

LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN DE LA PLAYA DE LAS TERESITAS EN SANTA CRUZ DE TENERIFE

Carmen Milagros González Chávez

Introducción

En 1992, con motivo del homenaje a D. Jesús Hernández Perera, publicamos un artículo sobre dos de las propuestas urbanas elaboradas, en 1957 y 1964, para urbanizar la playa de Las Teresitas.¹ En aquel momento considerábamos de actualidad el tema porque hacía poco se había aprobado el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife, que admitía la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial de Las Teresitas de 1988 (a pesar de haber sido recurrida en 1989). Hoy casi a finales de 2000, el tema sigue de primerísima actualidad. Las Teresitas continúa sin urbanizar, pero a la espera de un concurso de ideas que dé soluciones que agraden al Ayuntamiento, a la Junta de Compensación y a la ciudad de Santa Cruz de Tenerife.

Proyectos de urbanización de la playa de Las Teresitas.

La redacción de los primeros proyectos de urbanización de Las Teresitas coinciden, primeramente, con la necesidad de dotar a los habitantes de Santa Cruz de una playa próxima al centro urbano, y en segundo lugar, con la aprobación del Anteproyecto del Puerto de Santa Cruz de Tenerife de 1956 y del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad, aprobado en 1957. El progresivo desarrollo de las obras portuarias y la continua expansión de la avenida de Anaga, fueron cegando las pequeñas calas de las que disponía Santa Cruz (Ruiz Arteaga, San Pedro, San Antonio, la playa de la Cantera de Paso Alto...).

En el orden de prelación de obras del Plan General de Ordenación Urbana, redactado por Enrique Rumeu de Armas y Luis Cabrera Sánchez Real, ya se declaraba de urgencia el acondicionamiento de la playa de Las Teresitas, dejando para más adelante la urbanización de las zonas inmediatas. También, el Anteproyecto del Puerto estudiaba el aprovechamiento integral de la costa. Miguel Pintor González, ingeniero director de la Junta de Obras del Puerto y autor del mencionado documento, comentaba en la prensa del momento “(...) que no parecía lógico que si se habían ocupado todas las pequeñas playas del litoral de Santa Cruz por las obras del puerto, se fuera a quitar la única posibilidad que le quedaba a la población de tener buena playa, construyendo en ella como así se había sucedido, una dársena pesquera”.²

Del texto se deduce que la prensa, desde la década de los cincuenta, se hacía eco de la necesidad de urbanizar la zona para que el pueblo de Santa Cruz contará con “su playa”. La campaña propagandística montada a través de la prensa se manifestaba en los siguientes términos:

“(...) Las Teresitas viene a ser como una primera necesidad del Santa Cruz mariner que aún no dispone de una playa adecuada y su arreglo y puesta en servicio es una inversión rentable que puede ser bien amortizada por los ingresos que proporcionarán las corrientes

turísticas, muchas veces desviadas por no encontrar un lugar de baños plácidos y comfortable”.³

“(…) Más por de pronto, hasta que llegue ese tiempo en que se formule, por ejemplo, un proyecto de playa artificial, en esos sectores de Anaga o donde sea, la realidad es que millares de personas se dirigen a diario a esas ensenadas más o menos arenosas y que los domingos y festivos se multiplica el número de visitantes. (...) estas multitudes que reclaman la conformación de playas adecuadas en el litoral y la construcción de piscinas populares”.⁴

“(…) Y obligadísima la severa actuación de nuestro entusiasta Alcalde para imprimir al proyecto la más acelerada tramitación y dejar en breve resuelto (para el verano próximo acaso) el acuciante problema de la falta de playas en una capital marítima como la nuestra”.⁵

Al hablar de urbanización de Las Teresitas, la prensa se refiere a los proyectos de creación y acondicionamiento de la playa artificial y a la urbanización del entorno. Con respecto a los primeros, es significativo la aportación del ingeniero Ramón Iribarren,⁶ que en colaboración con los técnicos de la junta del Puerto proyectaban la playa artificial referida. En principio, su enclave geográfico es favorable pues está ubicada en la desembocadura de dos valle, el de las Vueltas y el de los Cercados, ambos en el barrio de San Andrés; su forma es semicircular o de concha y la orientación facilita el aprovechamiento del sol y de las brisas marinas, al tiempo que la disposición de las corrientes marinas evitan que se enturbie la bahía con el petróleo de las embarcaciones que limpian fondo fuera de la dársena.

