a la empresa se refiere, nos parece intrascendente, pero no podemos decir lo mismo para el papel que debe jugar la administración en la cuestión urbana. Si se parte del hecho de que la política urbanística debe responder a los intereses generales, lo sucedido en Playa de Santiago, muestra con los hechos que hemos expuesto que no ha sido así. Más del 90 por ciento del suelo urbanizado -y del que está previsto urbanizar- en toda la localidad, ha sido ocupado por las promociones de Fred Olsen[72], a través de un procedimiento puramente especulativo. El ejemplo del Pueblo de Don Thomas ha sido más que ilustrativo de lo que estamos hablando. En su historial se puede ver cómo la empresa fue tergiversando la “ idea originaria” para concluir con un proyecto completamente distinto en plena connivencia con el Ayuntamiento.

Empleando justificaciones que rozaban lo grotesco se presentó el proyecto como una enorme fuente de parabienes y progreso para la zona, ya que con la nueva actividad en marcha (turismo) aumentaría la demanda de vivienda para albergar a la población y la mano de obra empleada en el sector. Este tipo de justificaciones es otra de las características del nuevo modelo inmobiliario-constructivo español para hacer atractivas las operaciones de reclasificación de suelos, resaltando calidades o aspectos que suplen sus limitaciones o carencias [73].

En el citado convenio de 1989 se estipulaba que “ al menos un 25 por ciento de las viviendas deberán ser de Régimen de Protección Oficial” . Y todavía, en agosto 1991, para poder lograr ese objetivo, se justificaba con ese tipo de pretextos:

La organización "Fred. Olsen" tiene en Tecina más de cien viviendas en la zona de Tecina, destinadas fundamentalmente a sus empleados. Con estas casas no puede contarse para el futuro...

Existe una demanda directa del personal vinculado a la Organización Fred Olsen, por la tradición que ha existido de que la misma facilite viviendas a sus empleados, y se las mantenga después de jubilados y a las viudas y, por la tradición de haberse asumido una obligación social de colaborar en la solución de este problema para sus empleados.

Pero lo cierto es que conforme los mismos o bien se casan, o mejoran su situación, prefieren una vivienda más espaciosa o independiente, en lugar de seguir compartiendo un apartamento.

De otra parte, la renovación de personal agrícola (continuando los jubilados en las casas), también genera demanda de viviendas.

En Tecina han convivido todas las personas de distinta condición económica, sin problema y entendemos que así debe proyectarse, huyendo de cualquier tipo de «ghettos» En ese sentido, y aunque predominantemente queremos resolver nuestro problema social de suelo y vivienda, tampoco suele decirse que se excluya a quien no esté vinculado laboralmente a la Organización, si bien nuestra finalidad primordial es resolver los problemas derivados de la creación de puestos de trabajo y demanda de vivienda debidas a las inversiones de la misma” [74].

Pero, ¿fue finalmente el Pueblo de Don Thomas un complejo residencial para su sector laboral? No. En el marco de una economía terrateniente, la lógica de maximizar el aprovechamiento del suelo se impuso. Frente a esas “nobles” propuestas de viviendas para la mano de obra, lo que el plan parcial[75] está desarrollando es un complejo residencial de lujo compuesto por villas y apartamentos con precios de partida de 680.000 y 299.000 euros respectivamente. Según un comunicado de la propia empresa, “desde la comercialización de la primera fase, las propiedades del "Pueblo Don Thomas" se han revalorizado un 17 por ciento” [76].

He aquí el verdadero motivo de los intereses de Fred Olsen en Playa de Santiago y, por extensión en La Gomera: seguir acumulando la renta del suelo tras el velo de la actividad turístico-inmobiliaria.

Conclusiones

En este trabajo hemos podido comprobar que el control del suelo y de la administración local (Ayuntamiento) son dos procedimientos necesarios que emplea la terratenencia tradicional para seguir acumulando, ya no por medio de la renta agraria, sino, ahora, a través de la urbana.

El negocio frutero permitió emparentar a la burguesía compradora local con la burguesía comercial europea (en este caso noruega) y, sobre el monopolio del suelo y unas relaciones de producción semifeudales, explotar intensivamente los recursos y las gentes de La Gomera, en este caso en Playa de Santiago. Agotada la actividad agraria, la gran propiedad encontró en el negocio turístico e inmobiliario la justificación, y en el planeamiento la herramienta, para seguir acumulando la renta del suelo.

