

## TERRATENENCIA Y ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO EN LA OROTAVA (TENERIFE)

Víctor O. Martín Martín  
Luis Manuel Jerez Darias

Departamento de Geografía  
Universidad de La Laguna (Islas Canarias, España)<sup>1</sup>

### RESUMEN

Se investiga la transformación territorial, de agrario-natural a urbano, de un municipio enclavado en uno de los paisajes mundialmente más conocidos de la Isla de Tenerife y de Canarias: el Valle de La Orotava.

La tesis que hemos intentado demostrar es que no se puede entender la transformación territorial del municipio de La Orotava sin el papel jugado por los grandes propietarios de la tierra y que la estrategia seguida por esos agentes inmobiliarios está en la base de la desordenación del territorio municipal.

**Palabras clave:** cambios de uso del suelo, propiedad de la tierra, proceso inmobiliario, planeamiento urbanístico, Canarias, España.

### ABSTRACT

We study the territorial transformation, of agrarian to urban, of a municipality placed in a landscape very known in the whole world: Orotava Valley, in Tenerife Island.

---

1. Esta comunicación ha sido posible gracias a la concesión del proyecto de investigación «Urbanización del territorio y política local en la Democracia Española: a vueltas con la cuestión agraria» (SEJ2007-60612), financiado por la Secretaría de Estado de Universidades e Investigación del Ministerio de Educación y Ciencia de España.

We want to demonstrate that it is impossible to understand the territorial transformation of La Orotava municipality, without knowing the paper of the landowners. In addition we show that the strategy followed by this social group is the reason of the economic, social and territorial crisis of the municipality.

**Keywords:** land-use change, land property, real-estate process, urban development planning, Canary Islands, Spain.

## INTRODUCCIÓN

En el año 2006, desde el campo de la disciplina de la Geografía, se dio a conocer el documento *«Manifiesto por una nueva cultura del territorio»*, ante la envergadura que va adquiriendo el problema de la urbanización creciente del territorio nacional. Se trata de un manifiesto y como tal evidencia el problema, las consecuencias que está teniendo, y la necesidad de su solución. Entre las reflexiones más interesantes destacamos la siguiente:

*«La evolución que están experimentando los usos del suelo en España, principalmente a causa de los avances de una urbanización realizada de forma masiva y sobre terrenos no siempre adecuados, es muy preocupante. Este proceso está teniendo consecuencias ambientales y paisajísticas muy negativas cuyo alcance, en muchos casos, no viene siendo ni considerado, ni corregido. El actual modelo de urbanización está teniendo asimismo consecuencias perniciosas para la calidad de vida de los ciudadanos –de las que son expresión palmaria las dificultades de acceso a la vivienda, el incremento de la movilidad y el aumento de los costes de los servicios– y puede comportar efectos preocupantes para el mismo equilibrio del sistema financiero y la actividad económica, tal como han advertido en reiteradas ocasiones las autoridades fiscales y monetarias. Además, la práctica del urbanismo ha devenido demasiado a menudo sinónimo de opacidad, de «mala política» y aún de corrupción. Así, el instrumento que debería servir para ordenar los usos del territorio en beneficio de la colectividad ha acabado identificándose, en muchos casos, con una técnica ininteligible donde la participación democrática del conjunto de actores presentes en los territorios es irrelevante y prevalecen los intereses de los agentes urbanizadores.»*

¿Cómo ha sido el proceso mediante el cual el instrumento (el urbanismo, la ordenación del territorio) que *debería servir para ordenar los usos del territorio en beneficio de la colectividad* ha devenido en una *técnica ininteligible donde la participación democrática del conjunto de actores presentes es irrelevante y prevalecen los intereses de los agentes urbanizadores?*

Este artículo trata de la transformación territorial, de agrario-natural a urbano, de un municipio enclavado en uno de los paisajes mundialmente más conocidos de la Isla de Tenerife y de Canarias: el Valle de La Orotava.

En apenas un cuarto de siglo, la descripción llena de hermosos adjetivos del Valle que nos dejara en su día uno de los padres fundadores de la Geografía científica, Alejandro de Humboldt, se torna en la actualidad irreconocible, debido al crecimiento urbanístico desaforado y a la construcción de grandes infraestructuras<sup>2</sup>. En junio de 1799, escribió Humboldt sobre esta parte del Norte de Tenerife (HUMBOLDT, 1995: 96):

*«Ese país delicioso del que han hablado con entusiasmo los viajeros de todas las naciones. En la zona tórrida he encontrado sitios en donde es más majestuosa la Naturaleza, más rica en el desenvolvimiento de las formas orgánicas; pero después de haber recorrido las riberas del Orinoco, las cordilleras del Perú y los hermosos valles de México, confieso no haber visto en ninguna parte un cuadro más variado, más atrayente, más armonioso, por la distribución de las masas de verdor y de las rocas.»*

Todavía en 1961, La Orotava contaba con 23.775 habitantes, dedicados fundamentalmente a las actividades primarias (agricultura y ganadería: 74,3%; industria: 2,1%; construcción: 2,3%; servicios: 21, 3%<sup>3</sup>), con un número de viviendas aproximado de 5.950.

Dos décadas después, la población, que había crecido en 7.619 habitantes (un 32%), llegaba a los 31.394 habitantes; ahora las actividades de sus habitantes se habían modificado, acentuándose el proceso de terciarización (agricultura y ganadería: 18,2%; industria: 7%; construcción: 12%; servicios: 51,9%; no especificados: 10,8%). Sin embargo, el municipio era caracterizado aún como fundamentalmente agrícola (ÁLVAREZ, 1985: 101). Las dos primeras expansiones urbanas ocurridas en Canarias, 1968-73 y 1986-90, duplicaron el número de viviendas de La Orotava, pasando a tener en 1991 unas 11.567, por lo que se construyeron 5.617 viviendas nuevas.

En 2004 cuando se aprueba el vigente Plan General (PGOU), la población había aumentado un 68% con respecto a 1961, hasta los 39.876<sup>4</sup>, y se dedica mayoritariamente ya a las actividades terciarias (agricultura y ganadería: 3,7%; construcción: 28,7%; industria: 6,2%; servicios: 61,4%), pero teniendo en la construcción casi 1 de cada 3 empleos. El número de viviendas, sin

---

2. A mediados de los años noventa del pasado siglo en el Valle de La Orotava vivían unas 150.000 personas, en 84 kilómetros cuadrados, lo que supone 1.785 hab/km<sup>2</sup>; densidad de población que corresponde a centros urbanos y muy superior a la media de Canarias (201 hab/km<sup>2</sup>), o sea, *«estamos convirtiendo el Valle en una gran ciudad, aunque, desde el punto de vista turístico, el número de camas hoteleras no se ha incrementado desde 1977, disminuyendo, en cambio, la superficie cultivada en el Valle, por el avance de la urbanizaciones y el asfalto»* (LA OROTAVA BOLETÍN ESPECIAL ICAN, OCTUBRE, 1994, pg. 1).

3. ÁLVAREZ, 198...., Tomo III, pg. 176.

4. 41.427 habitantes en el último censo de 2010.

embargo, se había multiplicado por 2,7 con respecto a 1961, y ya sumaban 16.141, 4.572 viviendas construidas en sólo una década, cuando se iniciaba la tercera y última expansión urbanística. Hasta tanto no se publiquen los datos del Censo de Viviendas de 2011 no disponemos de cifras para saber actualmente cuántas viviendas tiene el municipio, pero el trabajo de campo nos permite decir que entre esa fecha y el inicio de la crisis en 2008 el número de viviendas nuevas superó las 5.000.

En plena etapa económica expansiva, basada nuevamente en la construcción inmobiliaria, el PGOU de 2004 aprobaba suelo suficiente para que el municipio aumentara en tres cuartas partes más el número de viviendas, hasta 27.920, y pudiera albergar una población de 92.135 habitantes, es decir, que se podían construir 11.779 nuevas viviendas<sup>5</sup> que podían albergar una población de 52.259 nuevos habitantes (38.871 en viviendas nuevas y 13.388 en las aproximadamente 4.057 viviendas vacías ya construidas).

Pero en esto llegó la crisis y en La Orotava se ha más que duplicado el desempleo entre 2007 (2.327 parados y 9,8% de tasa de paro) y 2011 (5.396 parados, 22,7%).