Sin embargo, la construcción de una playa natural o seminatural presentaba enormes dificultades, pues hacía falta una serie de condiciones muy especiales de las que adolecía la playa de Las Teresitas. Nos referimos a: “(...) una concha que tenga una aportación de arena abundante, una pendiente transversal suave y que la costa sea afectada por los temporales en determinada forma y manera que no arrastre las arenas de la playa”.⁷ Ninguna de esas condiciones parecían darse en San Andrés. La aportación de arena era casi nula. La pendiente transversal para este tipo de playa no debía pasar del 4% y en Las Teresitas llegaba hasta el 10%. No obstante, el proyecto, enormemente caro, no era imposible. En aquel momento, se pensó, según declaraciones de Miguel Pintor González, que para poder sufragar la construcción del dique de abrigo, que se presentaba como la única solución viable, podrían venderse los terrenos limítrofes a la ensenada, donde se ubicarían establecimientos hoteleros, balnearios, restaurantes y todo lo necesario para el buen servicio de la playa. Así comienza la polémica, aún vigente, acerca de cómo urbanizar los terrenos limítrofes a la playa. Para éstos, el arquitecto Enrique Rumeu de Armas, elaboró un anteproyecto, publicado en la prensa en 1956.⁸ Rumeu planeaba un paseo semicircular, siguiendo la línea de la costa, bajo el cual se colocan las casetas de los bañistas. Se trazaba una calzada para automóviles, un hotel y una zona residencial para chalets, con paseos y jardines, así como otras instalaciones demandadas por el turismo. También incluía el traslado del cementerio y la reconstrucción del castillo.

Estas ideas, celebradas por la prensa, fueron desarrolladas en el primer Plan Parcial de Ordenación del barrio de San Andrés, con inclusión de la playa de Las Teresitas, que elaboró Rumeu de Armas en 1957. El proyecto, que respondía al planeamiento jerarquizado impuesto por la Ley del Suelo de 1956, era fiel a los principios básicos del

planeamiento general, tales como “la protección del paisaje y fomento de sus caracteres peculiares”.

En lo que al barrio de San Andrés se refiere, las propuestas urbanas eran la de un plan de reforma del interior, para reestructuración y saneamiento de la población. El primitivo poblado se separaba de Las Teresitas por medio del barranco, que convertido en zona verde actuaba de barrera y se integraba en el paisaje urbano.

El plan ideaba la creación de una avenida para peatones de 10 metros de amplitud, abierta sobre el mar, a modo de gran balconada que recorría la longitud de la bahía. Su infraestructura podía ser utilizada para crear casetas y dependencias propias del baño. En la parte central de la playa, y concebido como un balneario, se abría un edificio de dos plantas para servicios públicos.

Entre el paseo y la calzada para el tráfico, que coincide con la carretera de Igueste de San Andrés, se establecía una zona verde con un fondo de 20 metros. En una cota superior, y en terreno accidentado se ubicaban las edificaciones: las públicas, en los puntos que circundaban la carretera de Igueste de San Andrés; los privados, destinados a uso residencial con viviendas unifamiliares en la ladera.

El proyecto era descrito en la prensa como “jardín colgante que alterna edificaciones con zonas verdes”. Parecía responder al principio de integración en la naturaleza. Las construcciones en la ladera se adaptaban perfectamente a la pendiente del terreno. La sujeción a la topografía garantizaba la integración en el paisaje. Eran construcciones individuales que salpicaban la montaña.

Esta edificabilidad en la ladera, era para algunos contraria a la naturaleza, puesto que supone una afectación al paisaje de Anaga. Sin embargo, la labor del arquitecto mencionado puede ser revalorizada, admitiendo que los edificios que se construyeran en la colina, no eran fábricas urbanas de altura. Las viviendas eran proyectadas como chalets unifamiliares con desarrollo de un espacio anterior, sencillo y simple, conforme a la actividad de sus habitantes. Estaban dotadas para servir al esparcimiento y al descanso de sus moradores, en contacto con la ladera de Anaga y abiertas a una pequeña bahía.

Con este tipo de urbanizaciones no había cabida para aglomeraciones, que amargarán e imposibilitarán la visión del mar, ni para especuladores del terreno, pues el Ayuntamiento fijaba unos mínimos de construcción. Las obras por el contrario “(...) han de compensar la utilidad que prestará a la ciudad por su proximidad a la misma y el ambiente delicioso del poblado de pescadores, que da a este pequeño valle de San Andrés el encanto de lo ingenio y espontáneo”.⁹

Lo más grave del plan, como señala Teresa Pulido Mañes¹⁰ era la segregación social que vivirían los habitantes de la zona, pues como deja manifiesta la memoria, el barrio de San Andrés se configuraba como barrio de pescadores “(...) mantener este barrio de pescadores en su actual carácter”, mientras que las inmediaciones de la playa se proyectaban como zona residencial turística, con edificabilidad, infraestructura y servicios bien diferenciados.

