



CAMBIOS DE USOS DEL SUELO EN ESPACIOS PERIURBANOS DE ALTA CALIDAD AGRONÓMICA EN CANARIAS: LA VEGA LAGUNERA (TENERIFE) COMO EJEMPLO

Carlos J. Fernández Peraza
Carlos S. Martín Fernández
Departamento de Geografía, Universidad de La Laguna

Recibido: 22 de febrero de 2014; devuelto para revisión: 23 de abril de 2014; aceptado: 30 de abril de 2014

Cambios de usos del suelo en espacios periurbanos de alta calidad agronómica en Canarias: La Vega Lagunera (Tenerife) como ejemplo (Resumen)

En el presente trabajo estudiamos las estrategias urbanísticas recientes tendentes a la transformación de uno de los espacios periurbanos más importantes de Canarias, la Vega Lagunera. Y así, sobre la siguiente pregunta de investigación: ¿cómo enfrenta la administración, a través del planeamiento, la transformación de un espacio de extraordinario valor agronómico como La Vega lagunera? Nosotros planteamos, utilizando un ejemplo equiparable a otros espacios canarios, que los instrumentos de ordenación no han cumplido con el objetivo de proceder a una ocupación racional del territorio, una gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente. Convirtiéndose en tenuous barreras a las pretensiones transformadoras, incluso en aquellos espacios estratégicos de indudable valor agronómico.

Palabras clave: Cambios de uso del suelo, propiedad de la tierra, proceso inmobiliario, planeamiento urbanístico.

Changes of use in peri-urban areas of high agronomic quality in the Canary Islands: the Vega Lagunera (Tenerife) as an example (abstract):

In the present work we study the urban development recent strategies tending to the transformation of one of the periurban spaces more important of Canaries, the Vega Lagunera. And this way, on the following question of investigation: how does it face the administration, across the planning, the transformation of a space of extraordinary agronomic value as The Vega lagunera? We raise, using a comparable example to other Canary spaces, which the instruments of arrangement have not fulfilled with the aim to proceed to a rational occupation of the territory, a management responsible for the natural resources and the protection of the environment. Turning into tenuous barriers to the transforming pretensions, even into those strategic spaces for his undoubted agronomic value.

Key words: Land-use change, Land property, Real-estate process, Urban development planning

Hablar de espacio periurbano en Canarias es añadir complicación a la ya de por sí enmarañada definición y limitación de este ámbito territorial. Teóricamente un espacio periurbano sería un territorio de interfase[1], entre dos áreas geográficas aparentemente bien diferenciadas: la urbana (la ciudad) y la rural (el campo)[2]

La dificultad conceptual y espacial aparece cuando intentamos reconocer el espacio rural en oposición a las áreas urbanas. La razón fundamental es que hoy no nos vale la definición clásica de espacio rural en relación a una vocación productiva agrícola, ganadera o forestal. El espacio económico tradicionalmente especializado en actividades primarias, antaño sostén de la economía canaria, en tan sólo unas décadas prácticamente ha sucumbido ante el avance imparable y homogeneizador de la urbanización y el abandono agrícola[3].

Marcados por las especificidades del sistema socioeconómico canario[4], la mayoría de las áreas rurales de Canarias mantienen una condición mixta, es decir, áreas de difícil delimitación, que aunque pudiendo no ser estrictamente urbanas presentan, en permanente transformación, una clara influencia de áreas urbanas consolidadas próximas[5]. Un fenómeno de tal magnitud que ya se habla, ante el dominio de lo urbano en Canarias, de “islas-ciudad”[6].

Tenerife tiene esta consideración. Es una auténtica metrópolis insular que gravita sobre tres grandes polos principales de actividad urbana: la conurbación capitalina (Santa Cruz-La Laguna-Tegueste-El Rosario), el Valle de la Orotava (La Orotava-Puerto de la Cruz-Los Realejos) y el entorno turístico de las Américas (Arona-Adeje) [7]. Los espacios periurbanos de estas grandes áreas se enlazan unos con otros dando lugar, en la práctica, a un sistema urbano continuo, especialmente significativo en su zona noreste (figura 1), que funciona como una unidad y en el que la ruralidad existente se ve amenazada por usos turísticos, residenciales, recreativos, la expansión urbana desordenada y dispersa, la deslocalización de las áreas comerciales, así como el incremento de las grandes infraestructuras[8].

Estas funciones dominantes no impiden la existencia de algunos “oasis” agrícolas. Ahora bien, la actividad agraria que allí se produce se lleva a cabo bajo una intensa presión urbana, que afecta reduciendo la disponibilidad de tierras y aumentando el precio de la existente por competencia libre con usos no agrarios. Esta última condición, unida a la comentada marginación económica de la agricultura, sobre todo la de subsistencia, favorece la aparición de tierras abandonadas, que entran dentro de la órbita del mercado inmobiliario.

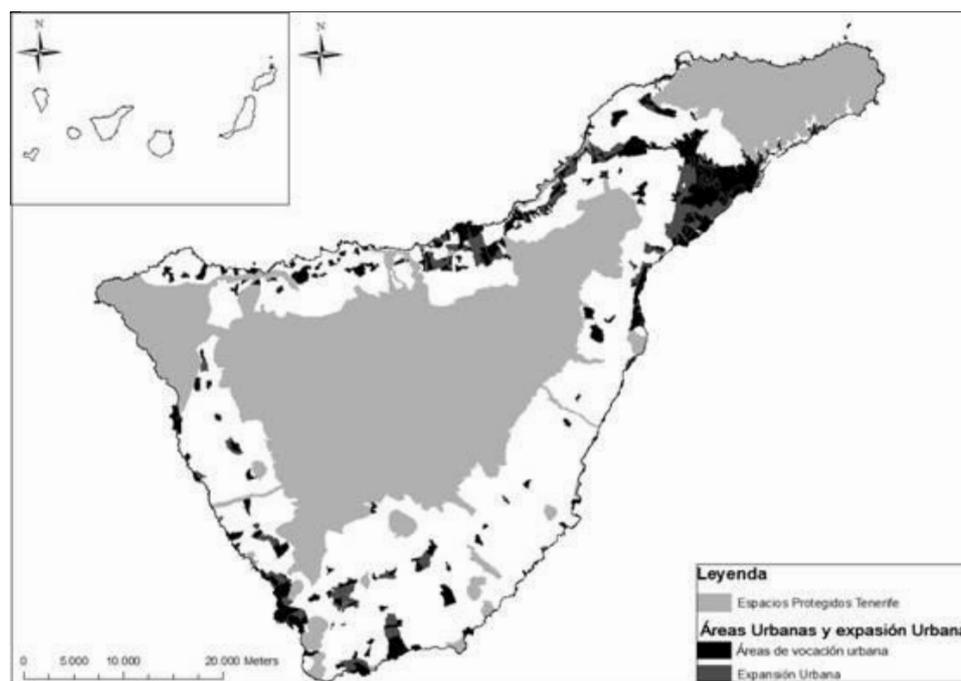


Figura 1. Áreas urbanas y de expansión en la isla de Tenerife

Fuente: Plan Insular, 2011. Elaboración propia.