Todas estas cifras y datos nos permiten concluir que La Orotava es un municipio muy representativo de lo acaecido en el resto de España durante las últimas décadas, y de ahí el interés de un artículo de «una parte», escala municipal, que permita un cierto acercamiento a la comprensión «del todo», escala de España.

El presente trabajo explica, de manera exhaustiva la evolución urbanística de La Orotava entre 1963 y 1991, y de manera más general la evolución de las últimas dos décadas, ya que esta última fase tiene suficiente contenido como para dedicarle otro trabajo completo<sup>6</sup>. Las fuentes que hemos utilizado

---

5. Estas cifras se pueden comparar con algunas de las macrounbanizaciones que han sido noticia, al principio, cuando se aprobaron, y ahora, cuando han quedado paralizadas y semiabandonadas: Costa Esuri (Ayamonte, Huelva) promovida por MARTINSA: 6.000 viviendas; Seseña (Toledo) promovida por ONDE-2000 de Francisco Hernando (El Pocero): 13.500; Valdeluz (Yebes, Guadalajara) promovida por REYAL URBIS: 9.500 viviendas; Norte de la ciudad de Murcia (Murcia) promovida por varios promotores: 30.000 viviendas; Condado de Alhama (Murcia) promovida por POLARIS WORLD: 30.000 viviendas; La Muela (Zaragoza): 15.000 viviendas.

6. Otra causa de no tratar en profundidad este último período se debe a que las formas de intervención en el territorio han sido de una virulencia tal, que el resultado final ha sido la total desordenación del territorio municipal, como consecuencia de la especulación urbanística y la corrupción municipal (la Fiscalía de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife ha procedido a formular en 2006 una denuncia por un presunto delito de prevaricación y tráfico de influencias contra el alcalde de la localidad y uno de los mayores promotores inmobiliarios de la Isla; INICIATIVA POR LA OROTAVA, N° 34, MARZO, 2007, pg. 1-7; PERIÓDICO LA OPINIÓN, 13/1/07: Enlace abreviado: <http://cort.as/1Xu6> (fecha consulta:

para organizar el artículo han sido: los documentos del planeamiento general y parcial y los expedientes administrativos de los mismos del municipio de La Orotava ubicados en el Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias, la prensa periódica digital y escrita, revistas partidarias, información oral de personas locales con amplia información sobre el urbanismo orotavense, bibliografía y trabajo de campo.

La tesis que vamos a intentar demostrar es que no se puede entender la transformación territorial del municipio de La Orotava sin el papel jugado por los grandes propietarios de la tierra y que la estrategia seguida por esos agentes inmobiliarios está en la base de la desordenación del territorio municipal.

## 1. LA OROTAVA COMO MODELO DE LA EVOLUCIÓN TERRITORIAL E HISTÓRICA DE CANARIAS

Geográficamente, el municipio de La Orotava se encuentra ubicado en la vertiente de barlovento de la isla de Tenerife. Con 214,5 km<sup>2</sup>, es el mayor de los municipios de la Isla, abarcando dos sectores claramente diferenciados desde el punto de vista de su geografía física: gran parte del Valle de La Orotava, donde habita la práctica totalidad de sus habitantes y la Caldera de Las Cañadas del Teide, que abarca un área importante del Parque Nacional del Teide (72% de la superficie del Parque Nacional y 64% del municipio). La superficie del Parque Nacional sumada al resto de los Espacio Naturales Protegidos por ley del municipio eleva el porcentaje del Suelo Rústico de Protección Natural al 85% de la superficie del término orotavense. Ante las cifras anteriores, la superficie útil, es decir, aquella donde se pueden ubicar las actividades económicas, el desarrollo urbano y la construcción de infraestructuras, quede reducido a unas 3.190 has., un escaso 15% del municipio (ver Fig. 1).

FIG. 1. Clasificación del suelo en el municipio de La Orotava según el PGOU de 2004

CLASES DE SUELO	SUPERFICIE (HAS)	%
Rústico	20.478,5	95,5
Urbanizable	188,8	0,9
Urbano	494,5	2,3
Otros	291,0	1,3
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>	<b>21.452,8</b>	<b>100</b>

2/5/11). Es por ello que la última fase de la transformación territorial de La Orotava debería contarse más en términos judiciales que en la metodología propia y habitual del geógrafo.

<b>CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO</b>		
Protección natural (espacios naturales)	18.262,6	89,1
Protección natural (barrancos)	240,0	1,2
Protección agraria	1.438,6	7,0
Protección territorial	115,0	0,6
Protección cultural	0,3	0,0
Protección costera	3,5	0,0
Protección de infraestructuras	145,0	0,7
Protección paisajística	137,4	0,7
Asentamientos rurales (1.020 viv.)	136,1	0,7
Asentamientos agrícolas	0	
<b>TOTAL RÚSTICO</b>	<b>20.478,5</b>	<b>100</b>
<b>CATEGORÍAS DE SUELO URBANIZABLE</b>		
Sectorizado no Ordenado	108,3	57,4
Sectorizado Ordenado PGOU	19,3	10,2
Sectorizado Ordenado Ordenación Incorporada	57,6	30,5
No Sectorizado Diferido	3,6	1,9
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	<b>188,8</b>	<b>100</b>
<b>CATEGORÍAS DE SUELO URBANO</b>		
Consolidado	352,6	71,4
No Consolidado	73,9	14,9
Interés Cultural	55,0	11,1
Renovación y Rehabilitación	13,0	2,6
<b>TOTAL URBANO</b>	<b>494,5</b>	<b>100</b>

Fuente: Plan General de Ordenación Urbana de La Orotava de 2004 (Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: C8/B5/11).

A pesar de la incuestionable expansión urbanística del municipio, demostrada en el hecho de que la superficie de suelo urbano y urbanizable alcanza hoy la extensión máxima que en su momento tuvo la platanera, desde el punto de vista del paisaje agrario, todavía hoy se puede reconocer de costa a cumbre cuatro áreas agrícolas homogéneas: 1) área de platanera y cultivos tropicales y subtropicales, 2) área de viña, 3) área de viña y huerta y 4) área de papa y cereal (ver Fig. 2 y 3).

FIG. 2. Evolución de la superficie cultivada y de los principales cultivos en La Orotava en diversos años

SUPERFICIE CULTIVADA (HAS)	REGADÍO		SECANO		PLÁTANO		PAPA-CEREAL		VIÑA		AÑO
	SUP	%	SUP	%	SUP	%	SUP	%	SUP	%	
					457						1941
2.560,7	1.247,6	48,7	1.313,1	51,3	764,5	29,1	1.573,4	61,4	150,1	5,9	1956
					730						1960
2.523	1.247	49,4	1.276	50,6	763	30,2	1.587	62,9	150	5,9	1962
					680						1977
1.732	670	38,7	1.062	61,3							1980
					682						1981
2.145	1.104	51,5	1.041	48,5	600	27,9	823	38,4	440	20,5	1984
2.120	1.120	52,8	900	47,2	600	28,3					1990
1.744,5	617,8	35,4	1.126,7	64,6	240	13,7	481	27,6	657	37,7	1994
1.550	867	55,9	683	44,1	328	21,2	661	42,6	382	24,6	1999
1.555,5	682,5	43,9	873	56,1	174,6	11,2	302,5	19,4	449,3	28,9	2009

Fuente: Para 1980 ÁLVAREZ, 1983, Tomo III, pg. 7; Para 1956 ÁLVAREZ, 1983, Tomo III, pg. 164; Para 1941, 1960, 1977 y 1981 RODRÍGUEZ BRITO, 1986, pg. 165; Para 1962 PGOU de La Orotava de 1963; Para 1990 PGOU de La Orotava de 1991; Para 1994 PGOU de La Orotava de 2004; Para 1999 Censo Agrario-ISTAC; Para 2009 Censo Agrario-Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente de Canarias.

De la Fig. 2 destacan dos aspectos principales:

1. El abandono de en torno a un 40% la superficie cultivada de un municipio enclavado en uno de los valles más feraces del Archipiélago. En las medianías por causa de la escasa rentabilidad de los cultivos (papa y cereal) y en la costa porque las fincas esperan ser recalificadas para la actividad urbanística. Sólo la viña ha experimentado un cierto crecimiento debido a la aprobación en 1994 de la Denominación de Origen «Valle de La Orotava».