El Plan Parcial fue aprobado por el Ministerio de la Vivienda en 1961, iniciándose seguidamente la tramitación del sistema de expropiación para la urbanización de la zona.

La respuesta de los propietarios de los terrenos ubicados en las inmediaciones de la playa, fue inmediata. Aquellos, reparando en la posibilidad de explotación turística del sector, buscaban una solución legal para solventar la expropiación municipal. De esta manera, surgió en 1964, tal como se recoge en la Ley del Suelo, la Junta de Compensación, que regulaba la intervención privada. A esta iniciativa particular interesaba modificar el Plan Parcial, estableciendo una nueva ordenación de la playa independiente del barrio de San Andrés. El proyecto de Rumeu quedaba paralizado.

El proceso de urbanización de la playa de Las Teresitas no se comprende sin tener en cuenta las consecuencias del “boom turístico” experimentado por las Islas a partir de los años 60. El deseado aprovechamiento turístico de la zona, generaría transformaciones constructivas, apertura de nuevas vías de acceso y una revalorización del suelo, como ya había ocurrido en otros puntos de la islas (Maspalomas, en Gran Canaria y Puerto de la Cruz, en Tenerife).

Por otra parte, el Ayuntamiento y la Junta de Compensación llegaban a un convenio por el cual, la Municipalía se encargaba de las obras marítimas de defensa y de la construcción de la playa, así como de la vía de acceso a la zona, mientras que la Junta de Compensación ejecuta las obras de urbanización del polígono.

La prensa del momento publicaba información sobre la presentación de tres proyectos de urbanización de la playa, del que son autores los arquitectos Rumeu de Armas, Luis Cabrera Sánchez Real y el ingeniero Miguel Pintor González. El proyecto de Rumeu insistía en la creación de una zona de utilidad pública, dotada de un núcleo urbano central que albergaba los servicios pertinentes y una amplia zona de aparcamientos. El proyecto de Cabrera intentaba demostrar la viabilidad del aprovechamiento de la ladera para lograr un centro turístico de alta categoría. Por su parte, Miguel Pintor amplía la superficie arenosa de la playa protegiéndola con la construcción de diques de abrigo.

El proyecto, promovido por la Junta de Compensación para el polígono de Las Teresitas y aprobado por el Ayuntamiento y finalmente por la Comisión Central de Urbanismo en septiembre de 1966, fue el perteneciente al arquitecto municipal Luis Cabrera Sánchez Real. A los ingenieros Miguel Pintor González y Pompeyo Alonso González se les encargó el proyecto de acondicionamiento y defensa marítima de la playa.

El planteamiento del nuevo Plan Parcial distaba del anteriormente formulado en 1957. La finalidad del proyecto era “(...) desarrollar las posibilidades de edificabilidad que la falda de la montaña puede traer consigo”,¹¹ es decir, satisfacer los intereses económicos de la iniciativa privada. En honor de la máxima rentabilidad se amplían los límites de edificabilidad “abarcando todas las zonas de influencia de los contornos que en el plan anterior quedaban marginados, revalorizados ahora con la obra marítima dentro de un marco zonal eminentemente turístico y de expansión residencial de la capital”¹² Así, este segundo plan comprendía una extensión de 100 hectáreas, frente a las 25 del primero. En la memoria se especificaba que “(...) con el objeto de ampliar al máximo las superficies llanas destinadas a servicios públicos comerciales, deportivos y de espectáculo, se incorpora al complejo, los llanos del barranco de las Huertas, e incluso el propio pueblo de pescadores, adecuadamente adecentado”.¹³

La solución edificatoria propuesta determinaba que todas las laderas con frente a la playa quedaban forradas por edificaciones escalonadas adaptadas a la pendiente de la

montaña. Con este tipo de construcción, donde las terrazas de unas habitaciones serían los techos de las habitaciones inferiores, se conseguiría satisfacer los intereses de los especuladores, en cuanto que permitía crear viviendas de alta densidad de población, en una reducida superficie, y en un terreno relativamente barato.

Por otra parte, la posibilidad de realizar estas construcciones apoyadas en la propia montaña, posibilitaba fábricas escalonadas de desarrollo continuo, sin recurrir a infraestructuras costosas. El crecimiento contiguo difiere del sugerido por la arquitectura orgánica, pues no se crece según las necesidades humanas, sino en función de las ventajas del capital.