Ya en el año 1979, los profesores García y Rodríguez constataron la drástica disminución del área cultivada, por “invasión” de la urbanización, de una de las áreas agrícolas más productivas del Archipiélago, la Vega Lagunera, situada en uno de los polos principales de actividad urbana insular, la conurbación capitalina (Santa Cruz-La Laguna-Tegueste-El Rosario). Esta circunstancia, a todas luces negativas, treinta años después no sólo se mantiene sino que se amplía. De ahí que decidiéramos dar continuidad a este trabajo, actualizando algunos de los aspectos planteados hace más de tres décadas, como ejemplo de una realidad generalizada en Canarias.

El área de estudio

Lo que se conoce como Vega Lagunera son 550 has. de espacio periférico al noreste del casco urbano del municipio de San Cristóbal de La Laguna, tercer municipio más poblado de Canarias y segundo de la isla de Tenerife con 153.187 habitantes (INE 2011). Situada en torno a los 550 msnm y a 7,5 Km. de la costa, se trata de una unidad llana de escasa pendiente, desde la zona de la antigua laguna que dio nombre al municipio hasta el núcleo de Las Mercedes (figura 2).

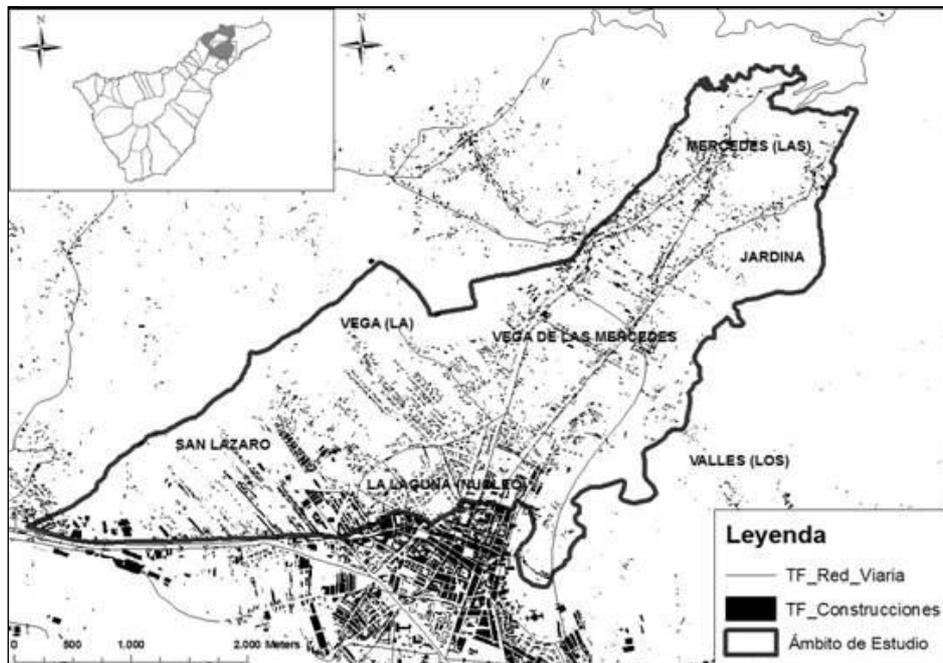


Figura 2. Ámbito de estudio

Fuente: Fernández, Medina, Madina y Saa, 1981. Elaboración propia.

Constituida por materiales sedimentarios del Holoceno, cerrada por el macizo de Anaga, en su parte norte y noreste y por la dorsal de Pedro Gil en su fachada sur-suroeste, su génesis responde a la colmatación volcano-sedimentaria de un antiguo valle en forma de V, excavado en el Macizo de Anaga, cuya salida fue cerrada por las coladas del campo volcánico de La Esperanza (Serie III o Reciente). Esta situación permitió la acumulación de sedimentos, inicialmente de origen no lacustre, y posteriormente, con la formación de una laguna de limos arcillosos, que en algunas partes de la cuenca alcanzaron una gran potencia y sobre el que se desarrolló un primitivo bosque de laurisilva y fayal-brezal.

Buena parte de la significación agronómica de este espacio tiene que ver con su origen y especialmente con el espacio lacustre que dio nombre al municipio y que se situó por entero en esta unidad. Esta laguna se debió al bloqueo del drenaje natural del primitivo Valle, como consecuencia de las coladas de la Serie III emitidas desde el campo de volcanes de la zona de La Esperanza al SW, que elevaron el relieve entre 0,5 y 1 m más alto que la zona menos elevada de La Vega. En este marco, las aguas de escorrentía llegaban a la parte llana y deprimida y allí se estancaban[9].

Esta situación permaneció prácticamente inalterada hasta la colonización (s. XV), cuando la sobrexplotación maderera y la necesidad de suelos cultivables, provocaron una progresiva desaparición del charco original, mediante un proceso natural de colmatación. Definitivamente, en 1783, de manera artificial, fue definitivamente desecada la laguna, mediante un complejo sistema de canales de drenaje[10].

Climatológicamente, su orientación en sentido Norte-Sur, su altura y el dominio de los vientos de componente NW-SE, que acelerados por el estrechamiento que se produce por la presencia de la Cordillera Dorsal y el Macizo de Anaga, traen como consecuencia que el área de estudio presente un índice de precipitaciones constantes en el transcurso del año. Estas precipitaciones son: de gran intensidad o grandes chaparrones, provocadas por nubes de gran desarrollo vertical, causante de algunas inundaciones, y por lluvias de menor intensidad o lloviznas, producidas por la sobresaturación de humedad de las masas de aire, fenómeno presente durante casi todo el año. En conjunto, el régimen anual de precipitaciones oscila entre los 580-600 mm, pudiendo llegar excepcionalmente a los 1000 mm.

Las temperaturas suelen ser bastantes bajas, oscilando entre los 9°C y los 16°C, aunque se han registrados temperaturas extremas de 3-4°C y de 40°C, en periodos de invasión de aire sahariano. Con respecto a la amplitud

térmica diaria, ésta es muy acusada debido al sobrecalentamiento de la zona durante el día, circunstancia que se ve suavizada durante la noche.

Las condiciones físicas anteriormente descritas (clima, altitud, orientación, suelos, etc) definen una vegetación potencial dominada por el Monteverde (Laurisilva y Fayal-Brezal). Ahora bien, los diferentes usos que este espacio ha soportado, han contribuido a una transformación casi integral de lo que había sido su paisaje natural. Así, dentro de la zona de estudio las especies dominantes son las introducidas, asociadas a áreas de cultivo en abandono, a caminos y cunetas, a escombreras y otras áreas removidas antrópicamente. En torno a áreas edificadas o adornando los bordes de las vías aparecen árboles de gran porte y especies ornamentales en jardines, rotondas y vías. En las superficies agrícolas existentes destacan: las gramíneas, las leguminosas, las hortalizas y los frutales, fundamentalmente para autoconsumo o esporádicamente para su venta en el mercado local[11].

Dos cuestiones han individualizado a La Vega Lagunera como uno de los espacios de referencia en materia agronómica, estos son los suelos y la hidrología.