2. La disminución de la superficie del principal cultivo de la franja costera, el plátano (de 764 a las 174 has actuales<sup>7</sup>), por la competencia en los usos del suelo por parte de la actividad urbanística.

Históricamente, la Villa de La Orotava, capital municipal que hoy tiene unos 18.000 habitantes, fue fundada en 1502, conformando desde ese momento un elemento clave en la estructura funcional del Norte de la isla de Tenerife. La Orotava gozó desde entonces de un vigor económico y cultural que rivalizaba hasta el siglo XIX con las capitales del Archipiélago. En el siglo XVII, durante el ciclo de expansión de los viñedos, llegaría a ser la jurisdicción de Canarias con mayor población y pujanza económica.

Su localización no es casual, pues aquí se encontraban los nacientes de agua más importantes del Norte de la Isla. Se llevó a cabo rápidamente la construcción de la infraestructura hidráulica necesaria para poner el funcionamiento los tres ingenios azucareros con los que se inicia el primer ciclo de monocultivo de exportación de la economía canaria después de la conquista castellana. La concentración de la propiedad en manos de una reducida elite económica y social del Valle que se va a asentar en el núcleo de La Orotava, se inicia con los repartimientos de tierras (Datas) posteriores a la conquista (principios del siglo XVI). En este período ya aparecen algunas de las grandes familias cuyos patrimonios llegarán hasta el siglo XX: Adelantado Alonso Fernández de Lugo, su sobrino Bartolomé Benítez Pereyra de Lugo, Fernando de Castro, Fernando del Hoyo, Jorge Grimón. La concentración de la propiedad se vio acentuada durante el siglo siguiente en el que aparecen algunos grandes apellidos más, conformando la relevante aristocracia feudal del Valle (BELLÓ, 1988: 346-351). El enorme crecimiento de la Villa durante el siglo XVII genera dos núcleos claramente delimitados: el núcleo inferior, donde tenían asiento los grandes propietarios y los comerciantes, y que se llenó pronto de casas opulentas y ricos conventos, y una zona alta, más densamente poblada, con las casas modestas de los campesinos pobres.

El tránsito del Antiguo al Nuevo Régimen, en la denominada Reforma o Revolución Liberal, la gran propiedad nobiliaria –Llarena Calderón (marqués de Torrehermosa y Acialcázar), marqués de Celada, marqués de Guadalcázar, Mejorada y Breña, marqués de Villanueva del Prado, Franchy Alfaro (marqués de la Real Proclamación), Luis Benítez de Lugo (marqués de La Florida), marqués de Villafuerte– sigue dominando la vida local, aunque a ellos se van

---

7. De esta superficie de 174 has, la mayor parte se ubica en El Rincón, en el sector del litoral Noreste, constituyendo el único enclave platanero de cierta importancia que queda en el municipio. Abarca 210 has., 167 de suelo rústico de platanera.

uniendo nuevas familias que han acumulado tierras en razón de sus negocios comerciales, de tratarse de arrendatarios importantes y de administradores habituales de las grandes casas nobiliarias locales (ARBELO, 1986: 35-38); se trata, estas últimas, de la nombrada por diversos autores como burguesía agraria, nueva terratenencia y, también, como «labradores». Cuando culmina el siglo XIX la vieja y la nueva terratenencia no pierden la hegemonía, y con la implantación de los nuevos cultivos de exportación en sus fincas, primero tuneras para la producción de cochinilla y luego, a finales de siglo con el plátano y el tomate, de la mano del capital extranjero (inversión en tierras y control de los mercados europeos), La Orotava vivirá un nuevo período de auge económico para las grandes familias tradicionales (MARTÍN HERNÁNDEZ, 1987).

El municipio se presenta a mediados del siglo XX con todavía el dominio absoluto de las grandes familias, propietarias de la tierra y del agua, que habían ido dirigiéndolo desde el momento de la incorporación colonial del Archipiélago a España (ver Fig. 4). Son «Las Doce Casas», como las denomina el propio Humboldt, «los coburgos», como hasta hoy se les conoce por los habitantes de La Orotava. El reciente estudio sobre la propiedad de la tierra en Tenerife de J. M. Rodríguez dimensiona correctamente la amplitud de la concentración de la tierra en el municipio a principios de los años cuarenta: el 77,47% de campesinos pobres, sólo poseían el 14,5% de la superficie amillarada, mientras que el 3,84% de los grandes propietarios poseían el 52,55% de dicha superficie (RODRÍGUEZ ACEVEDO, 2009: 254-257).

FIG. 4. Grandes propietarios de La Orotava a mediados del siglo XX

1. Familias Cullen Machado, Monteverde Lugo y Ascanio Monteverde	160 ha., 81 a., 70 ca. (79 parcelas en La Orotava; 52 ha. de plátanos)
2. Hermanos Fernando y Rosario Salazar y Bethencourt y los hijos de ésta (hermanos Méndez y Salazar):	145 ha., 65 a., 79 ca. (30 fincas en La Orotava, 5 en el Realejo Bajo y 4 en el Realejo Alto)
3. Familias Camacho y Melo	112 ha., 43 a., 94 ca. (15 fincas en el Realejo Bajo; y 11 en el Realejo Alto; 7,64 ha. de plátanos)
4. Elena Montemayor y Nava y sus hijos los hermanos Ascanio Montemayor	92 ha., 53 a., 26 ca. (8 fincas en el Realejo Bajo; 8 ha. de plátanos)
5. Herederos de Richard J. Yeoward	85 ha., 12 a., 47 ca. (10 fincas en La Orotava, 7 en el Realejo Alto y 23 en el Puerto de la Cruz; la mayoría de la superficie dedicada a la producción platanera)

6. Hermanos Arroyo González de Chaves, Perdigón Zamora y del Hoyo Hernández	83 ha., 94 a., 58 ca. (4 fincas en La Orotava, 2 en el Realejo Alto, y 11 fincas en el Puerto de la Cruz; 12 ha. de plátanos)
7. Hermanos Enrique y María Ascanio y Méndez más los hijos de Enrique (Enrique, Andrés, Leopoldo, Mencia y Elena Ascanio Carpenter)	74 ha., 05 a., 28 ca. (11 fincas en La Orotava y 4 en el Puerto de la Cruz; 42 ha. de plátanos)
8. José María y Quirina Casañas y Fuentes	70 ha., 96 a., 06 ca. (17 fincas en La Orotava y 4 en el Puerto de la Cruz; 19 ha. de plátanos).
9. Familia Machado Benítez de Lugo	64 ha., 79 a., 37 ca (27 fincas en el Realejo Bajo; 18 ha. de plátanos).
10. Hermanos Machado Pérez	64 ha., 23 a., 18 ca. (11 fincas en el Puerto de la Cruz, 4 en La Orotava y 2 en el Realejo Alto)
11. Sebastián y Pedro Fernández Perdigón	58 ha., 18 a., 20 ca. (6 fincas en La Orotava, 2 en el Realejo Alto y 5 en el Puerto de la Cruz; 20,69 ha. de plátanos)
12. Hermanos Zerolo Fuentes (Victoria, Tomás, Miguel, María y Laura)	57 ha., 05 a., 86 ca. (22 fincas en La Orotava y 4 en el Puerto de la Cruz; 38 ha. de plataneras)
13. Hermanos Cologan Zulueta, Cologan Osborne y Zárate Méndez	57 ha., 0 a., 55 ca. (8 fincas en La Orotava y 8 fincas en el Puerto de la Cruz; 29 ha. de plátanos)
14. Vicente y José González de Chaves Fernández	54 ha., 58 a., 37 ca. (3 en La Orotava, 24 en el Realejo Alto y 3 en el Puerto de la Cruz; 10 ha. de plátanos)
15. Hermanas Martín Fernández-Neda (Dolores, Mariana, Carmen y Ursina)	52 ha., 13 a., 31 ca. (15 fincas en La Orotava; 1,48 ha. de plátanos).
16. Hermanos Zárate Llarena y Machado Renshaw	50 ha., 15 a., 37 ca. (22 fincas en La Orotava, 4 en el Realejo Bajo y 8 en el Puerto de la Cruz; 7 ha. de plátanos)

Fuente: RODRÍGUEZ ACEVEDO, 2009: 261.