En esta propuesta urbana la red viaria estaba vinculada a la estructura arquitectónica de los edificios, de tal modo que no existían vías de comunicación, salvo la carretera de Igueste de San Andrés. Los propios inmuebles creaban los viales mediante un proceso de relleno y forjado, que como parte de la construcción amplían hasta alcanzar el nivel de la rasante. El acceso a las viviendas se conseguía por la cubiertas, utilizando la edificación de primera línea como muro de contención de los terrenos situados detrás de ella. Se ascendía a las construcciones por ascensores inclinados y se descendía a la playa por sendas peatonales. La edificación escalonada con desarrollo vertical (llega a alcanzar unos ochenta metros) se destinaba a uso residencial. Las superficies llanas se dedicaban a servicios públicos, comerciales, deportivos y de espectáculos.

El resultado estético de la utilización de la montaña era la conversión de la colina en un macroedificio de un kilómetro de fachada, alterando por completo el paisaje natural de Anaga. El aprovechamiento de la naturaleza llegaba a ser intensivo, convirtiendo las dos vaguadas más importantes del terreno, que no eran barrancos de cumbre, en anfiteatros al aire libre para espectáculos diversos.

El proyecto proponía una transformación de la fachada costera de la ciudad. En la memoria del mencionado documento se señala que “ la fuerte pendiente de sus laderas sobre la costa, harán que la futura edificación presente una bella y adecuada fachada al mar, complementada con el aspecto espectacular de los acantilados de Anaga. Al propio tiempo, las vistas que desde aquella zona presenta la población de Santa Cruz, dan la bella impresión de vivir en una gran urbe de mucha mayor importancia de la que realmente tiene”.

Sin embargo, la pantalla de edificación propuesta, a nuestro modo de ver, causa sensación de agobio y opresión e imposibilita la visión del valle de San Andrés, garantizando el máximo aprovechamiento de las formas naturales y satisfaciendo los intereses económicos de la iniciativa particular.

El nuevo Plan Parcial fue aprobado por la Comisión Central de urbanismo en septiembre de 1966 y su aprobación ratificada por el Consejo de Ministros. Asimismo, la Junta de Compensación conseguiría la declaración para la playa de Las Teresitas, de Centro de Interés Turístico Nacional (1966-67). A partir de ahora, la finalidad de los planes de ordenación, sometidos a la Ley de Zonas y Centros de Interés Turísticos, sería la utilización turística del área, instalando centros de esparcimiento y de recreo para grupos sociales determinados.

Independientemente de este plan, Luis Cabrera redactó, en 1965, otro proyecto referido a la zona de la playa, con una propuesta edificatoria para la zona en la que destaca un centro de servicios colectivos para la playa, concebido como un macroedificio y una zona pública residencial, bajo el risco de los Órganos, con edificación residencial y hotelera en torres de 18 plantas de altura. Asimismo, se intentaba ganar terrenos al mar para construir aparcamientos, zonas verdes y de diversos usos públicos.

Paralelamente a estos proyectos para urbanizar las inmediaciones de la playa, se aborda el acondicionamiento de la misma. Cabrera apuntaba la posibilidad de construir una playa artificial de 1.136 m. de longitud, de 60 m de profundidad y 68.160 m² de superficie, con un costo de 300 millones que podían ser sufragado con la venta de solares con destino a hoteles de turismo.

En este sentido se pronunciaba el ingeniero de la Junta de Obras del Puerto, Miguel Pintor González. Como ya hemos señalado, para crear una playa artificial era necesario construir un dique de abrigo. El ingeniero comunicaba en la prensa del momento que la construcción del dique podía efectuarse de dos maneras, con gastos y beneficios bien diferenciados. Así, la primera solución preveía: “construir una avenida, que va a lo largo de la playa, lo más posible hacia tierra, con objeto de que el dique nos quedará más próximo y resultará más barato (...) Delante dejamos una zona para la construcción de hoteles con 30 m. de ancho y después la playa, con una pendiente del 4% hasta conseguir un calado de 1.30 m. en su extremo durante las máximas bajamareas. Y después una zona de 129 m. de ancho hasta los diques, pensando en la utilización de las pequeñas embarcaciones deportivas y de recreo. En estas condiciones el presupuesto total de la obra era de 194 millones de pesetas. Estaban incluidos en esta cantidad los diques de abrigo, los desmontes y rellenos necesarios para construir la avenida y la playa, los movimientos de arena para formar la playa, la urbanización de la avenida y todas las obras accesorias. (...) Los terrenos que quedan libres para la venta tendrían que ponerse a 4.000 pesetas/m², para que nos diera justo el costo o ni siquiera eso”.¹⁴