El suelo de la Vega representa una de las reservas más importantes de suelos con gran aptitud agrológica, no sólo de la isla de Tenerife sino también de Canarias[12]. El suelo dominante en el área de estudio es el alfisol, potentes suelos sedimentarios con condiciones óptimas para los cultivos de secano, calificados como Clase I, con las mejores condiciones agronómicas, según el documento de Avance del PGO de La Laguna (2013).

Su génesis está en el cerramiento del valle, la formación de la laguna y la sedimentación que en el fondo de ésta se produjo de materiales procedentes del macizo de Anaga, que formaron principalmente limos arcillosos de origen lacustre de una potencia relevante, al que se le unieron, con una menor presencia, otros materiales como gravas y cantos procedentes de la erosión de diferentes materiales volcánicos. La fertilidad de estos suelos depende entonces de la naturaleza y riqueza de estos materiales aluviales que colmataron estos terrenos, pero la composición química y estructura dependen de las transformaciones que han tenido los materiales en continuo contacto con el agua.

Aun así, este suelo es deficitario en ciertos nutrientes, principalmente fosfatos. Una situación que obligó a su aporte, entrando en acción la ganadería como fuente de fertilización y aporte de materia orgánica. Atendiendo a estas particularidades los campesinos aprovecharon los recursos disponibles: el ganado como fuente de fertilizantes y los pozos artesanos para el aporte de agua. Los nutrientes que no captaban los cultivos pasaban a disolverse en los niveles freáticos, los cuales se reincorporaban al suelo mediante el riego. Este equilibrio se rompe con la urbanización de La Vega y la construcción de pozos absorbentes para las aguas negras, acumulándose entonces en niveles freáticos cantidades altas de nitratos y fosfatos, junto a bacterias fecales, que deterioran la calidad de las aguas.

La Vega presentaba hasta hace unos años unos óptimos recursos hídricos. En su subsuelo existe un acuífero colgado de pocos metros de profundidad cuya superficie freática reacciona muy rápidamente con las precipitaciones de lluvia locales. Su superficialidad hace que sea muy fácil extraer sus aguas. Según el Estudio de campo de pozos del entorno de Los Rodeos, realizado en 1988 por el Consejo Insular de Aguas y citado en el Plan Especial de La Vega[13], “dentro de la Vega de La Laguna – Las Mercedes existen más de un centenar de pozos ordinarios que drenan el acuífero de La Vega, de los que únicamente 6 están registrados en el Registro Insular de Aguas”.

Un continuo crecimiento urbano sobre espacios agrícolas

Las antiguas tierras de La Vega, propiedad del Cabildo insular hasta 1769, se reparten casi en paralelo a la desecación de La Laguna, quedando estructuradas en parcelas rectangulares y alargadas llamadas suertes. Siguiendo el Catastro de Riqueza Rústica de 1956, en un contexto fundamentalmente agrícola en La Vega, se observa una estructura de la propiedad, en general para este año, muy concentrada. Distinguiéndose, sin embargo, dos áreas bien diferenciadas: la zona I, al norte y noroeste, con una mayor concentración de la propiedad, y la zona II, centro norte y noreste, donde la propiedad estaba más repartida[14].

La que denominamos como zona I (figura 3), está vinculada al casco "agrícolamente" desde la fundación de la ciudad, una situación que se refuerza tras la desecación de La Laguna y el reparto del área húmeda. Este inicial contenido agrícola, se modifica parcialmente en las postrimerías del s. XIX y principios del XX, sobre todo al noroeste del casco, cuando en algunas de sus parcelas la burguesía local construye residencias estivales, convirtiéndose a partir de entonces en un área de prestigio social bien organizada, con viviendas opulentas de nueva planta.

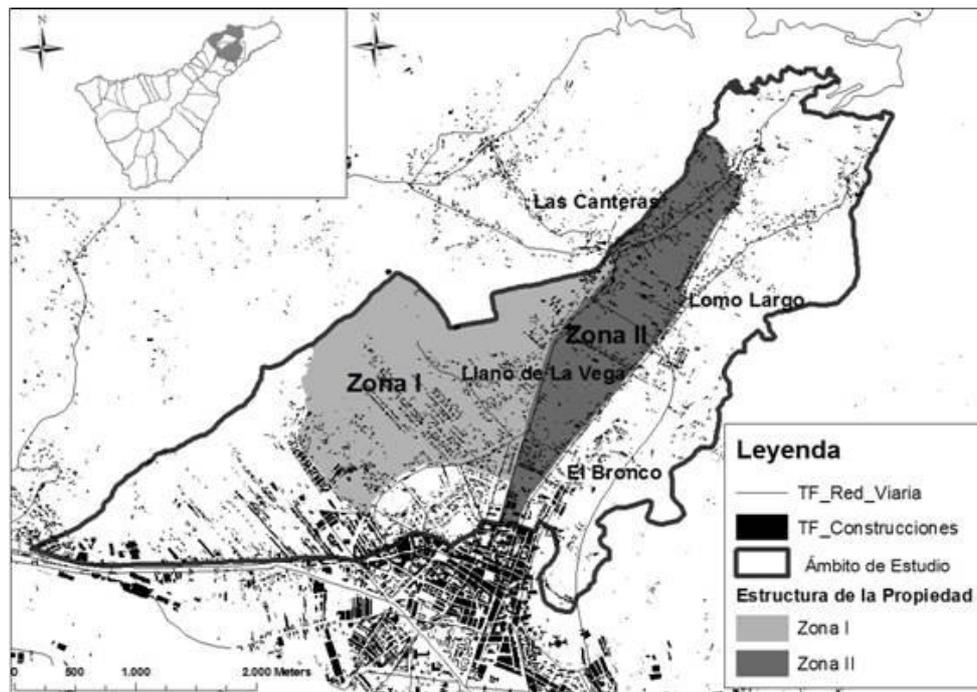


Figura 3. Zonas de crecimiento urbano

Fuente: Fernández, Medina, Medina y Saa, 1981. Elaboración propia.

A partir de los años treinta, esta función de residencia secundaria comienza a colonizar La Vega y en torno a la década de los sesenta se convierten en viviendas permanentes[15]. La Laguna expande entonces su perímetro urbanizado, coincidiendo con el crecimiento de su población y el giro económico desde el sector primario hacia el terciario. Es en ese momento cuando los propietarios de este suelo (antiguas familias aristocráticas, arrendatarios y comerciantes) deciden urbanizar La Vega siguiendo diferentes estrategias[16].

La zona aún no transformada próxima al área de “élite” se modifica a través de planes parciales para urbanizaciones de lujo. Mientras que el área más alejada y topográficamente menos apta para la urbanización, norte de la zona I, se transforma puntuablemente a través de chalets aislados de tamaños medios y adosados. Por último, en las proximidades a las vías de comunicación, se habilita un área para viviendas familiares de clase media.