A lo largo de varias páginas hemos visto que el desarrollo urbanístico de Playa de Santiago ha sido el resultado de un intrincado proceso burocrático en el que el Ayuntamiento ha desempeñado un rol de mero agente canalizador de los intereses inmobiliarios de la empresa Fred Olsen S.A. Pero en la base de la actividad inmobiliaria, en este caso relacionada con el turismo, siguen operando las mismas leyes económicas del pasado, esto es, el papel preponderante de la propiedad del suelo sobre la esfera económica. Si en el marco de la economía agraria era fundamental el

monopolio de la tierra para obtener rentas más elevadas, en el contexto actual sigue vigente esa misma lógica. Esto es, en definitiva, lo que hemos tratado de demostrar en este trabajo.

Notas

[1] Investigador contratado en el proyecto de investigación “ Urbanización del territorio y política local en la Democracia Española: a vueltas con la cuestión agraria” , código SEJ2007-60612, financiado por la Secretaría de Estado de Universidades e Investigación del Ministerio de Educación y Ciencia (BOE de la resolución: 9/10/2007); y miembro del “ Grupo de Investigación sobre el Subdesarrollo y el Atraso Social” (GISAS), Universidad de La Laguna (<http://webpages.ull.es/users/capburoc/>).

[2] En la agricultura era frecuente el empleo de relaciones semif feudales como la medianería o el trabajo a destajo (los llamados “ ajustes”). Además, era práctica normal que los campesinos emplearan sus propias herramientas de trabajo en las fincas, demostrando la no separación del trabajador agrícola con respecto a los medios de producción.

[3] Por ejemplo, para la zona de la Costa Blanca son representativos los siguientes trabajos: Canales Martínez, G. y Crespo Rodríguez, F. (1987): "Competencias espaciales entre agricultura y turismo en el Bajo Segura: el caso del litoral oriolano", en IV Coloquio de Geografía Agraria. Canarias, pp. 19-28; Vera Rebollo, J. F. (1987): Turismo y urbanización en el litoral alicantino. Instituto de Estudios Juan Gil-Albert. Diputación Provincial de Alicante. Alicante. En la Costa del Garraf: Habsburgo Satzger, A. (1983): Propiedad y espacio en Castelldefels. Ayuntamiento de Castelldefels. Barcelona. En la Costa del Sol: Marchena Gómez, M. (1987): Territorio y Turismo en Andalucía. Junta de Andalucía, Consejería de economía y Fomento y Dirección General de Turismo. Sevilla. En Canarias: Martín Martín, V. O. (2000). *El turismo en el Sur de Tenerife. De la renta agraria a la renta del ocio*. Santa Cruz de Tenerife. Cabildo de Gran Canaria. En Madrid: Canosa Zamora, E. (1995): La promoción inmobiliaria en la periferia noreste de Madrid. U.A.M.-Ministerio de Economía y Hacienda. Madrid.

[4] En realidad, este conjunto era conocido tradicionalmente por Playa de Santiago, y así también lo recogen las fuentes poblacionales (nomenclátor). Fue el desarrollo posterior de la pesca y de la agricultura comercial, con un importante crecimiento poblacional, lo que favoreció la consideración de toda la zona (sector oriental y occidental) como Playa de Santiago.

[5] Estas rampas tienen unos perfiles horizontales y longitudinales superiores a los 500 metros. Éstos llegaron a ser más amplios pero los dilatados procesos erosivos (en tiempo y espacio) los han reducido considerablemente, de ahí que la franja costera presente unos acantilados superiores a los 50 metros de altura.

[6] Los noruegos, con *Ole Roed Thøresen*, *Otto Thøresen* o *Thomas Fredrik Olsen* como destacados, eran armadores de buques. Los dos últimos eran socios y tenían una flota de barcos que efectuaban líneas marítimo-comerciales entre Canarias, España y Europa. Por su parte, los canarios, con el tinerfeño Álvaro Rodríguez López a la cabeza, eran representantes de la “ burguesía” compradora local que normalmente trabajaban como representantes o consignatarios de las empresas navales extranjeras.