La segunda solución planteaba el desplazamiento del dique de abrigo hacia fuera “ (...) la avenida, en vez de trazarla al borde el escarpe, la corrimos hacia el mar y dejamos entonces una nueva zona para construcción de edificios, que se sumaría a la anterior. La obra en este caso subiría de 194 millones a 255 millones de pesetas (...) pero, en cambio, los terrenos que se ponían a disposición de los constructores ocupaban 108.000 m², con lo cual podríamos suplir los gastos poniendo un precio medio de 3.000 pesetas m², precio extraordinariamente asequible para todo el que quiera construir un hotel de turismo en zona de tan brillante porvenir”.¹⁵

En la ejecución del proyecto se optó por la segunda opción, es decir, ubicar el dique de abrigo mar adentro, con dos bocas de 15 m., de entrada y salida para embarcaciones. La longitud de la playa sería de 1.200 m. ; un ancho, en pleamar de 30 m. (sin contar con la franja de hoteles porque en este caso sería de 60 m) y de casi 97 m. en bajamar.

Así pues, es evidente que los primeros proyectos de urbanización de Las Teresitas eran bastantes polémicos. Unos parecían abogar por la integración en la naturaleza: es el caso de Rumeu o el de expertos italianos en urbanizaciones turísticas que en la prensa del momento se atreven a sugerir a la vista de la panorámica de Las Teresitas lo siguiente: “(...) Aprovechado el privilegio de vuestras luminosas laderas y sus suaves pendientes, para salpicarlas de pequeñas realizaciones hoteleras, acogedores chalets, alegres

bungalows, con amplia y directa visión a mayores horizontes de mar y montes (...) imponiendo el estilo canario y la alegría de sus flores en las realizaciones de esta zona turística, dándole originalidad y especial atractivo típico, renunciando a vestirnos con trapos a gusto ajeno y separándonos de lo que el argot turístico se llama arquitectura de “pastelería” que tanto se prodiga por ahí”.¹⁶

Otros arquitectos apuestan por el intenso aprovechamiento de la naturaleza a fin de satisfacer los intereses económicos de la iniciativa privada.

Los proyectos sobre la urbanización de Las Teresitas fueron debatidos no sólo en prensa y en radio sino también en cursos, como el impartido en 1966 sobre “Problemas socioeconómicos y técnicos del desarrollo turístico”, donde el arquitecto Luis Cabrera en una conferencia sobre “Sugerencias para un plan turístico de Tenerife”¹⁷ exponía algunas ideas que permitían ampliar las posibilidades turísticas de Santa Cruz, tales como:

- las laderas debían ser objeto de un desarrollo turístico, que a su vez pueda servir de expansión marítima a la población.
- las escasas superficies llanas debían ser reservadas a usos públicos, procurando la habilitación de algunas nuevas, que se obtendrían desmontando sobre el mar los morros más salientes.
- el vaciado de las desembocaduras de los barrancos permitía lograr una serie de calas que mejoran las condiciones de las playas existentes, ampliando el contacto con el mar y las zonas llanas para aparcamientos, zonas verdes y diversos usos públicos.

Los proyectos de urbanización de Las Teresitas se vinculan a otros proyectos urbanísticos como el de la vía de enlace entre Santa Cruz y San Andrés, concebida, en los sesenta, como una prolongación de la Avenida de Anaga, con 20 m. de ancho y en los setenta, objeto de un nuevo proyecto del que es autor el arquitecto Rubén Henríquez Hernández. Este último, fue encargado por el Ayuntamiento, en 1968, para resolver el acceso hasta la playa y al Centro de Iniciativas Turísticas próximo. En este sentido, se proyectaba una vía con dos niveles, uno para el tráfico rodado y otro para peatones, aprovechando la plataforma superior para ubicar kioscos, bares y restaurantes, y la inferior para situar casetas para duchas y vestuarios. En el nivel inferior se ha escalonado para separar el tráfico de vehículos ligeros privados del transporte público y la zona de aparcamientos. La plataforma superior se resolvía con un forjado plano reticulado con modulación entre eje de 10 metros en las dos direcciones, con huecos para ventilación de la vía inferior, en los que se tenderían cables que sostendrían enredaderas de buganvillas.¹⁸

Por otra parte, en los primeros proyectos de urbanización de Las Teresitas, y quizás sea ésta una de las razones que ha paralizado su ejecución, tanto en sus memorias, como en la normativa edificatoria y en las opiniones que vierten sus autores en la prensa, se imponía una segregación social que marginaba a los habitantes del barrio de pescadores y los propios santacruceros, en beneficio del turista que ocuparía las instalaciones hoteleras.