En la zona II (figura 3), el proceso de urbanización presenta caracteres diferentes, distinguiéndose varias subunidades. En primer lugar está la subunidad El Bronco-Lomo Largo y Las Canteras, al este, zona agropecuaria marginal, alejada del casco, de elevada topografía y con malas comunicaciones, características que la convertían en un espacio poco atractivo para el uso residencial de lujo. Esta subunidad no recibirá transformaciones relevantes hasta la década de los cincuenta y sesenta de s. XX, momento en que se produce una relevante migración rural a La Laguna, sin que en ésta se produzca una adecuada producción de vivienda pública. En este contexto, esta subunidad se transforma en zona periférica de residencia obrera en autoconstrucción, sin planeamiento, sin dotaciones básicas y sin la más elemental calidad urbana.

También en la zona II encontramos la subunidad Llano de La Vega, un espacio limitado por los principales ejes históricos de comunicación (carreteras de Las Mercedes y Tejina) y área agrícola de primera calidad. De inicial vocación agrícola, su población, fundamentalmente medianos y pequeños propietarios, se localizaban en los márgenes de las vías y próximos a las parcelas de cultivo. Aunque próxima a la zona I, tuvo un proceso de transformación tardío, quedando incluso fuera de la primera expansión urbanística de los sesenta, por dos razones. La primera tiene que ver con el parcelario y la estructura de la propiedad, su estructura en pequeñas y medianas parcelas y el carácter de pequeña y mediana propiedad no favorecía la instalación de grandes urbanizaciones vía planeamiento parcial. Una segunda razón, está en las condiciones topográficas, estamos en zonas llanas que ocasionalmente sufrían procesos de encharcamiento en periodos de lluvias intensas, una situación que hacía poco atractiva su conversión en espacio residencial de lujo.

Por estas razones en el también denominado como Llano de La Laguna, conviven dos tipologías de asentamientos que tienen su razón en dos etapas históricas distintas. Las viviendas modestas de autoconstrucción próximas a las áreas de cultivo, relacionadas con una actividad agraria dominante. Y los chalets aislados en medio de parcelas

agrícolas, que aparecen cuando se produce la crisis de la agricultura tradicional y sus propietarios venden parcelas aisladas, luego transformadas en viviendas unifamiliares, a una población de clase media urbana a finales de los setenta y ochenta.

Cuadro 1.
Urbanización de La Vega (1960-1982)

Urbanización	Año de aprobación	Extensión (m ²)
Herrera	1963	14.016
Aguere	1965	155.000
San Benito	1967	20.600
Manzanilla	1968	23.200
Coral	1971	12.800
Acaymo	1972	69.910
Coral Verde	1972	35.100
San Diego	1981	60.311
Fuente Cañizares	1981	34.800
Hespérides	---	46.725

Fuente: Fernández, Medina, Medina y Saa, 1981, p. 206-221.
Elaboración propia

Desde la administración se registra un trato diferencial para las dos zonas en las que se subdividimos La Vega. Así la zona I, aquel espacio distinguido para el acomodado burgués local, atesorará la práctica totalidad de las mejoras urbanas recientes.

Reconocida desde al menos las Normas Subsidiarias de 1982 como una zona “poco densa”, este espacio está considerado como un lugar de ocio y residencia[17]. Consecuencia directa de las mencionadas Normas fue la suspensión en la concesión de licencias de edificación en 50 hectáreas de superficie, a fin de preservarlas para la creación de parques o lugares públicos de esparcimiento y recreo. Otros proyectos para esta zona, vinculados igualmente al ocio, son las reformas en caminos y calles y la reserva exclusiva de algunas vías para la práctica libre del atletismo.

Fuera de la zona I, el enfoque es muy diferente. La zona II carece, o, en su caso, es bastante deficiente, en aspectos como la red de distribución de agua potable, alcantarillado, conducciones de alta y baja tensión, alumbrado en viviendas y vías principales, telefonía, viario, etc. Así, mientras que para una parte de La Vega se idean parques y jardines en el otro extremo, el Ayuntamiento plantea, ya en la década de los noventa “acabar con los puntos negros de alcantarillado y algunos tramos de caminos y calles, todavía escenarios de polvo y lodo”[18].

Las soluciones infraestructurales de la zona II, se canalizaran a través de varios proyectos, y especialmente a través del denominado Plan de Barrios de la Zona Norte (1993), realizado con el objetivo añadido de abrir esta zona de La Vega al crecimiento urbanístico en pleno proceso de expansión inmobiliaria[19]. Los resultados infraestructurales para buena parte de esta zona II siguen esperándose.

La acción de los instrumentos de ordenación sobre La Vega

Dentro de la complejidad que caracteriza el sistema de planeamiento en Canarias, analizaremos el caso que nos compete centrándonos fundamentalmente en el papel de los Planes Generales de Ordenación (PGO), pues carecemos de un marco regulatorio de rango superior capaz de proteger de manera efectiva el suelo agrícola.

La directriz 58 de las Directrices de Ordenación General de Canarias (Ley 19/2003 de 14 de abril), instrumento de planeamiento propio del Gobierno de Canarias que integra la ordenación de los recursos naturales y del territorio, preveía la formulación de una serie de instrumentos de rango superior, como es el caso de las Directrices de Ordenación del Suelo Agrario. Este instrumento venía a articular actuaciones tendentes para garantizar el desarrollo sostenible de Canarias, protegiendo el suelo rústico en tanto que pilar básico de la sostenibilidad, calidad de vida, valores paisajísticos, culturales y de mantenimiento de la población. Una propuesta legislativa, que aunque tuvo su continuidad con el Decreto 8/2004 de 3 de febrero que acordaba iniciar su elaboración, de momento sigue sin aprobarse, y por tanto, no podemos considerar a las Directrices como un marco regulatorio apto para la protección del suelo rústico de La Vega.

Otro instrumento aplicable en la defensa de los espacios agrícolas de calidad podría haber sido el Plan Insular de Ordenación (PIOT), esto es, aquel encargado de definir el modelo de organización y utilización del territorio

insular para garantizar su desarrollo sostenible. Este instrumento en vigor, tampoco es apto pues carece de la profundidad necesaria en materia agrícola, pues articula medidas que en su mayor parte tienen un carácter eminentemente sectorial y alejado de determinaciones estrictamente territoriales: mejorar la comercialización, promover la investigación, fomentar el asociacionismo, etc. El PIOT, con determinaciones someras en suelo rústico, descarga la responsabilidad de una mayor precisión espacial en los Planes Territoriales Especiales de Ordenación de la Actividad Agrícola, manteniendo además para la actividad agraria una concepción de la misma como función del paisaje, en estrecha relación con el turismo.

Por último, queremos comentar que como consecuencia del Plan General de La Laguna (2000), y en estrecha relación con la revuelta de los ganaderos que un año antes se habían manifestado con sus animales en el casco urbano para protestar por la desaparición prevista del suelo agrícola municipal, se redactó el Plan Especial de La Vega Lagunera (PA-6). Su objetivo fue la recuperación y gestión de La Vega, que habría de realizarse a través de la compatibilización de los usos agroganaderos existentes con los usos residenciales y recreativos, a través de la promoción de la agricultura y ganadería local, la recuperación de la cubierta arbórea y la rehabilitación del patrimonio etnográfico y arquitectónico. Silenciadas las reclamaciones que lo hicieron posible, este Plan ha dormido el sueño de los justos durante una década, sin financiación y sin capacidad para resolver dos de los principales enemigos del sector primario: solventar las dificultades para adaptar a la ley las explotaciones agroganaderas existentes y despejar la constante presión urbanística.