[7] Álvaro Rodríguez López puso en marcha -entre finales de los años 30 y principios de los 40-, la única factoría de conservas de pescado que ha existido en Playa de Santiago, denominada Santa Rosalía. Fue propiedad suya hasta comienzos de los años 70, cuando la vendieron a una empresa tinerfeña. Ésta la cerró definitivamente unos diez años después.

[8] Según los datos del censo, la población de La Gomera pasó de 28.383 habitantes en 1950 a los 15.858 en 1991.

[9] En la actualidad se llama Hotel Jardín Tecina y cuenta con una superficie de 70.000 m² y 434 habitaciones que, en total, suponen más de 800 camas.

[10] Sólo empleamos los datos asociados al municipio de San Sebastián pues los relativos a la zona de Alajeró nos ha sido imposible obtenerlos de forma disgregada para la zona tanto en las fuentes antiguas como en las recientes.

[11] En la actualidad tiene más de 1000 plazas turísticas que se concentran, mayoritariamente, en las instalaciones de Fred Olsen.

[12] Las fuentes principales han sido: Libro 3, Tomo 6, Folios 128-131; L.13, T. 99, F. 74-94; L.14, T.105F.66-68; L.15, T.110, F.06-10, 155-165, 199-203; L.19, T.132, F.52-57, 151-156; L.20, T.135, F.89-226 y T.137, F.7-96, para el seguimiento de las Fincas 149 y 825. Advertimos de que algunos términos que señalamos en este trabajo entre signos de interrogación pueden que no sean exactos, dado que, la comprensión de la caligrafía en los documentos originales resultaba, en algunos casos, ilegible.

[13] Órgano dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de Gobierno de Canarias. En adelante la denominaremos DGU.

[14] En el año 1966, como procedimiento previo a la inscripción de todas las segregaciones a sus nuevos propietarios, se realizó el llamado “ exceso de cabida” de la finca descrita que supuso que, lo que antes era una finca de 41 hectáreas, pasase, tras esta medición, a conformar un dominio de 375 hectáreas.

[15] En su interior existían una casa de alto, bajo cubierta de tejas, con 6 habitaciones y su correspondiente patio; cuatro casas pajares de piedra seca, destinadas para “ Gañanía” en la época de la sementera y de la recolección, y, también, para el depósito de la paja que produce la finca; además de cinco casas-cueva destinadas al mismo objeto (Libro 3, tomo 6, folio 128, Finca 149).

[16] Este censo, que se pagaba en aquellos momentos “ a los señores León y Molina”, quedó cancelado en 1962 “ por haber caducado conforme a la disposición transitoria primera de la ley” (?). (Libros: 3, 13, 15; Tomos: 6, 99, 110 y Folios: 128, 89, 161 respectivamente. RP). Es importante resaltar que todavía en España hay lugares (como Cataluña) en los que siguen existiendo los censos enfitéuticos, tal y como demuestra la siguiente noticia:
http://www.elpais.com/articulo/reportajes/Cataluna/paga/senores/feudales/elpepusocdmg/20100207elpdmgrep_4/Tes.

[17] Hay que recordar que La Gomera, junto a El Hierro, Fuerteventura y Lanzarote, fue una isla de Señorío.

[18] Esta Sociedad se constituyó el 07 de enero de 1918 en ¿Vestley?, Noruega. No tenemos información de sus integrantes pero intuimos que la componían algunos -o todos- de los ciudadanos noruegos que aparecerán posteriormente en otras entidades. Su denominación solía variar en función de la aparición o ausencia de los términos “*Canary*” o “*Tecina*”.

[19] La práctica tradicional del uso del agua para riego se hacía por el régimen de dulas o adulamiento, derechos de agua unidos estrechamente a la propiedad de la tierra.

[20] Como ocurriera con la finca de Tecina, en 1966 se efectuó para ésta un “ exceso de cabida” que dio como resultado una superficie de 652 hectáreas.

[21] Este señor, que era propietario y vecino de Vallehermoso, había comprado la finca el 18 de mayo de 1882 a “ las excelentísimas señoras Dña. María de los Dolores y Dña. María del Carmen Álvarez de Bohorques, Marquesa de Mondéjar la primera (aunque en las escrituras figura erróneamente como Duquesa) y Condesa de Sallent la segunda, quienes a su vez, la adquirieron por herencia de la señora madre la Excelentísima Señora Marquesa viuda de Villavieja” . (Libro 13, tomo 99, folio 74. Finca 825)

[22] Falleció el 08 de agosto de 1958. Su hermano Conrado quedó como heredero de sus bienes y derechos según testamento de 09 de septiembre de 1949.