La síntesis de la Fig. 4 permite decir que el 50% de los grandes propietarios provenían de la vieja nobleza feudal del Antiguo Régimen: Cullen, Monteverde Ascanio, Salazar Bethencourt, Ascanio Montemayor, Ascanio Méndez, Machado Benítez y Machado Pérez, Cologan y Zárate Llarena. La otra mitad de los grandes propietarios provienen de las acumulaciones patrimoniales realizadas a lo largo del siglo XVIII y XIX (Arroyo y González de Chávez); del proceso desamortizador (Camacho y Melo, Zerolo); de inversiones extranjeras (Yeoward Brothers) y arrendatarios y mayordomos a administradores de las grandes casas nobiliarias (Fernández Neda).

Disponemos de otra fuente para analizar, cuando comienza la historia del planeamiento urbanístico en el municipio de La Orotava a principios de los años sesenta de pasado siglo, si había variado algo la importancia de las grandes familias propietarias: el Catastro de la Riqueza Rústica de 1956. Los datos analizados del mismo en la tesis doctoral de A. Álvarez muestran que nada había cambiado: Hoyo Machado, Lercaro Muret, Machado Llarena, Machado Méndez Fernández de Lugo, Méndez Lugo, Monteverde Lugo, Pérez González, Ponte Méndez, Salazar Benítez de Lugo, Salazar Bethencourt, Sotomayor González de Chávez, Zárate Llarena y Zerolo Fuentes, seguían formando el pequeño grupo de la gran propiedad en La Orotava (ÁLVAREZ, 1983: 230, Tomo III).

¿Se sumaron estas grandes familias al proceso urbanístico que se inicia en el municipio cuando comienza la política desarrollista contenida en el Plan de Estabilización de 1959 en España, en alianza con el capital extranjero?

## 2. EL CONTROL DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO COMO ESTRATEGIA DE LA GRAN PROPIEDAD TRADICIONAL PARA MANTENER LA RENTA DEL SUELO

El primer PGOU con que va a contar el municipio de La Orotava comienza a elaborarse a principios de los años sesenta, aprobándose finalmente en 1963. Se trata de un Plan General que, aunque se basó en la Ley del Suelo de 1956, incumplía dicha norma<sup>8</sup>, ya que el documento aprobado no abarcaba todo el municipio, sino únicamente el casco urbano de la capital municipal y su ensanche inmediato (ver Figura 2). El objetivo del mismo era claro: la recalificación de rústico a urbanizable del entorno del casco de La Orotava, que en aquellos momentos se encontraba rodeados de cultivos de platanera, y que en su gran mayoría pertenecía a los grandes propietarios tradicionales del municipio que analizamos en el anterior epígrafe. Utilizando otra fuente documental –el Catastro de la Riqueza Rústica–, A. Álvarez llega a la misma conclusión (ÁLVAREZ, 1983: 536-537, Tomo II):

*«Efectivamente los 92 propietarios no suponían más que el 1,7% del total de propietarios del tierras del Valle de La Orotava [municipios de La Orotava, Puerto de la Cruz y Los Realejos] –siempre según el Catastro, y a ellos corresponde el 13% de las tierras catastradas y el 29,8% de las labradas. Es evidente que nos hallamos en presencia de los más grandes propietarios del Valle de La Orotava. Pero es más: a ellos correspondía el 55,9% del total de tierras que, desde la década de los*

8. Como muchos otros Planes Generales municipales de Tenerife que en su día estudiamos (MARTÍN MARTÍN, 2000).

FIG. 5. Plano de Clasificación del Suelo en La Orotava según el PGOU de 1963



Fuente: Plan General de Ordenación Urbana de La Orotava de 1963 (Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: C3/B5/1(1)). Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable: Zona I: Casco urbano y ensanche del mismo; Zona II: Urbana colectiva y unifamiliar en fila; Zona III: Ciudad jardín; Zona IV: Turística; Zona V: Uso de vivienda con tolerancia de pequeña industria; Zona VI: Cívico-comercial; Zonas Especiales: VII militar, VIII deportiva, IX reserva urbana, X nuevos sectores de reserva urbana con carácter y uso de ciudad jardín.

*años cincuenta hasta la actualidad, han pasado a tributar como urbanas y nada menos que el 68,7% de las tierras del Valle que han sido urbanizadas.»*

Pero además, en la Memoria Justificativa de la Ordenación del PGOU de 1963 (Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: C3/B5/1(1)), se puede leer, a la vista del incipiente desarrollo turístico de vecino municipio del Puerto de La Cruz<sup>9</sup>, lo siguiente:

9. El municipio del Puerto de la Cruz despuntaba en aquellos momentos como el principal centro turístico de la isla de Tenerife (ÁLVAREZ, 1981).

*«También es necesario el estudio de planes parciales en toda la zona costera del término, con enormes posibilidades turísticas, así como toda la zona de las Cañadas –Parque Nacional–, con auténticos valores paisajísticos y deportivos.»*

Las necesidades de suelo para urbanizar se estimaban para los siguientes 15 años (1963-1977) en 25 has. El casco urbano de La Orotava (Villa de la Orotava y Villa de Arriba) se extendía entonces sobre 150 has (con unas 2000 viviendas y 89.000 m<sup>2</sup> cuadrados de solares)<sup>10</sup>.

La Orotava se configuraba, a principios de los años sesenta del pasado siglo, como un municipio económica, social y territorialmente agrario y atrasado. Así se ponía de manifiesto en la Memoria del Plan General (Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: C3/B5/1(1)):

*«Ya señalamos al hablar del caso urbano, que del total de habitantes que tiene la Orotava, sólo ocho mil doscientos residen en el caso urbano. El resto, o sea, las dos terceras partes, habita en el campo, formando pequeñas barriadas, de las que propiamente caracterizadas como tales podemos citar, La Perdoma, La Florida, Pino Alto, La Luz, Aguamansa y Benijos, o bien en viviendas construidas en las propias fincas que cultivan sus ocupantes, como pequeños propietarios, ya como medieros o medianeros, situación ésta muy extendida en los cultivos ordinarios.»*

Además, como señala dicho documento, la situación de la educación era la propia de la abrumadora pobreza rural: 27% de la población era analfabeta, fundamentalmente de los barrios del fuera del casco, sólo 59 personas con títulos universitarios, 41 con título académico y 450 cursando estudios medios y superiores.

Urbanísticamente, La Orotava también reflejaba esa situación económica y social, pues el casco urbano en el plano de 1941 muestra un crecimiento alrededor de los cruces de caminos que confluyen en él; el plano correspondiente a 1957 indica una tendencia a seguir apoyándose en los caminos como soporte del crecimiento, pero éste se produce según dos tipos distintos: uno de colmatación de los vacíos del casco y de extensión sobre los caminos, y alejamiento respecto al núcleo urbano; el plano de 1965 no aporta novedades; y será ya en el de 1976 donde se muestra el impacto del crecimiento en

10. Los usos del suelo en el municipio eran en estos momentos los siguientes (Plan General de Ordenación Urbana de La Orotava de 1963; Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: C3/B5/1(1)):

Regadío: 1.247 has, de las que 763 son plátanos, 486 has de cereales y 1 has de frutales.

Secano: 1.276 has, de las que 1.101 son a cereales, 150 a viñas y 25 a frutales.

Resto: 2.047 has pinar maderable, 626 a monte bajo, 43 de castañar y 957 de matorral, 350 de erial y 13.685 de improductivo; 288 has de caminos, casas, barriadas y casco urbano.

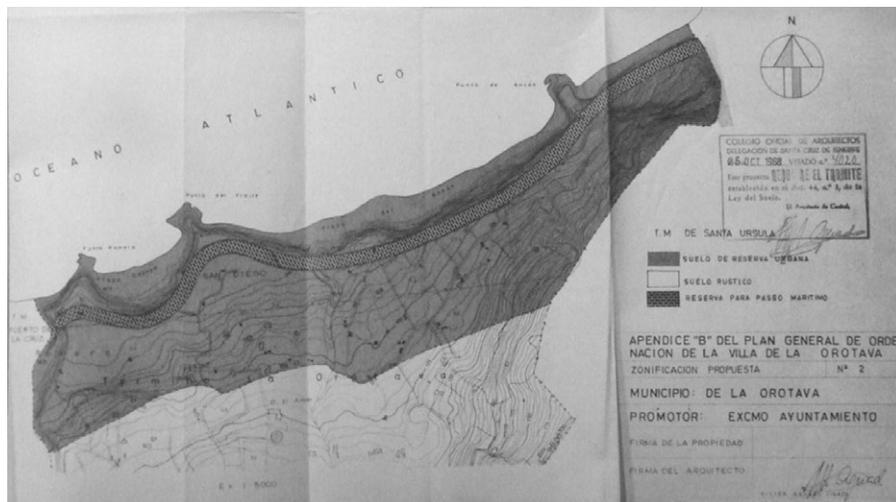
bolsa..., «y es precisamente en las proximidades del casco urbano donde manifiesta su máxima virulencia» (Memoria del PGOU de La Orotava de 2004, pg. 38; Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: C8/B5/11(2)).