Entre ausencias y desidias, la actividad agrícola ha quedado entonces en un marco de debilidad normativa territorial y a expensas del proceso urbanizador.

En Tenerife, el crecimiento urbano no ha estado respaldado por parámetros de eficiencia y sostenibilidad. Al contrario, se ha ido consolidando una idea muy influyente en su planificación, la de que era inevitable que el suelo urbano debía crecer sobre suelos rústicos de manera indefinida, con el objeto de responder a unas necesidades inaplazables e inalcanzables de viviendas para su población, independientemente de la calidad y la necesidad de los suelos donde se produjera la transformación.

Este proceso de expansión urbana casi incontenible, aparece desde el primer Plan General de La Laguna. El Plan General de 1964 dividía el municipio en 8 zonas, cada una con unos usos precisos vinculados a la edificación que se pretendía llevar a cabo. Una de ellas correspondía con La Vega, que se subdividía a su vez en dos, una zona de ensanche del casco urbano, con regularización de las edificaciones de autoconstrucción existentes; y otra de ciudad jardín, con un total de 104,7 has, de las aproximadamente 550 que constituyen el área de estudio[20]. Además, en La Vega se establecían distintos usos públicos (parques, jardines, etc.) y para el viario se adelantaba la necesidad de una obra que luego traerá una gran polémica, la circunvalación alrededor del casco urbano, que servía de antecedente de futuras expansiones urbanas[21].

En la primera modificación del Plan General (1977) encontramos una propuesta casi idéntica de expansión sobre suelos agrícolas, aunque solventando algunos matices administrativos que ralentizaban la no materialización del crecimiento urbano planteado en el Plan de 1964. Aún cuando existían desde años antes algunas parcelaciones en la zona próxima al casco de ciudad jardín y en la denominada por el Plan General como de “reserva urbana” (o zona de ensanche)[22], el Plan de 1964 no había previsto la necesaria división en polígonos, ni la actualización por unidades, manifestando que era suficiente para la transformación del suelo la vaga consideración que hacía referencia en el suelo de reserva urbana, a la organización de unidades vecinales y a las unidades de barrio. Esta situación, junto con la escasa atracción del capital por la zona, detuvo el crecimiento urbanístico explosivo previsto para La Vega en el Plan General del 64.

La modificación de 1977 señaló la distribución en polígonos, los espacios urbanos y urbanizables, calificó buena parte del espacio agrícola de La Vega “como suelo urbano... de uso ciudad jardín y residencial”, determinó volúmenes y distintas condiciones de uso[23]. Es decir, facilitó la realización de nuevas urbanizaciones y planteó incluso un Plan Parcial conjunto para toda La Vega.

La reforma de 1977 mantiene además la idea de potenciar el área más próxima al casco como “área de élite”, con un sistema de espacios libres públicos que prima la peatonalización, los equipamientos deportivos, docentes, etc. Mientras que para el área más alejada, se continúan legalizando edificaciones y manteniendo el crecimiento de polígonos de viviendas en áreas próximas.

Tras la modificación de 1977, en plena crisis económica, la amenaza sobre La Vega vendrá a través del denominado Plan General de Ordenación Urbana conjunta de los términos municipales limítrofes a La Laguna, Santa Cruz, Tegueste y El Rosario. El también denominado como Plan Comarcal, insistía en el cambio de uso del suelo de La Vega, abriendo al sector de la construcción la práctica totalidad de su superficie.

Esta amenaza de una definitiva desaparición de La Vega se mantiene durante una larga etapa de inmovilismo en materia de ordenación urbanística, en la que el Ayuntamiento incluso no hará caso a las obligaciones de la Ley de Suelo (1976), que ordenaba actualizar los Planes Generales vigentes. No será hasta los 90 cuando, con muchísimos años de retraso, el Consistorio iniciará la elaboración de un nuevo Plan General.

Durante más de una década, el Ayuntamiento basó su política urbanística en los llamados Planes de Barrios. El correspondiente a la zona norte del municipio de La Laguna, consideró La Vega, ya en este momento un espacio que había disminuido notablemente su vocación agroganadera, como un área de chalets, adosados y viviendas, algunas con pequeño terreno cultivable alrededor e infraestructuralmente dotada. Este Plan de Barrios trataba a La Vega como una zona residencial muy generosa en el espacio, que podía y debía constituir la expansión natural del casco de la ciudad con un tipo de urbanismo de "alta calidad". En el documento se incluía obras que no estaban destinadas solamente a resolver los necesarios problemas infraestructurales de los vecinos, sino, como se cita textualmente, debían ser el instrumento que proporcionara la cobertura infraestructural necesaria para facilitar su desarrollo urbano.

A finales de 1999 el pleno del Ayuntamiento aprueba definitivamente un nuevo Plan General. En este documento la Vega Lagunera, o lo que quedaba de ella, no admitía más construcciones, puesto que el suelo que restaba había sido declarado casi en su totalidad como rústico: "recuperación de la superficie ahora ocupada en el plan por un conjunto de sectores de suelo urbanizables, algunas unidades de actuación e incluso algún elemento de sistema general de espacios libres, para incrementar la del Suelo Rústico, en sus categorías correspondientes al uso agrícola y ganadero, potencialmente productivos y de protección de los Ámbitos de la Agricultura Tradicional"[24].

Este cambio de actitud municipal está en estrecha relación con un intenso movimiento reivindicativo en defensa del trabajo agrícola y la preservación de los recursos naturales de La Vega, acciones que se centraron fundamentalmente en la oposición a uno de los proyectos de gran relevancia para la ciudad y para la conectividad de La Vega, la denominada como Vía de Ronda.

La variante, posibilitaba un antiguo proyecto municipal, la conversión de las principales calles del centro urbano en peatonales, preservar y hacer más disfrutables los valores históricos y artísticos del conjunto arquitectónico lagunero, así como valorizar los inmuebles allí situados. A estas razones se le añadía la consideración que esta obra suponía para el despegue del desarrollo urbanístico de la Vega e inmediaciones[25]

La oposición fue generalizada: ecologistas, ganaderos, agricultores, colectivos vecinales, partidos políticos, etc. Una acampada reivindicativa se instaló en la zona, paralizando la maquinaria que actuaba en la obra durante más de diez meses. Tampoco faltaron multitudinarias manifestaciones en la que muchos ciudadanos laguneros y tinerfeños mostraron su repulsa a la desaparición de La Vega.

Todo esto forzó al Ayuntamiento a rebajar sustancialmente sus pretensiones iniciales, sólo se realizó la primera fase de la Vía y se paralizaron los afanes urbanizadores, sin llegar a desaparecer éstos de manera definitiva, pues en el texto del Plan General, por incorporación de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias (COTMAC), apareció una infraestructura estructurante denominada "Eje urbano de La Vega", que resucitaba en parte la filosofía del proyecto viario de la Vía de Ronda, entrecruzando el área agrícola con una malla de vías entre espacios potencialmente urbanizables.