[23] Su nombre completo era *Thomas Olsen Fredrik* (1897-1969) y pertenecía a la tercera generación de la familia Olsen, la cual fundó el grupo “ Fred Olsen & Co.” en 1916. Esta empresa noruega tuvo su

origen a mediados del Siglo XIX vinculado a las actividades navales. Posteriormente se insertaron en el sector aéreo y en la actualidad se ramifica en multitud de empresas dedicadas al sector energético (exploración, producción, transporte y distribución de petróleo y gas, y de energías renovables), naviero, turístico, además de sus inversiones en los campos de los medios de comunicación, las nuevas tecnologías y la ingeniería genética. (<http://www.fredolsen.com/>). En La Gomera, su actual filial, Fred Olsen S.A., se dedica al transporte marítimo y a las actividades turístico-inmobiliarias.

Hay que puntualizar que en muchos documentos, como en el Catastro de la Riqueza Rústica de 1957, los Olsen aparecen bajo el nombre de “ Agrupación Noruega” .

[24] Como sucediera en el Barranco de Benchijigua con los efectos de la compra de Tecina, la adquisición de estos predios en Alajeró significó su paralelo en el Barranco de Imada. En éste, Álvaro Rodríguez López quería obtener los aprovechamientos de sus aguas, dando lugar a numerosos conflictos con los campesinos de la zona. Su historia fue similar a la de aquel. Finalmente Álvaro Rodríguez López también consiguió las concesiones de aprovechamiento y construyó un acueducto para derivar las aguas desde Imada hasta las lomadas de Las Petroleras y Revolcadero.

[25] Periodización que establece Ricardo Guerra en su trabajo “ Guerras y economía canaria (1936-1945)” .

[26] El 16 de noviembre de 1968 Thomas Olsen vendió sus fincas a la sociedad anónima “ A/S Fred Olsen” , empresa constituida en Oslo el 02 de mayo de 1968 y perteneciente al grupo “ Fred Olsen & Co.” .

[27] Tras la muerte de Conrado Rodríguez López (09 de noviembre de 1976) quedaron como herederos a partes iguales sus tres hijos.

[28] Gran parte de las fincas estaban hipotecadas con diferentes entidades bancarias (Banco Occidental, Banco Central, Banco Exterior de España, Banco de Bilbao, etc.).

[29] Creada el 08 de septiembre de 1975.

[30] Constituida el 11 de noviembre de 1986.

[31] Muchas de estas edificaciones las constituyen las viviendas de las promociones que han construido de cara a su venta y de las que tendremos ocasión de hablar en el siguiente apartado.

[32] Este apartado se centra en el estudio del desarrollo urbanístico de la Lomada de Tecina, en el municipio de San Sebastián, ya que, su proceso ha sido más amplio, tanto en el tiempo como en el planeamiento se refiere, que la zona de Alajeró.

[33] Un claro ejemplo de esto lo encontramos en la Ley Strauss alemana de 1968 que incentivaba la inversión en países del Tercer Mundo (entre los que España estaba incluida) a cambio de beneficios fiscales. (Maetín Martín, 2006 p. 56-57)

[34] Periódico *El Día*, 17-02-2008. Subrayados nuestros.

[35] Martín, 2000, p. 38-41.

[36] En Alajeró elaboraron en 1976 unas Normas Subsidiarias (en adelante NNSS) que no llegaron a aprobarse al quedar el grupo de gobierno en minoría a consecuencia de la polémica del número de plantas a edificar en la primera línea de costa. (Memoria de información del Plan General de Ordenación de Alajeró (en adelante PGO). Año 1997, pp. 142. Archivo de la Dirección General de Urbanismo de la provincia de Santa Cruz de Tenerife (en adelante ADGU)).

[37] Martín, 2000, p. 38-41.