El inicio de la llegada de capitales europeos a las Islas a partir de 1967 al sector turístico, provocó las primeras modificaciones del Plan General de 1963. Las dos primeras modificaciones, aprobadas en 1967 y 1968, suponían ampliaciones del suelo urbanizable y cambio en el uso de parcelas urbanizadas en el suelo que el Plan General había definido como urbanizable.

En la Memoria de la Ampliación del Plan Parcial Las Cuevas se expone claramente la filosofía de los planes parciales que fueron aprobados en La Orotava (PLAN PARCIAL AMPLIACIÓN LAS CUEVAS, 1972, Memoria, pgs. 1 y 2; (Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: C15/A4/2(3)):

*«La finca «Las Cuevas», está situada en una zona turística de gran importancia, aunque un poco distante del casco urbano de La Orotava, se encuentra arropada por un lado por la importancia del Puerto de La Cruz, núcleo turístico de primer orden, y al propio tiempo se encuentra a la suficientes distancia, para convertirse en un sitio verdaderamente tranquilo y apetecible, para el descanso de la población que aquí tendrá su largar de residencia habitual.*

FIG. 6. Plano de Zonificación según el Apéndice «B» del Plan General de La Villa de La Orotava (1969)



Fuente: PGOU de La Orotava, Apéndice «B» (Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: (C3/B5/1(4)).

*Las vistas sobre el Puerto de la Cruz, Valle de La Orotava, Pico del Teide y zonas limítrofes, son realmente envidiables.»*

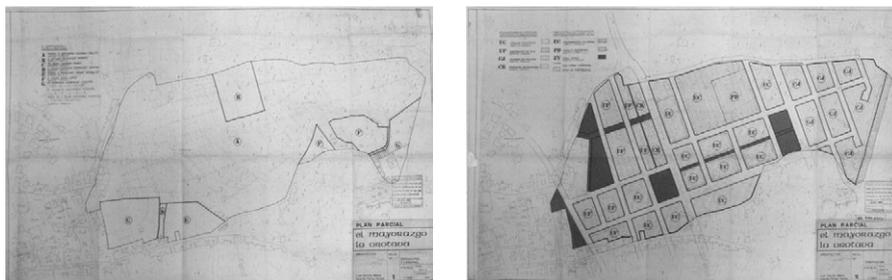
Asimismo, en 1969 el Apéndice «B» del PGOU pretendía clasificar como zona de reserva urbana para el desarrollo de planes parciales turísticos 313 has de todo el litoral del municipio (ver Fig. 3). Estaban llegando las inversiones del primer boom inmobiliario. Finalmente, fue denegada dicha Modificación (Apéndice «B») del Plan General por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU).

Sin embargo, los planes parciales de expansión de la capital municipal buscaban suministrar vivienda para la población local. Es el caso del Plan Parcial El Mayorazgo (ver Fig. 7) en el que, aunque aprobado en 1982, se observa el cambio de estrategia, comenzando a renunciar a los proyectos turísticos residenciales. Esta urbanización, la mayor actuación llevada a cabo hasta entonces (23,2 has) en una finca de plataneras de una de las grandes familias tradicionales de La Orotava (los Cólogán Ascanio), se justificaba así (PLAN PARCIAL EL MAYORAZGO, 1982, Memoria, pg. 6; Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: C15/B1/3(1)):

*«El objeto de esta ordenación de terrenos es crear tres polígonos residenciales, viviendas unifamiliares aisladas y cerradas, y viviendas colectivas en bloques de cuatro planta como máximo, para atender a la falta de terreno urbanizado próximo al Casco de La Orotava.»*

La fiebre urbanizadora de esta etapa fue reconocida en el documento de Revisión del Plan General de 1991, cuando realiza un balance de la evolución del planeamiento parcial en el municipio, llegando a la siguiente conclusión (Memoria de la Revisión del Plan General de La Orotava-Texto Refundido

FIG. 7. Plano de la Propiedad y de Zonificación del P. P. El Mayorazgo de La Orotava (1982)



Fuente: PLAN PARCIAL EL MAYORAZGO, 1982, Planos; Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: C15/B1/3(1)).

1991, pg. 30; Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: C4/A1/1)):

*«Basados en las previsiones establecidas en el Plan General de 1963, comienzan a surgir promociones de suelo dentro de las zonas calificadas como Reserva Urbana de ciudad jardín, y que de manera constante se van desarrollando hasta finales de la década de los sesenta. La presión de la demanda, en estas condiciones, se hace ostensible a finales de esta década, lo cual hace que el Ayuntamiento, deslumbrado por el fenómeno turístico y cayendo en un error de base, en cuanto al tipo de cantidad de suelo que realmente se necesita, apruebe el apéndice A del Plan General, en el que se aumenta ostensiblemente la superficie de suelo de Reserva Urbana de ciudad jardín, hacia las zonas bajas del municipio. Ya en 1964, existe incluso un primer intento de extender este desarrollo hasta la zona costera, la cual quedó fuera del ordenamiento inicial del Plan General, al aprobarse inicialmente un Plan promovido por el mismo Ayuntamiento en la playa del Boyuyo, para albergar un uso intensivo turístico (viviendas unifamiliares, apartamentos, hoteles, etc.).»*

El Ayuntamiento orotavense siguió solicitando diferentes modificaciones, hasta que la CPU en 1970 le pide que revise totalmente el plan general, con el objeto de incorporar las modificaciones aprobadas y pueda incluir los sectores de suelo que estime oportunos pero de acuerdo con la ley del suelo de 1956.

Sin embargo, la Revisión del Plan General no se lleva a cabo, pues la crisis mundial desatada en 1973 va a provocar el parón de las inversiones inmobiliarias en las áreas turísticas de todo el Archipiélago.

En el nuevo contexto de crisis, mientras se está llevando a cabo, en el marco de la revisión del planeamiento municipal de Tenerife para adaptarlo a la nueva Ley del Suelo de 1975 (en el marco del Convenio entre el Cabildo y la DGATU), se plantea de nuevo la revisión del Plan General, surgiendo el primer proyecto de creación de suelo industrial municipal en el área de San Jerónimo-Las Arenas (aprobado en 1984); en 1989 la ampliación del polígono San Jerónimo con un nuevo Plan Parcial, supuso otra nueva modificación del PGOU de 1963, ya que por aquellos momentos se estaba redactando aún la Revisión. Se trata de un sector que ha jugado un papel fundamental en la transformación territorial del municipio y de todo el Valle de La Orotava: implantación de grandes superficies comerciales con multinacionales francesas y norteamericanas.

El proceso de elaboración del nuevo planeamiento municipal no culmina hasta 1991, cuando se aprueba la Revisión del Plan General, 21 años después de la solicitud realizada por la CPU.

El monto total de suelo promocionado mediante los planes parciales que desarrollaban el PGOU de 1963 y sus Modificaciones fue de 14 planes aprobados con una superficie de 65,5 has, hasta 1976 en que se paraliza totalmente

la demanda. La fase que va entre 1976 y 1991, en cuyo último quinquenio tuvo lugar el segundo boom inmobiliario, los planes aprobados fueron 8, abarcando una extensión de 67,5 has<sup>11</sup>. Por lo tanto, en el período de vigencia del primer Plan General, de 1963 hasta la aprobación de la Revisión del PGOU de 1991, los planes parciales aprobados significaban una superficie de 1.330.000 m<sup>2</sup> (133 has), con un coeficiente de edificabilidad medio de 0,45m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y con una posible capacidad de 4.000 viviendas (ver Fig. 8).