La noticia del "Eje urbano de La Vega" desata de nuevo una intensa actividad social que reclama el mantenimiento de la Vega Lagunera como espacio agrícola. Fruto de esta nueva oleada opositora fue, como plan de desarrollo del Plan General, el Plan Especial de Protección de La Vega de La Laguna "Sector PA-6", que catalogó como suelo rústico de protección de la agricultura tradicional 150 hectáreas de este espacio.

Este documento se marcaba el objetivo de regular qué tipo de explotación del sector primario se podían instalar dentro de ese perímetro, qué áreas recreativas se habilitaban para disfrute de los ciudadanos y qué pozos, estanques y canales de agua estaban permitidos. También definía, entre otras cuestiones, el tipo de construcción que se podía hacer sobre ese suelo rústico y prohibía explotaciones de turismo rural y la caza[26]. Aunque aprobado, los objetivos del Plan Especial quedaron minimizados ante la falta de presupuesto de actuación para desarrollar las medidas en él planteadas.

Por último, en este momento nos encontramos inmersos en la redacción de un nuevo Plan General, donde la idea del incremento de la urbanización en La Vega funciona como criterio central. Conforme a una estimación de crecimiento poblacional[27], se plantea que este espacio sea "uno de los principales territorios de expansión del municipio en los próximos años", calificando de rústico a urbanizable en torno a 60 hectáreas. La zona además se catalogada en el nuevo PGO como "estratégica", por su cercanía con el casco histórico y el aeropuerto de Los Rodeos, concentrando la segunda mayor área de expansión urbana del municipio.

Cuadro 2
Capacidad residencial según el Plan General de Ordenación en trámite

Núcleo	Capacidad actual	Nuevas viviendas permitidas por el nuevo PGO	Total
La Vega Lagunera	7.176	2.494	9.670
Total Municipal	95.448	21.885	117.333

Fuente: Gerencia de Urbanismo, 2009. Elaboración propia

El nuevo Plan General además deroga el Plan Especial de La Vega, como medida que pretende “unificar y simplificar la normativa del suelo municipal para que los vecinos tengan más fácil solicitar una licencia para cualquier tipo de obra o evitar duplicidades en el ordenamiento urbanístico”. La cancelación de este documento y las expectativas de construcción sobre este espacio, plantean de nuevo el fantasma de la eliminación o reducción sustancial de una de las mejores tierras de cultivo de Canarias, todo ello a pesar de la oposición manifiesta de las Asociaciones ganaderas y de agricultores[28], colectivos ecologistas, asociaciones de vecinos y partidos políticos en la oposición, que reclaman que la futura expansión residencial municipal, en caso de llevarse a cabo, se realice en zonas no idóneas para la actividad primaria: con peores condiciones de fertilidad, pendiente y régimen de precipitaciones.

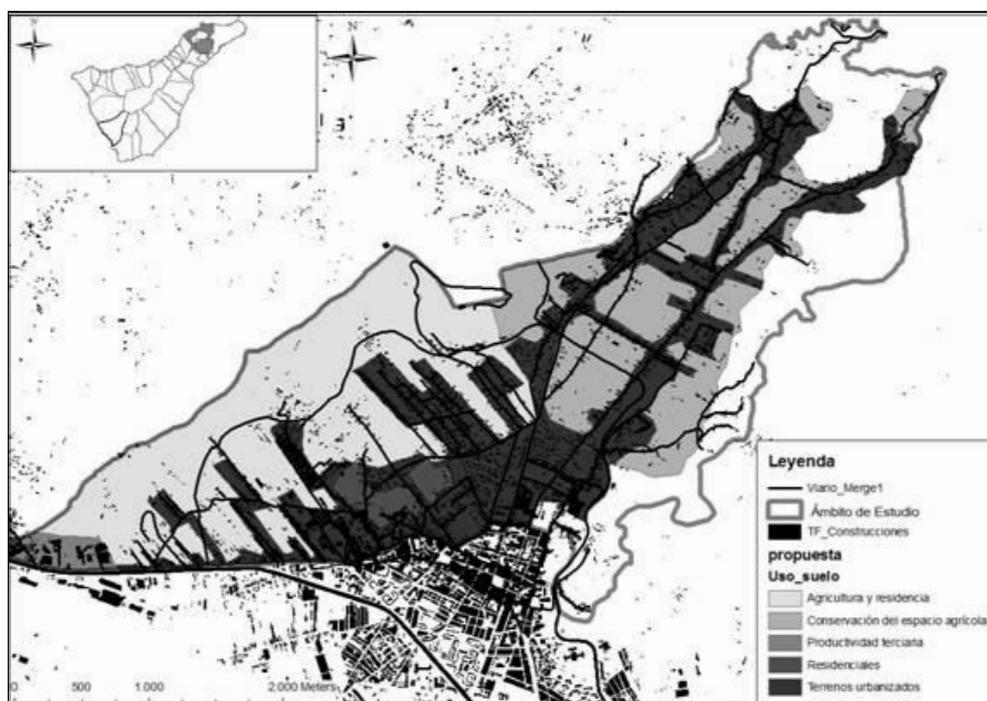


Figura 4. Propuesta de ordenación del ámbito de estudio por el Plan General de Ordenación en trámite

Fuente: Gerencia de Urbanismo, 2009. Elaboración propia

Conclusiones

Tras siglos de ser el motor de la economía canaria, la actividad agrícola en Tenerife, a partir de la década de los sesenta, comienza una decadencia inexorable convirtiéndose en una actividad casi testimonial en algunos espacios tradicionalmente agroganaderos. Esta reciente modalidad económica, ha tenido su espejo en la ocupación del territorio, especialmente en los espacios periurbanos, que en la Isla se extienden por la práctica totalidad de su territorio. En éstos, el modelo dominante es la degradación progresiva de la actividad agraria y de los usos del suelo ligados al sector primario, que son sustituidos por toda una serie de actividades que provienen de las áreas urbanas: polígonos industriales, centros comerciales, nuevas infraestructuras, vías de comunicación y sobre todo, la expansión especulativa de la urbanización, como consecuencia de unas expectativas de revalorización del suelo como elemento patrimonial.

Esta situación no ha respetado las áreas de gran calidad agronómica insular. Es el caso de la Vega Lagunera, uno de los espacios de mayor valor agrícola del Archipiélago que históricamente ha estado bajo la continua amenaza de

su urbanización, con previsiones y propuestas que insistían en un mismo sentido: desarrollar hasta el límite de lo imposible el sector inmobiliario y de la construcción, en detrimento de las actividades agrícolas y ganaderas que tradicionalmente caracterizaron este espacio.

Estas proposiciones, ante la falta de instrumentos de rango superior, se han plasmado en los planes generales de ordenación urbana y las normas subsidiarias de planeamiento, instrumentos que han servido para satisfacer los afanes desarrollistas de propietarios, promotores y técnicos. El administrador (la Corporación Local), encargado de regular la clasificación del suelo municipal y por tanto de guiar una ocupación racional del territorio, una gestión responsable de los recursos naturales y de protección del medio ambiente, ha decidido, en sucesivos planes urbanísticos aprobados por su Gobierno y defendidos ante entes supramunicipales, hacer crecer la ciudad a costa de los excelentes suelos de La Vega.