- [38] Periódico “ El Día” , 17-02-2008. Entrevista a Guillermo Van de Waal, ex director general de Fred Olsen S.A.
- [39] Naredo, 2010, p. 10, 14.
- [40] Este proyecto se le encargó al arquitecto Joaquín Jalvo.
- [41] Concretamente en Lomo del Joradillo (al Este de Playa de Santiago) y zona de El Clavo (al NE de la capital de la Isla).
- [42] Acta del Pleno 30 de enero de 1986. Libro 39 pp. 9-10. Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.
- [43] Esta fue una de las modificaciones que introdujo la corporación al informe negativo a las alegaciones elaborado por el técnico redactor de PDSU Joaquín Jalvo. También se planteó (ya era la segunda vez) que se solicitara al Cabildo Insular (que era el órgano que desarrollaba el PDSU) la rescisión del contrato del equipo redactor. (Acta del Pleno del día 26 de marzo de 1986. Libro 39, pp. 11. Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera)
- [44] Kurt Konrad y Cía. S.A., es una empresa dedicada al negocio turístico-inmobiliario con fuerte presencia en el desarrollo del Sur de Tenerife. Fue fundada el 23 de julio de 1973 por los chilenos Kurt German Konrad Mayer (arquitecto), Carlos Segundo Hidalgo González (comerciante) y Roberto Soto (ingeniero) (Martín Martín, 2000, p. 467). El 7 de noviembre de 1989 Ferry Gomera S.A alcanzó un acuerdo con esta empresa por el cual la primera se convertía en propietario exclusivo del hotel, asumiendo además la explotación de la instalación a todos los niveles (Díaz Lorenzo, 1994, p. 47).
- [45] Esta empresa, fundada en 1974, era una de las que por aquellos años formaban parte del entramado del grupo Olsen hasta su posterior absorción por la “ Compañía Mercantil Hispano-Noruega S.A” , también del mismo grupo.
- [46] Memoria del Plan Parcial, pp. 1. Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.
- [47] Normas Subsidiarias de planeamiento, 1987. Expediente Administrativo. Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.
- [48] Martín, 2000, p. 461.
- [49] Sánchez, 2007, p. 123-125.
- [50] No fue hasta el año 1997 (en la Modificación Puntual Nº 6 de las NNSS) cuando pasó a denominarse finalmente SAPU CGT (T-3).
- [51] Normas Subsidiarias de planeamiento de San Sebastián de La Gomera, 1992. Expediente administrativo. ADGU.
- [52] Diez años después la superficie se redujo a 43.000 m² por efecto del tramo de carretera denominado “ Variante Olsen” .
- [53] Normas Subsidiarias, 1992. Expediente Administrativo. ADGU.
- [54] Normas Subsidiarias, 1992. Expediente Administrativo. ADGU.
- [55] A través de un anexo al anterior convenio suscrito en diciembre.

[56] La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, era el órgano de la Consejería encargado de diligenciar el planeamiento en Canarias. Actualmente se denomina Comisión de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC)

[57] Fundación Alternativas, 2007, p. 54-56.

[58] Se pasaba de 125.000 m² a 141.200 m². A su vez, se reducía la superficie residencial y se aumentaba la de ocio.

[59] Fundación Alternativas, 2007, p. 18.

[60] Concretamente en la Unidad de Actuación nº 28, en el flanco Oeste de la Lomada de Tecina. En esta zona es donde se han construido todas las promociones de viviendas sociales que en las propuestas iniciales se pretendían realizar en estos SAPU reclasificados para Fred Olsen.

[61] Incluía 112 camas en villas y una zona hotelera de 900 camas.

[62] Periódico El Día, 16/10/2001. <http://www.eldia.es/2001-10-16/islas/islas2.htm>.

[63] Naredo, 2010, p. 14.

[64] Acta Plenaria de 30 de noviembre de 2005, pp. 10-17. Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.

[65] La entidad mercantil “ DUJA Tenerife S.L.” (Desarrollos Urbanísticos Jiménez Álvarez) está domiciliada en Playa de Las Américas, Arona, Tenerife. Es una empresa dedicada a todo tipo de negocios inmobiliarios, desde la promoción y venta de edificaciones, como a la intermediación de compras, ventas o arrendamientos de terrenos e inmuebles. Al aparecer forma parte del “ ROYAL DUJA GROUP S.L.”, domiciliada en Sevilla y con actividades en Andalucía, Canarias y Portugal. (Fuente: www.einforma.com).

[66] Estos 43.823 m² son el resultado de los 60.000 m² (adjudicados al Ayuntamiento en el convenio de 1989) que fueron afectados por el trazado de la “ Variante Olsen” (carretera general).