En 1987, se había llevado a cabo la aprobación inicial de la Adaptación y Revisión del antiguo PGOU de los años sesenta, del que se decía que los errores principales, que el nuevo plan trata de revisar y no caer en ellos, estribaban en (Memoria de la Revisión del Plan General de La Orotava-Texto Refundido 1991, pg. 13; (Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: C4/A1/1)) (el subrayado es nuestro):

*«1º.- El exceso de la calificación de suelo urbanizable incluso incrementado en los llamados apéndices al Plan General no como guía del crecimiento urbano sino como mera posibilidad especulativa, lo cual trae como consecuencia la disconformidad y capricho de la localización de las actuaciones.*

*2º.- La inobservancia de los suelos residenciales fuera de la Villa y de su forma y dinámica de crecimiento, con lo cual más del 60% de las edificaciones han carecido de marco normativo.*

*El error principal, a nuestro juicio, del intento de Revisión del Plan General en 1975, fue la excesiva ortodoxia teórica, con respecto a la pretendida ordenación jerárquica en los niveles insular y comarcal así como la obediencia a un modelo territorial óptimo que se alejaba excesivamente de la realidad. La propiedad del suelo en su forma y dimensiones, las infraestructuras existentes, en especial la red de caminos, los agentes interventores en cuanto a su capacidad y modus operandi, la edificación clandestino, etc., etc., deben hacer renunciar a trazados geométricos y zonalmente más perfectos pero de difícil implantación.»*

- 
11. A esta superficie habría que añadir el intento de aprobación del Plan Parcial El Rincón de La Orotava en el enclave platanero más importante que quedaba en el municipio. Efectivamente, a mediados de los años ochenta del pasado siglo se intentó recalificar 70 has. con el objetivo de implantar un campo de golf al que iban asociadas unas 1.500 plazas turísticas. Como reacción a ello, se crea la Plataforma Ciudadana en Defensa de El Rincón en 1984 cuando el Gobierno del Ayuntamiento plantea ante la Revisión del PGOU la recalificación de la zona como urbanizable. Recurriendo a la Ley Autonómica 10/86, de 11 de diciembre, de Iniciativa Legislativa Popular, se consiguen más de 30.000 firmas para declarar Paisaje Natural Protegido la zona de El Rincón. En 1989 se presenta la Propuesta de Ley de Iniciativa Popular, pero en 1992 se aprueba una enmienda a la Iniciativa Legislativa Popular, recurriendo a la antigua figura de Plan Especial para la ordenación del sector. Finalmente, en 1997 se aprueba el Plan Especial de El Rincón por el Gobierno de Canarias (AGUILERA, 2004: 142-148).

Es decir, que el resumen que la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de 1987 hacía del planeamiento municipal desarrollado en La Orotava durante tres décadas (1963-1991) había tenido un claro carácter especulativo en las zonas de crecimiento urbano planificado, mientras que más de la mitad de las edificaciones habían tenido lugar sin ningún marco urbanístico normativo (edificaciones a borde de caminos y serventías)<sup>12</sup>.

Esta naturaleza del crecimiento urbano en el municipio de La Orotava no puede ser entendido sin la estrategia seguida por los grandes propietarios del suelo locales. Efectivamente, en estas primeras décadas de la historia del planeamiento orotavense, la estrategia de los grandes propietarios fue utilizar los instrumentos de planeamiento para recalificar sus fincas agrícolas con el objetivo de incrementar la renta de la tierra. Si bien A. Álvarez (ÁLVAREZ, 1983: 7-538, Tomo II) afirma en su tesis doctoral que algunos de los grandes latifundistas se transformaron en agentes inmobiliarios, constructores de apartamentos y empresarios turísticos, la gran mayoría adoptó la estrategia de recalificar como urbanizables parte de sus fincas para venderlas como urbanas o vender suelo rústico a precios de urbano, ante la creciente demanda de terrenos para la construcción inmobiliaria. Cuando comienza la última década del siglo XX, nuevos actores inmobiliarios, que nada tenían que ver con los tradicionales grandes propietarios del suelo, aparecerán en la escena municipal para llevar a cabo en apenas una década la mayor transformación del territorio orotavense a lo largo de su historia, como se verá en el siguiente epígrafe.

---

12. En una revista de un partido político local minoritario podemos leer como el fenómeno de la construcción en suelo rústico se mantenía cuando ya finalizaba la década de los noventa (INICIATIVA POR LA OROTAVA, N° 6, NOVIEMBRE, 1997, pg. 2):

*«En La Orotava, hoy, se sigue edificando al margen de la legalidad y con el consentimiento de los que gobiernan, al no dar solución a la demanda sobre viviendas sociales (más de mil solicitudes). Los que terminan su edificación de forma ilegal lo solucionan de forma provisional mediante el Decreto 120/86, con el que se consigue la luz, el agua y el gas. Esto, junto al Decreto 11/1997, sobre censo de viviendas clandestinas para su posterior legalización, les viene al partido que gobierna el Ayuntamiento al pelo para seguir su política de «construye que ya veremos, en la zonas periféricas y diseminadas del término municipal, sobre todo en suelo rústico, con lo cual dudamos mucho de la efectividad de la revisión del PGOU.»*

Y Continuaba el proceso urbanístico de ocupación del suelo rústico a principios del presente siglo (PERIÓDICO EL DÍA, 6/4/01):

*«En el 99 se produjeron 157 denuncias de la oficina técnica o de la Policía Local por obras ilegales, mientras que hubo 316 de particulares. El año pasado hubo 126 del primer tipo y 246 del segundo, mientras que en lo que va de 2001 ya se contabilizan 60 y 181 de ambos casos.»*

Fig. 8. Características de los Planes Parciales aprobados en el municipio de La Orotava en el periodo de vigencia del PGOU de 1963 (1963-1991).

PLAN PARCIAL	APROBACIÓN DEFINITIVA	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	Nº VIVIENDAS	TIPOLOGÍA	ESTADO DE EJECUCIÓN Y PROPIETARIO
1. El Calvario	25/8/65	-	12.100	-	100	Colectivas	Ejecutada Domingo Codesido Hernández
2. Las Cuevas	22/4/68	22/4/68	97.000	0,65	120	Ciudad Jardín Unifamiliar	Ejecutada Manuel Rodríguez Acevedo
3. El Drago	9/6/72	9/6/72	25.100	0,65	35	Ciudad Jardín Unifamiliar	Ejecutada Dross Scheaper
4. San Jorge	2/12/70	-	22.100	0,34	34	Ciudad Jardín Unifamiliar	Ejecutada Arnold Spies (Suizo, compran en 196 a otros extranjeros)
5. La Duquesa	22/10/71	-	18.900	0,8	20	Ciudad Jardín Unifamiliar	Ejecutada Eladia Ascanio Monteverde, Marquesa del Sauzal
6. Las Palmeras	2/11/67	-	33.600	0,65	41	Ciudad Jardín Unifamiliar	Ejecutada
7. San Miguel	13/2/72	13/4/72	90.500	0,37	104	Ciudad Jardín Unifamiliar	Ejecutada Ricardo Hernández Suárez
8. Cruz del Teide	11/1/74	11/1/74	27.280	0,80	24	Ciudad Jardín Unifamiliar	- Peter Lehmen (Puerto de la Cruz)
9. Paño Cabeza	26/9/72	26/9/72	30.600	0,65	37	Ciudad Jardín Unifamiliar	Ejecutada Tomás González Yanes (La Laguna)

10. Retamar	29/1/73	28/3/74	112.000	0,92	800	Reserva Urbana Familiar y Colectiva	Ejecutada en parte Miguel Hernández González Augusto Méndez de Lugo Salazar
11. El Lomo	17/5/74	-	70.400	0,54	350	Ciudad Jardín Unifamiliar	- Richard Yeoward
12. Las Viñas	10/3/75	10/3/75	40.000	0,30	95	Residencial Unifamiliar y Colectiva	Ejecutada Manuel Martín Méndez S.A.
13. Viña de los Frailes	10/3/77	17/3/77	30.200	0,41	130	Ciudad Jardín Unifamiliar	En ejecución a finales de los años ochenta Domingo García Pérez
14. Dehesas Bajas	17/12/76	7/4/78	45.000	0,38	37	Ciudad Jardín Unifamiliar	En ejecución a finales de los años ochenta Fernando Fuentes Cabrera (La Orotava)
15. El Mayorazgo	26/11/82	-	232.000	0,80	1.300	Residencial Unifamiliar y Colectiva	En ejecución a finales de los años ochenta 76% pertenece a Tomás Cologan Ascanio (casado con María del Carmen Benítez de Lugo y Zárate, La Laguna), además de sus otros hermanos Bernardo, María Teresa, María del Carmen, Juan Antonio y Enrique Cologan Ascanio (Puerto de la Cruz, La Orotava y La Laguna), recibida por herencia de sus abuelos Bernardo Cologan y Ponte y Dolores Cullen Machado y de su padre Bernardo Cologan Cullen.