En este sentido, es sumamente interesante las declaraciones del ingeniero de la Junta portuaria, Miguel Pintor González, que en los sesenta, planteaba una polémica de gran repercusión social, ¿playa de turismo o playa popular?. En la prensa se publicaba “ (...) el turista quiere comodidad y la cosa popular quiere espacio. Entonces, desechadas otras soluciones propuestas, adoptamos la de conceder a cada hotel una franja longitudinal de playa, de 30 m. de ancho. Allí dentro el espacio es exclusivo para el turista. Pero, cuando

éste quiera bañarse, tiene que entrar, necesariamente, en la franja de playa popular (...) En la primera parte de la playa, la próxima a Santa Cruz, se instalará un balneario y un restaurante popular, a precios bajos, e incluso se prevé la posibilidad de que vayan allí familias llevando su comida. Además, los autobuses tendrán su estación de llegada precisamente en dicha parte de la playa”.¹⁹

A partir de la década de los sesenta, Ayuntamiento y Junta de Compensación siguieron desarrollando negociaciones y proyectos sobre los ámbitos de actuación y financiación. Señalamos los acontecimientos más significativos:

- En 1970 se procedía a la aprobación definitiva de la Reforma del Plan Parcial de Ordenación Urbana del CITN que permitía la construcción de 18 plantas en el frente de playa.
- En 1986-87 se llegaba a un acuerdo entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento que conlleva a la modificación del Plan Parcial con la reducción de la edificabilidad en más de un 50% y rebajando la altura del frente de la playa a 6 plantas. Se renuncia a la calificación de Las Teresitas como CITN.

A partir de esta fecha, continúan unos años de litigios y procesos judiciales. En 1988, la Dirección General de Costa, interpuso un recurso contra la modificación del Plan Parcial, al que se adhirió el grupo socialista, alegando que dicha modificación no debía ser aprobada por la Consejería de Política Territorial sino por el Consejo de Gobierno previo informe perceptivo del Ministerio de Medio Ambiente. El Tribunal Superior de Canarias le dio la razón a Costa y al grupo socialista, con lo que quedó anulada la modificación de 1988 y vigente el Plan del 70, que preveía hoteles hasta de 18 plantas con capacidad para 14.500 camas. Esta sentencia fue recurrida, en 1989, por el Ayuntamiento, por la Junta de Compensación y por el grupo socialista, ante el peligro de que pudieran construirse en la zona grandes edificaciones. La sentencia del Tribunal Supremo se hizo esperar hasta 1998 (las obras quedan prohibidas hasta que se dicte sentencia) que revocó la resolución del Tribunal Superior de Canarias, permitiendo la construcción de hoteles de 6 ó 7 plantas con capacidad para 4.500 camas. Sin embargo, el Ayuntamiento antes del fallo del Tribunal Supremo, había decidido, a finales de 1998, no construir hoteles en el frente de la playa (la playa debe tener carácter de servicio público) y convocar un concurso internacional de ideas para urbanizar Las Teresitas. (Recordemos que en 1992, se aprobaba el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz, que admitía la aprobación definitiva de la modificación del Plan parcial de Las Teresitas de 1988).

En las bases del concurso internacional de ideas se dejaba claro que no se podrán construir edificaciones, salvo alguna de escasas dimensiones en primera línea de playa, mientras que se podrían ubicar, en el segundo de los polígonos que componen la zona de uso privado. Asimismo, apuntaban la creación de una gran zona comercial, con un parque acuático, una pista artificial de patinaje o una ruta turística con teleférico.

El 19 de agosto del año en curso, fueron presentados los proyectos de los ocho equipos de arquitectos que participaron en el concurso. Los participantes son los siguientes: Javier Domínguez Anadón (Santa Cruz de Tenerife), Dominique Perrault (Francia), Ben Van Berkel (Holanda), Waro Kishi (Japón), Joaquín Sabaté (Cataluña), Casariego & Guerra (Las Palmas de Gran Canaria), NTRES (Santa Cruz de Tenerife) y César Portela (Galicia).

De forma general, podemos comentar que la mayoría de los proyectos optan por liberar el frente de la playa de instalaciones hoteleras. Solamente las maquetas de Anadón, Waro Kishi y Casariego & Guerra han contemplado la edificación de hoteles en el frente de la playa. Los demás prefieren trasladarlas al entorno del barranco de las Huertas o la Roca de San Andrés, conocida como la batería militar, como es el caso de Ntres y Perrault.

En cuanto a la edificabilidad, la mayoría han optado por reducirla a más del 40 %, como estaba fijado en las bases, especialmente las propuestas de Anadón, Ben van Berkel, Portela y Ntres. Por el contrario, los proyectos de Waro Kishi, Casariego & Guerra y Perrault son los que mantienen niveles más alto de construcción.