Y así el ayuntamiento, en distintos periodos, buscando ingresos locales: tributos asociados a la construcción y transmisión de viviendas: licencia de obras o plusvalías o ingresos relacionados con su mantenimiento: impuesto anual de bienes inmuebles, ha mantenido una misma lógica, independientemente del signo político de sus dirigentes: desarrollar normas ancladas y paralizadas en posiciones neoliberales, que se han fusionado con los intereses inmobiliarios, sin tener en cuenta la intensa presión social que defendía una supervisión y moderación en el crecimiento urbano del suelo rústico de La Vega y su no transformación, en tanto que suelos de alta calidad agronómica, recurso natural y paisajístico fundamental.

Notas

[1] Gómez, 1977; López, Delgado y Vinasco, 2005.

[2] Barsky, 2005.

[3] Una situación, que afecta a la totalidad del agro canario, pero que presenta diferencias notables entre las dos modalidades agrícolas existentes en las Islas, siendo especialmente destacable en la actividad orientada al autoabastecimiento, mientras que la modalidad comercial, beneficiada en las ayudas oficiales, en los procesos de reconversión y en la introducción de cultivos alternativos, aún en crisis, mantiene un relativo peso económico, laboral y territorial en algunas islas y zonas.

[4] En la esfera de la producción: alto precio del suelo agrícola por competencia libre con otros usos e incremento creciente de los costes de producción por aumento del precio de los insumos. En la esfera de la comercialización: pérdida de rentabilidad de las producciones primarias por competencia de productos subvencionados procedentes del exterior, inestabilidad de los precios y abultada diferencia de precios entre el origen del producto y el punto de venta al consumidor, llegando a casos en que los agricultores se ven forzados a vender incluso por debajo del umbral de la rentabilidad mínima.

[5] Ejemplos de este proceso para otras islas y zonas de Tenerife se pueden observar en Parreño y Martín. 1994; Martín y Jerez, 2011; Arranz, 2013, entre otros.

[6] Tal y como lo definen García, 1992 y Morales y Hernández, 1999.

[7] Aún cuando el 54 por ciento de la población se localiza en el área metropolitana Santa Cruz-Laguna-Tegueste-El Rosario, se produce una notable paradoja: la estructura de distribución del poblamiento se caracteriza por un elevado nivel de dispersión. Existen 417 núcleos de población en la isla, uno cada 4,87 km² si nos referimos a la totalidad de su superficie, pero uno cada 2,4 km² aproximadamente si no tenemos en cuenta las cumbres y otros espacios no habitados, en su mayoría espacios naturales protegidos. Más de las dos terceras partes de dichos núcleos tienen menos de 1.000 habitantes y más de la mitad menos de 500. Estos núcleos responden además a un abanico de tipologías bastante diverso: tradicionales agrícolas de medianía, tradicionales con inclusión de nuevos crecimientos, espontáneos marginales de primera residencia, espontáneos marginales de segunda residencia, urbanizaciones residenciales de segunda residencia, urbanizaciones turísticas, poblamiento a borde de camino, etc.

[8] Al que habría que añadir más de 98.000 hectáreas de espacio protegido, un 49 por ciento del territorio insular.

[9] Criado, 2002, pp.10-11.

[10] Criado, 2002, p.44.

[11] García, 1988.

[12] El Departamento de Edafología de la Universidad de La Laguna calificó, aplicando los criterios USDA (United State Department of Agricultura) como "los suelos con el nivel de productividad más alto de todo Canarias" (Gerencia, 2009).

[13] TRAGSA, 2003, p. 31.

[14] García y Rodríguez, 1979, p.375; Fernández, Medina, Medina y Saá, 1981, pp. 63-66.

[15] Pérez, 1971, p. 26-27.

[16] Calero, 2001.

[17] Estas infraestructuras de ocio se realizaron con acuerdos con los propietarios del suelo. Para su realización el Ayuntamiento debía adquirir suelo muy caro en plena Vega. El procedimiento seguido fue el siguiente: el ayuntamiento suspende las concesiones de licencias en esta zona y a continuación establece contactos con los propietarios para la venta de los terrenos necesarios. Según indicó el alcalde a un periódico local, el acuerdo fue el siguiente: en este sector estaba limitada la volumetría de edificación, el ayuntamiento permitiría la acumulación de dicha volumetría en unos 10.000 o 12.000 metros colindantes con la urbanización "Coral Verde", donde los propietarios podrían edificar. Y el ayuntamiento, en compensación a esta operación, recibiría el suelo a un precio mucho más bajo. La fuente señalaba que era posible que se materializara a razón de 1.800 pesetas/m², por un montante total que rondaba los 60 millones de pesetas (Diario de Avisos, 14/01/1984, p.8).

[18] Diario de Avisos, 11/12/1991, p.8.

[19] "destinadas no solamente a resolver los problemas de infraestructura de los actuales vecinos, se trata de crear una infraestructura con vistas a 30-40 años, que permita el desarrollo urbano de alta calidad de toda la zona afectada por el proyecto" (Diario de Avisos, 10/01/1993, p.8).

[20] García y Rodríguez, 1979, p.377.

[21] Ayuntamiento, 1964, p.3.

[22] García y Rodríguez, 1979, p.377; Fernández, Medina, Medina y Saá, 1981.

[23] Ayuntamiento, 1977, pp. 1-7.

[24] Ayuntamiento, 2000, p. 10.

[25] Así lo manifestó el responsable municipal de urbanismo, quien declaró en prensa que: "la obra iba atraer plusvalías inmediatas de los terrenos y solares colindantes con la Vía, lo que su vez producirá crecimiento urbanístico, demográfico, industrial y comercial en sus inmediaciones" (Diario de Avisos, 24/09/1989, p.3).

[26] TRAGSA, 2003.

[27] Para justificar este desmesurado interés por urbanizar todo lo urbanizable, se recoge en el PGO que la población pasará de los actuales 150.000 vecinos a 337.000 en el plazo de diez años. Unos datos que incluso han sido cuestionados por el Servicio de Planificación del Ayuntamiento lagunero, que recoge que como mucho el censo se situará en 190.000 habitantes, y eso en el más optimista de los escenarios.

[28] La Laguna es el municipio canario con más explotaciones ganaderas, al albergar 324, según el último censo del Gobierno regional, de 2009. Para dar de comer a la cabaña local hay unas insuficientes 484 hectáreas cultivadas con cereales en Los Rodeos y la Vega lagunera. Buena parte del pienso se importa.

[29] Archivo de Urbanismo. Consejería de Obras Públicas. Gobierno de Canarias. Santa Cruz de Tenerife.

Bibliografía

ARRANZ LOZANO, Mercedes. El papel de los convenios urbanísticos en la planificación de nuevos espacios urbanos: el caso de Gáldar - Guía (Gran Canaria). *Estudios Geográficos*, 2013, Vol. 74, nº 274, p. 7-44.

BARSKY, Andrés. El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* [En línea] Barcelona: Universidad de Barcelona, 2005, Vol. IX, núm. 194 (36).
<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-36.htm>[14 de enero de 2013].