16. Carmenaty I	28/4/83	23/11/83	105.000	0,52	500	Residencial Unifamiliar y Colectiva	En ejecución a finales de los años ochenta Ayuntamiento (10%), Enrique Ibáñez de Antonio (16,5), María Soledad Machado Salazar de Frias (6,7%), Hros. De María Ascanio Méndez (Salazar Ascanio) (28%), LOYCASA (José López (22,7%)) y otros
17. El Lagar	22/7/83	22/7/83	27.000	0,18	57	Unifamiliar Ciudad Jardín	En ejecución a finales de los años ochenta Kenneth Burdett y Manuel Rodríguez Hernández
18. Tafuriaste	17/10/83	-	24.500	0,58	35	Residencial Unifamiliar	En ejecución a finales de los años ochenta Adelto Acosta Herrera (Santa Cruz)
19. San Jerónimo	29/1/85	24/2/85	120.000	0,75	-	Industrial	Ejecutado GESTUR S.A.
20. Ampliación El Lagar	6/5/86	6/5/86	49.100	0,12	54	Unifamiliar	En ejecución a finales de los años ochenta
21. El Rincón		22/7/86	36.533	0,65	40	Unifamiliar	En Ejecución a finales de los años ochenta
22. Villas del Pinalito	1/12/87	-	81.000	0,52	90	Unifamiliar	En ejecución a finales de los años ochenta
<b>TOTAL</b>			<b>1.329.913</b>		<b>4.003</b>		

Fuente: Documentos de Planeamiento Urbanístico de La Orotava; Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias.

### 3. LOS NUEVOS AGENTES INMOBILIARIOS: AYUNTAMIENTO, GRANDES PROPIETARIOS, PROMOTORES, CONSTRUCTORAS Y CAPITAL EXTRANJERO

Si el balance del Plan General de 1963 era, como acabamos de mostrar, más bien negativo, la Revisión del Plan General de 1991 entraba en vigor con graves carencias técnicas, deficiencias en el análisis territorial y sin proyectar hacia el futuro el tipo de crecimiento urbanístico que el municipio necesitaba. Esta conclusión ya se ponía en evidencia en la justificación de una modificación puntual del PGOU de 1991, propuesta para el núcleo de Pinoleris aprobada en 1995 (Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de La Orotava – Área de Pinoleris: pg. 2; Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: C4/A1/5) (el subrayado es nuestro):

*«Dicho Plan General debido a su muy dilatada fase de redacción y tramitación, así como a la antigüedad de la cartografía que sirvió de base para su estudio, no contempla acertadamente la realidad existente en diversos lugares del municipio, lo que ha dado lugar a una confrontación entre esta realidad, fácticamente establecida en el territorio, y las determinaciones o previsiones contenidas en tal planeamiento.»*

El grado de indefinición de la Revisión del Plan General de 1991 fue aprovechado por nuevos actores urbanísticos que habían ido creciendo durante el segundo boom inmobiliario (1986-1990), y que en la década de los noventa comienzan a desarrollar una nueva estrategia: la compra de suelo rústico – fundamentalmente a los grandes propietarios tradicionales, pero también a pequeños y medianos propietarios– y su posterior recalificación mediante el instrumento del convenio urbanístico y de la modificación puntual del Plan General de 1991 (más de una veintena)<sup>13</sup>. Estos actores son una constructora de nivel municipal y otra de escala insular que en alianza con el capital extranjero, dominan totalmente el ayuntamiento<sup>14</sup>, pero también tienen influencia en la institución insular y en la comunidad autónoma en lo tocante a

---

13. Es en este período, hacia 1994, cuando se comienza a construir la ampliación de la autopista que atraviesa el Valle de La Orotava (7 puentes o «pulpos» y 20 conexiones de carreteras, en tan solo siete kilómetros, con un coste de más de siete mil millones de pesetas, más de 42 millones de euros) y, casi de forma coetánea, limitrofe con uno de esos «pulpos», se inician los movimientos de tierras del polígono industrial en el que se va a levantar una gran centro comercial para la instalación de las multinacionales del sector comercial (LA OROTAVA, BOLETÍN INFORMATIVO ICAN, Nº 7, OCTUBRE, 1994, pg. 1).

14. Entre ambas constructoras «tienen al Consistorio en sus manos... Es como si el Ayuntamiento fuese una parte más de las oficinas de las constructoras (Información oral: Entrevista 1, 15/4/08).

todo lo que ocurra en el territorio del municipio de La Orotava. Es la tercera generación de grandes propietarios, después de la generación de los Repartimientos tras la conquista castellana en el siglo XVI y de la generación de la Reforma Liberal en el siglo XIX. De las tres, esta última ha sido la que mayores impactos negativos medioambientales, territoriales, económicos y sociales ha originado en el Valle de La Orotava, sumiendo al municipio en la mayor crisis de su historia.

La tercera y última fase de la mayor expansión urbanística de La Orotava comienza en 1991, culmina en 2004 con la aprobación del nuevo PGOU, y finaliza con la crisis de 2008. Dicho Plan General recoge y asume todas las Modificaciones Puntuales y Convenios Urbanísticos que tuvieron lugar entre 1991 y 2004.

El resultado es que, como recoge la propia Memoria del PGOU de 2004, en el supuesto caso de que se realizaran todos los suelos previstos como crecimiento urbano y urbanizable, el número de viviendas previstas en el suelo urbano no consolidado sería de 3.805 unidades y que con una densidad de 3,3 habitantes por vivienda, tal y como se expresaba en el documento de las Directrices de Ordenación General, resulta un total de 12.557 habitantes. En el suelo urbanizable se han previsto 7.007 viviendas que a 3,3 habitantes por vivienda resulta un total de 26.390 habitantes.

A pesar de que la población de hecho actual de La Orotava ascendía en aquellos momentos a 39.138 habitantes, se calculó el número de viviendas, y de habitantes considerando 3,3 hab./viv., para todo el suelo urbano consolidado por la urbanización según cada una de las tipologías edificatorias y sus coeficientes de edificabilidad, obteniéndose el siguiente cuadro resumen (Fig. 9):

FIG. 9. Resumen y características del Suelo Urbano en La Orotava (2004).

Tipo	Superficie	Coef.	Edif.	M <sup>2</sup> /viv.	Viv.	Hab.
Ciudad jardín 1	13.800	1,4	19.320	168	115	380
Ciudad jardín 2	58.800	0,9	52.920	225	235	776
Ciudad jardín 3	335.000	0,8	268.000	320	838	2.764
Edificación abierta 2	15.000	0,9	13.500	100	135	446
Edificación abierta 3	1.800	1,5	2.700	100	27	89
Edificación abierta 4	55.700	2	111.400	100	1.114	3.676
Edificación cerrada 2	435.000	1,9	826.500	100	8.265	27275
Edificación cerrada 3	16.000	2,8	44.800	100	448	1.478
Edificación cerrada 4	62.000	3,7	229.400	100	2.294	7.570

Edificación mixta	330.000	0,8	264.000	160	1.650	5.445
<b>TOTAL</b>	<b>1.323.100</b>				<b>15.121</b>	<b>49.898</b>

Fuente: Documento de Gestión Urbanística del PGOU de La Orotava de 2004, pg. 26; Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: E9/A1/1)

Atendiendo a los tres tipos de suelo en los que está permitido la edificación (urbano, urbanizable y asentamiento rural), el cuadro resumen resulta bastante clarificador de la de la desmesurada apuesta inmobiliaria del Plan General vigente en la actualidad (Fig. 10).

FIG. 10. Resumen de las viviendas construidas y de las potencialmente edificables en La Orotava según el PGOU de 2004.