Todas las propuestas coinciden en aumentar la superficie de la playa y la mayoría optan por crear instalaciones de ocio y aparcamientos subterráneos en el frente de la playa. Todas las propuestas, a excepción de Ntres, sitúan el campo de fútbol en el entorno de la playa y eliminan el cementerio, salvo Anadón.

De manera particular, señalamos que el proyecto de Javier Domínguez Anadón reduce la edificabilidad en un 70 %, ubicando sólo dos hoteles de 5 plantas en el frente de la playa. Duplica el aparcamiento en superficie y el espacio de la playa con otro subterráneo. Plantea incorporar opciones de ocio en el dique de la playa como la plaza del Pensador y un solarium con vistas sobre el mar y la montaña. También crea un parque ecológico con circuito para bicis y un club de parapente en la ladera de la montaña con dos ascensores para acceder a él.

El equipo holandés dirigido por Ben van Berkel duplica la zona de la playa y en el frente reduce la edificabilidad en un 5 %, trasladando el 95 % de la construcción a terrenos ganados al mar bajo la montaña de los Órganos. Opta por hacer subterráneo el aparcamiento actual, ganando espacios para zonas de ocio. La montaña queda completamente intacta.

La filosofía del proyecto de Waro Kishi es aglutinar toda la edificabilidad en el frente de la playa, evitando el excesivo incremento de la construcción en el resto del polígono. Aprovecha el desnivel de la ladera y levanta las instalaciones hoteleras en escalón. De esta manera, quedan configuradas a modo de bancales agrícolas, a lo largo del frente de la montaña.

El equipo catalán encabezado por Joaquín Sabaté elimina el frente de la playa de construcciones que se concentran en la batería de los Militares, llegando hasta 6 plantas. Como peculiaridad crea una entrada de mar hasta justo debajo de la montaña de los Órganos. Además refuerza la escollera como lugar de ocio.

J. Casariego & E. Guerra optan por construir cuatro hoteles temáticos dispersados, de tres o cuatro plantas, en el frente de la playa y vinculados al deporte, a la vegetación, salud y relax y comercio y juego (con un casino). Diseña un gran parque entre los dos barrancos y un hotel rural al fondo, área deportiva en el entorno y un hotel de negocios en la entrada a San Andrés, fuera del ámbito del concurso de ideas.

La propuesta del estudio NTRES abarca desde el Instituto Oceanográfico hasta la playa. Libera el frente de la playa y prevé la construcción de cuatro hoteles en el entorno del barranco de las Huertas. Para la primera línea de mar diseña una zona de ocio y comercial

así como unos aparcamientos cubiertos con una estructura que le dan apariencia de banales. Otras aportaciones son la recuperación de la dársena pesquera, la creación de intercambiador para el futuro tren en la entrada del pueblo, la creación de un centro de talasoterapia y una piscina natural en el fondo de la playa con la entrada directa del agua del mar.

César Portela dirige un equipo de arquitectos que eliminan los hoteles del frente de la playa. En esta zona se reparten varias edificaciones de una sola planta destinadas a comercio o restauración. Proyecta aparcamientos subterráneos lo que permita duplicar el espacio destinado a ocio. Es significativo la vinculación del pueblo de San Andrés con su playa.

Por último, Dominique Perrault concentra la edificación en la batería de los Militares y en el espigón sur de la playa, a fin de liberar la primera línea de mar. Algunas construcciones son de gran altura, incluso algunas torres. Aumenta la plataforma de la playa y sitúa un amplio complejo de terrazas en el paseo peatonal y convierte el cementerio en un espacio público. Además mejora la escollera de la playa y la hace accesible a los bañistas. Proyecta una playa de arena y césped con paseo peatonal que lo cruza de lado a lado con forma serpenteante, siguiendo la forma de la geografía del lugar. Frente a San Andrés proyecta un puerto de mar, no urbano, aislado del pueblo mediante una banda verde de ocio y esparcimiento, a modo de ramblas.

El Jurado que determina el proyecto definitivo que se aplicará a la primera línea de la playa está formado en un 50 % por el Ayuntamiento y el otro 50 % por miembros de la Junta de Compensación, teniendo el alcalde voto de calidad. Participan en la opinión del Ayuntamiento, los grupos municipales de la oposición, así como miembros de otras instituciones como el Cabildo, la Secretaría de Costa y la del COAC.

Por otra parte, desde 1998, un grupo de empresarios liderados por Antonio Plasencia compraba gran parte de los solares de la Junta por un importe superior a 3.000 millones de pesetas. El Ayuntamiento y los nuevos propietarios están de acuerdo que la primera línea de la costa sea un parque litoral, con canchas deportivas, servicios, restaurantes, etc.