CALERO MARTÍN, Carmen Gloria. *La Laguna. Desarrollo urbano y organización del espacio (1800-1936)*. Tesis doctoral dirigida por Ramón Pérez González. La Laguna: Universidad de La Laguna, 1999. Publicada como CALERO MARTÍN, Carmen Gloria. *La Laguna. Desarrollo urbano y organización del espacio (1800-1936)*. La Laguna: Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, 2001.

CRIADO HERNÁNDEZ, Constantino. *Breve e incompleta historia del lago de la ciudad de San Cristóbal de La Laguna*. La Laguna: Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, 2002.

FERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, Mercedes; MEDINA DELGADO, Aurora; MEDINA GIL, Estrella y DE SAÁ RODRÍGUEZ, Montserrat. *Planificación y Ordenación de la Vega Lagunera. Estudio geográfico realizado por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de S. Cristóbal de La Laguna*. 1981. Inédito.

GARCÍA BARBA, Federico. La isla es una ciudad. *La Gaceta de Canarias, Suplemento Domingo tras Domingo*, 19/01/1992, nº 105, p.25.

GARCÍA GALLO, Antonio. *Flora y vegetación del municipio de La Laguna (Tenerife)*. Tesis doctoral dirigida por Woldfredo Wilpret de la Torre. La Laguna: Universidad de La Laguna, 1988. Publicada como GARCÍA GALLO, Antonio. *Flora y vegetación del municipio de La Laguna (Tenerife)*. La Laguna: Ayuntamiento de La Laguna, 1997.

GARCÍA HERRERA, Luz Marina y RODRÍGUEZ BRITO, Wladimiro. La Vega de La Laguna: la conversión de un espacio rural en urbano. In *VI Coloquio de Geografía*. Palma de Mallorca: Universidad de Palma de Mallorca, Departamento de Geografía, p. 373-378.

GÓMEZ MENDOZA, Josefina. La agricultura periurbana. Su estudio. Sus cambios. Sus políticas. *Agricultura y Sociedad*, 1977, nº42, p.109-142.

LÓPEZ PÉREZ, J.F.; DELGADO GÓMEZ, D.L. y VINASCO TORRES, L. El interfase urbano rural como territorio y espacio para la sostenibilidad ambiental. *Revista Ingenierías*. [En línea]. Medellín: Universidad, 2005, Vol. IV, nº 7, p. 29-41. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=75004703> [3 de marzo de 2013]

MARTÍN MARTÍN, Víctor y JEREZ DARIAS, Luis. Terratenencia y organización del territorio en La Orotava (Tenerife)” *Investigaciones Geográficas*, 2011, nº 54, p. 9-36.

MORALES MATOS, Guillermo y HERNÁNDEZ TORRES, Santiago. Áreas industriales y grandes superficies comerciales en el área periurbana de las Palmas de Gran Canaria. In RODRÍGUEZ DOMÍNGUEZ, R. (Coord): *La ciudad: tamaño y crecimiento: ponencias, comunicaciones y conclusiones del III Coloquio de Geografía Urbana* [En línea] Granada: Universidad, 1999, p. 385-396. http://www.cervantesvirtual.com/obra-visor/reas-industriales-y-grandes-superficies-comerciales-en-el-rea-periurbana-de-las-palmas-de-gran-canaria-0/html/00416016-82b2-11df-acc7-002185ce6064_2.html[3 de marzo de 2013].

PARREÑO CASTELLANO, J.M. y MARTÍN GÓMEZ, C. La destrucción de los espacios agrarios de alta calidad medioambiental en los nuevos ámbitos periurbanos de Las Palmas de Gran Canaria. In *VII Coloquio de Geografía Rural. Serie Estudios de Geografía 7*. Córdoba: Universidad, Servicio de Publicaciones, 1994, p. 261-267.

PÉREZ GONZÁLEZ, Ramón. *Estructura urbana de La Laguna*. Tesina. Facultad de Filosofía y Letras. Universidad de La Laguna, 1970. Publicada como PÉREZ

GONZÁLEZ, Ramón. *La Laguna, notas de Geografía Urbana*. Oviedo: Universidad de Oviedo, Departamento de Geografía, 1972.

Fuentes documentales

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Plan General de Ordenación del municipio de San Cristóbal de La Laguna*. La Laguna: Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, 1964 [AUGC[29] – SIG B3/H7/0].

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Modificación del Plan General de Ordenación de 1964. Influencia al Aeropuerto y La Vega Lagunera*. La Laguna: Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, 1977 [AUGC – SIG C3/A3/3 (2)].

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Plan Parcial de Ordenación de la Vega Lagunera Sector PA-6*. La Laguna: Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, 1979 [AU – SIG E12/B5/3 (3)].

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *1ª Fase Normas subsidiarias*. La Laguna: Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, 1982 [AUGC – SIG E14/B7/3].

AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Plan General de Ordenación del municipio de San Cristóbal de La Laguna. Modificación al Texto Refundido*. [En línea] La Laguna: Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, 2000. http://www.territoriocanario.org/modules.php?mod=interior&file=ver_jecci&submenu=5 [23 de enero de 2013].

CABILDO INSULAR DE TENERIFE. *Plan Insular de Tenerife (PIOT)*. [En línea] Santa Cruz de Tenerife: Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, 2011 http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/Memoria_feb2011_1.pdf [20 de enero de 2013].

CABILDO INSULAR DE TENERIFE. *Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT). Revisión Parcial para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para la racionalización del planeamiento territorial de*

desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares. [En línea] Aprobado Definitivamente por DECRETO 56/ 2 0 1 1 de 4 de marzo (B.O.C. nº58, de 21 de marzo de 2011). Santa Cruz de Tenerife: Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, 2009. http://www.tenerife.es/planes/PIOT/adjuntos/Memoria_feb2011_1.pdf [17 de enero de 2013].

GERENCIA DE URBANISMO DE SANTA CRISTÓBAL DE LA LAGUNA. *Informes sectoriales.* [En línea]. San Cristóbal de La Laguna: Gerencia de Urbanismo, 2009, tomo IV, p.11. <http://www.gerenciaurbanismo.com/gerencia/GERENCIA/published/DEFAULT/pgo/avance/documento/tomoiv.pdf> [10 de febrero de 2013].

TRAGSA, INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA y HYDRA CONSULTORES, S.L. *Plan Especial de Protección del Suelo Rústico de la Vega de La Laguna, "Sector Pa-6".* 2003 [AUGC-SIG E/2/B5/3 (3)].

Fuentes Hemerográficas

Diario de Avisos. Santa Cruz de Tenerife.

© Copyright Carlos J. Fernández Peraza y Carlos S. Martín Fernández, 2014.

© Copyright *Biblio3W*, 2014.

Ficha bibliográfica:

FERNÁNDEZ PERAZA, Carlos J. MARTÍN FERNÁNDEZ, Carlos S. Cambios de usos del suelo en espacios periurbanos de alta calidad agronómica en Canarias: La Vega Lagunera (Tenerife) como ejemplo. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales.* [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 5 de junio de 2014, Vol. XIX, nº 1078. <<http://www.ub.es/geocrit/b3w-1078.htm>>. [ISSN 1138-9796].

[Volver al índice de Biblio 3W](#)



[Volver al menú principal](#)