[67] La compra se hizo por procedimiento abierto de subasta el 07 de diciembre de 2005. La parcela estaba declarada como “ Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial. Acta del Pleno de 13-12-2005, Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.

[68] Periódico *El Día*, 15/10/2005. (<http://www.eldia.es/2005-10-15/islas/islas2.htm>).

[69] Fundación Alternativas, 2007, p. 136.

[70] Sánchez, 2007, p. 121, 150.

[71] Inaugurado el 24 de septiembre de 2004. Tiene una superficie de 54 hectáreas.

[72] Según los datos del vigente Plan General de Ordenación de San Sebastián (aprobado en 2005), la superficie del suelo urbano en Playa de Santiago es de 157.366 m² y la del urbanizable es de 1.222.550 m². Memoria de Ordenación Estructural, pp. 137.

[73] Naredo, 2010, p. 11, 12.

[74] Escrito presentado por la Compañía Mercantil Hispano-Noruega S.A a la Consejería justificando la necesidad de reclasificar ese suelo para uso residencial. Expediente Administrativo de las Normas Subsidiarias, 1992. ADGU.

[75] Aprobado definitivamente el 02 de marzo de 2002.

[76] Fuente: EFE, 08-06-2003.

Bibliografía

DÍAZ, Juan. *Fred Olsen. Presencia en Canarias (1904-1994)*. S/C de Tenerife : Fred Olsen S.A., 1994.

FUNDACIÓN ALTERNATIVAS. *Urbanismo y Democracia. Alternativas para evitar la corrupción*. Madrid : Fundación Alternativas, 2007.

GONZALO. *Guerra Popular en el Perú. El Pensamiento Gonzalo*. Luis Arce Borja, Bruselas, 1989.

GUERRA, Ricardo. *Guerras y economía canaria (1936-1945)*. Guerra Palmero (ed.). Santa Cruz de Tenerife : Idea, 2009.

JEREZ, Luis. *San Sebastián de La Gomera: planeamiento urbano y propiedad del suelo*. San Sebastián de La Gomera : Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, 2007.

JEREZ Luis. Las transformaciones socio-espaciales de San Sebastián de La Gomera en el siglo XX: entre la agricultura y las actividades terciarias. *Papeles de Geografía*. Universidad de Murcia (ed.), 2008, nº 47-48, p. 101-115.

MARTÍN, Víctor. *El turismo en el Sur de Tenerife. De la renta agraria a la renta del ocio*. Santa Cruz de Tenerife : Cabildo de Gran Canaria, 2000.

MARTÍN, Víctor. La cuestión agraria en la España contemporánea. Una teoría aplicada a la isla de Fuerteventura (Islas Canarias). *Revista de Geografía Agraria*, 2006, Vol. I, nº 2, p. 31-64.

NAREDO, José. El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *Urbanismo, democracia y mercado: una experiencia española (1970-2010)*. [En línea]. París : Institut d'Urbanisme de Paris, University de Paris 12 Val-de-Marne, Escuela T.S. de Arquitectura de Madrid, Casa de Velázquez, 2010.
[<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>]

PLATA, Julián. *La Comarca de Playa de Santiago en la isla de La Gomera. Transformaciones espaciales a lo largo del siglo XX*. San Sebastián de La Gomera : Excmo. Cabildo Insular de La Gomera, 1991.

RODRÍGUEZ, José. La pervivencia parcial del sistema de propiedad feudal en la España contemporánea: la enfiteusis en Tenerife. *Hispania Nova*. [En línea]. 2008, nº 8. [ISSN: 1138-7319]. [<http://hispanianova.rediris.es/8/articulos/8a002.pdf>].

SÁNCHEZ, Carlos. *Los nuevos amos de España: el pacto de sangre entre el poder político y la aristocracia económica*. Madrid : La Esfera de los Libros, 2007.

© Copyright Luis M. Jerez Darías, 2012.

© Copyright *Biblio3W*, 2012.

Ficha bibliográfica:

JEREZ DARÍAS, Luis M. La urbanización turística de Playa de Santiago: monopolización del suelo y planeamiento a la carta. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 5 de julio de 2012, Vol. XVII, nº 983. <<http://www.ub.es/geocrit/b3w-983.htm>>. [ISSN 1138-9796].

[Volver al índice de Biblio 3W](#)



[Volver al menú principal](#)