Viviendas	Habitantes	Clase de Suelo
15.121	49.898	Suelo Urbano Consolidado (SUCU)
7.997	26.390	Suelo Urbanizable (SUR)
3.656	12.065	Suelo Urbano no Consolidado (SUNCU)
<b>26.774</b>	<b>88.353</b>	<b>Total Suelo Urbano y Urbanizable</b>
1020	3.366	Asentamientos Rurales Consolidados
126	416	Asentamientos Rurales no Consolidados
<b>1.146</b>	<b>3.782</b>	<b>Total Asentamientos Rurales</b>
<b>27.920</b>	<b>92.135</b>	<b>TOTAL SUELO USO RESIDENCIAL</b>

Fuente: Documento de Gestión Urbanística del PGOU de La Orotava de 2004, pg. 27; Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: E9/A1/1)

El vigente Plan General de 2004 establece como propuesta de clasificación del suelo urbanizable la consolidación del casco urbano de La Orotava como una ciudad de tipo medio para la escala insular (Memoria del PGOU de La Orotava de 2004: Tomo 3, pg. 51; Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: E9/A1/1):

*«La ubicación de los nuevos crecimientos mediante el suelo urbanizable en el borde del actual suelo consolidado y junto a la nueva vía de circunvalación, responde a dos criterios fundamentales:*

*En primer lugar, completar los suelos vacíos junto al ya consolidado obteniendo la cesión de la mayor parte posible de los sistemas generales a cuenta de los aprovechamientos urbanísticos de los sectores de nueva creación.*

*Y en segundo lugar, para delimitar el crecimiento de nuevas edificaciones en el borde del suelo rústico y en la zona de contacto entre ambos suelos, el consolidado y el suelo libre de carácter agrario protegido. De esta manera, las edificaciones*

*no permitidas en el suelo protegido tienen espacio disponible para la construcción en el borde del mismo sin que se tengan que realizar grandes desplazamientos.»*

Nuevamente –aunque a una escala nunca vista hasta entonces, pues se aprueba construir 11.779 nuevas viviendas que podían albergar una población de 52.259 nuevos habitantes–, detrás de la propuesta del Plan General se esconden de la estrategia de los nuevos grandes propietarios del suelo:

1. La constructora local había ido comprando suelo en ese entorno interior o limítrofe a la vía de circunvalación. Su estrategia de ir ampliando su cartera de suelo fue, además de la compra de terrenos a las grandes familias terratenientes<sup>15</sup>, la amenaza velada o no a los propietarios medios y pequeños, indicándoles las dificultades que para ellos supondría meterse en juntas de compensación, elevadas inversiones dinerarias a realizar, etc.<sup>16</sup>.
2. El capital imperialista quería establecerse en el área industrial del municipio, sirviéndose para ello de la constructora insular que compró el suelo rústico para luego recalificarlo como industrial-comercial a través de la modificación del Plan General de 1991, y así ofrecerlo a las multinacionales que se estaban interesadas en que el Norte de Tenerife tuviese una gran superficie comercial.

Con la aprobación de este Plan General todo quedaba atado y bien atado para la tercera generación de los grandes propietarios de suelo en La Orotava.

## CONCLUSIONES

Desde la conquista castellana y a partir de la fundación de La Orotava, este municipio fue el lugar de asentamiento de grandes familias terratenientes dueñas de una gran parte de la tierra y el agua. Con la implantación de los primeros cultivos de exportación, la caña de azúcar, pasando luego por el vino y la cochinilla, La Orotava se convierte en el centro económico y social de la Isla de Tenerife entre los siglos XVI y XIX. La Reforma Liberal incorporó

15. Por ejemplo, el 7/9/87, adquirieron por compra a la familia terrateniente tradicional de los Méndez de Lugo y Salazar 84.630 m<sup>2</sup> de una finca donde luego, en 1991 se aprobará el Plan Parcial Los Frontones; asimismo, entre 1987 y 1989 compraron a la familia terrateniente tradicional de los Salazar Ascanio y otros pequeños propietarios 17.880 m<sup>2</sup> de una finca incluida dentro del Plan Parcial Carmentat (FUENTE: escrituras notariales de las compraventas incluidas en los expedientes de los planes parciales Los Frontones y Carménate; Archivo de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias: C15/B3/6(2) y C15/B1/4(1)).

16. Información oral: Entrevista 1, realizada el 15/4/08.

algunas nuevas grandes familias que acumularon tierras de diversas maneras en el siglo XIX. Esta primera y segunda generación de familias latifundistas va a protagonizar, junto con el capital extranjero, la expansión de ciclo de cultivo del plátano que alcanza su máximo apogeo en los años centrales del pasado siglo XX.

A partir de entonces, la crisis agrícola y el renovado interés del capital extranjero por el clima de las islas, pero no ya para la producción agraria sino para la inversión turístico-inmobiliaria, provoca el cambio de estrategia de acumulación de las grandes familias de La Orotava: la recalificación o la posibilidad de recalificación de sus fincas de rústicas a urbanizables les permite seguir obteniendo la renta de la tierra, mediante la venta de las mismas, sin llegar a participar o participar en escasa medida en el proceso de construcción inmobiliaria. Dicha estrategia permite que dos empresas constructoras-promotoras, en alianza con el capital extranjero (capital comercial francés y norteamericano), se apropien por compraventa de la mayor parte del suelo urbanizable o en trance de convertirse en urbanizable, transformándose de esta manera en los nuevos grandes propietarios del suelo del municipio. Para ello, les resulta necesario el control del Ayuntamiento que es la institución que aprueba los instrumentos de ordenación territorial de cambio de uso del suelo (Plan General y Modificación Puntual del Plan General).

Por tanto, concluimos que la hipótesis de partida de este trabajo debe ser respondida afirmativamente, en tanto en cuanto las transformaciones territoriales acaecidas en el municipio de La Orotava a partir del inicio del planeamiento urbanístico, a principios de los años sesenta del pasado siglo, no pueden ser entendidas sin el papel jugado por los grandes propietarios del suelo y el capital extranjero. La actual crisis económica y social por la que atraviesa La Orotava, que es fruto de su desaforado desarrollo urbanístico, encuentra en la alianza entre ambos grupos o clases sociales su principal causa.

## BIBLIOGRAFÍA

- AGUILERA KLINK, F. & SÁNCHEZ GARCÍA, J. (2004): «El Rincón (La Orotava, Tenerife): un ejemplo de participación social y ajuste institucional ante un conflicto de usos del suelo», en Sánchez García Et Al. (2004): *Toma de decisiones colectivas y política del suelo; estudios de caso en Tenerife*. Fundación César Manrique, Lanzarote, pp. 141-170.
- ÁLVAREZ ALONSO, A. (1981): «Turismo y Agricultura en Canarias: El Puerto de la Cruz en la isla de Tenerife», en VV.AA. (1981): *Canarias ante el cambio*. Instituto de Desarrollo Regional, Universidad de La Laguna. Santa Cruz de Tenerife, pp. 325-340.

- ÁLVAREZ ALONSO, A. (1983): *Turismo y agricultura en el Valle de La Orotava*. Tesis doctoral, Departamento de Geografía, Universidad de La Laguna, La Laguna, 3 vols.
- ÁLVAREZ ALONSO, A. (1985): «Tenerife: Comarca de La Orotava». *Geografía de Canarias*, Tomo 5. Edirca, Santa Cruz de Tenerife, pp. 91-126.
- ARBELO GARCÍA, A. (1986): *La burguesía agraria del Valle de La Orotava (1750-1823)*. Ayuntamiento de La Orotava, La Orotava.
- BELLO LEÓN, J. M. (1988): *Un modelo de organización a raíz de la conquista: el Valle de La Orotava*. Tesina de Licenciatura, Facultad de Geografía e Historia, Universidad de La Laguna, La Laguna.
- HUMBOLDT, A. (1995): *Viaje a las Islas Canarias*. Francisco Lemus Editor, La Laguna.
- MARTÍN HERNÁNDEZ, U. (1987): *La presencia extranjera en el Valle de La Orotava (1880-1919)*. Aula de Cultura del Excmo. Ayuntamiento del Puerto de la Cruz, Santa Cruz de Tenerife.
- MARTÍN MARTÍN, V. O. (2000): *De la renta agraria a la renta del ocio: el turismo en el Sur de Tenerife*. Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria-Excmo. Cabildo Insular de Tenerife. Santa Cruz de Tenerife.
- RODRÍGUEZ ACEVEDO, J. M. (2009): *Caciquismo y cuestión agraria en Tenerife (1890-1936)*. Idea Ediciones, Santa Cruz de Tenerife, 2 vols.
- RODRÍGUEZ BRITO, W. (1986): *La agricultura de exportación en Canarias 1940-1980*. Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca del Gobierno de Canarias. Santa Cruz de Tenerife.