A finales de 1999 el Ayuntamiento aprobaba un decreto que desbloquea las construcciones en la Teresitas, es decir, las correspondientes a los valle de las Huertas y del Cercado, situadas en las laderas de la montaña y que se ejecutarán según plan de etapas que elabora una comisión de técnicos de Gerencia de Urbanismo y el proyecto de urbanización que presentó la Junta de Compensación. Sin embargo, las obras no han comenzado. Los empresarios, en principio, prefieren esperar al concurso de ideas para urbanizar la primera línea de mar cuyas soluciones pueden afectar al conjunto, y sobre todo, porque no han conseguido satisfacer los intereses de los habitantes de los barrios marginales integrados en el polígono, como el Suculum, ni a los miembros de la plataforma de Las Teresitas. Estos defensores de la playa de Las Teresitas suscriben la opinión que sobre el tema defiende el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Tenerife, La Gomera y el Hierro, que apuestan por “potenciar la playa como la gran dotación de ocio de la ciudad, para destino y uso público, localizando en los lugares aptos los servicios y dotaciones que se requieran, mejorando las infraestructuras y consolidando el paisaje de las laderas, sin edificaciones turísticas o residenciales que alteren su entorno natural”.²⁰

El ganador del concurso, fallado el 18 de septiembre, fue el arquitecto francés Dominique Perrault, aunque su plan se podía combinar, como anunciaba el fallo del jurado, con:

- La playa alta que propone el arquitecto gallego César Portela, que escondía bajo una tarima los aparcamientos.
- La propuesta de Joaquín Sabaté de una lengua de mar que avanza desde la parte final de la playa y duplica la zona de baño.
- La idea de Javier Domínguez Anadón de crear en la escollera norte dos plataformas, (Parque del Pensador) que aparte de ampliar la zona de baño se convertiría en un mirador con vistas a la costa de Igueste, al mar, a las montañas y a San Andrés. Asimismo, el jurado hace mención especial de la idea de recuperar el puerto histórico y la instalación del nuevo refugio pesquero, la cofradía de pescadores y una lonja de pescado frente al pueblo de San Andrés.
- Con respecto al proyecto de Perrault, el jurado sólo considera ejecutable la urbanización sobre la batería Militar. El arquitecto denomina esa nueva urbanización “La Ciudadela”, y en ella construirá el Parador Contemporáneo de 120.000 m². El fallo del jurado anunciaba que esa edificación se modificaría a la baja, aunque se mantendría la idea de convertir esa zona en una isla rodeada de vegetación a modo de fortaleza. El arquitecto recomienda que cada una de las edificaciones que integra la Ciudadela sean diseñadas por distintos arquitectos para crear “capas de multiplicidad arquitectónicas”.

Al parecer, el fallo del jurado no era vinculante y permitía la unión de ideas de diferentes proyectos.

A continuación señalamos distintas opiniones acerca de la urbanización de Las Teresitas:

1. Grupo Municipal: “Las obras que se acometerán en Las Teresitas supondrán un relanzamiento de la zona, aunque la intención no es crear exclusivamente un centro turístico. Lo que se pretende es concentrar el turismo sólo a pequeña escala, y establecer una zona residencial compatible con el uso de la playa por los ciudadanos. Las instalaciones serán modélicas en lo que a espacios abiertos se refiere (...)todas las obras se complementarán con las infraestructuras de San Andrés”.(Pablo Matos, responsable de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife).
2. PSOE. Propone hacer de la playa de Las Teresitas un gran parque litoral de unos 100.000 m² para uso y disfrute del pueblo de Santa Cruz, lo que favorece el desarrollo turístico de nuestra ciudad, crea puestos de trabajo y proporciona nuevas zonas de ocio, siempre que vaya unido al desarrollo integral de San Andrés y se acometa la mejora y acondicionamiento de la playa desde una posición de uso público bajo los siguientes criterios:
 - Urgente reposición de la arena por la Dirección General de Costas.

- Resolver los accesos a la playa, construyendo un nuevo campo de fútbol y el monumento funerario recordatorio del actual cementerio.
- Dotación muy generosa de servicios públicos: paseos marítimos, jardines, zonas de sombra y descanso, mobiliario urbano, aparcamiento, aseos, duchas, vestuarios, servicios de socorro, restaurantes, locales comerciales, quioscos y otros de diversión.
- Desarrollo integral de San Andrés, acometiendo la construcción de la escollera, el refugio pesquero, las infraestructuras de su ladera, y creando suelo útil para la construcción de viviendas.

Asimismo, propone como zona alternativa de explotación turística, la entrada sur a la población, donde se ubica el Parque Marítimo, el Centro Internacional de Ferias y Congresos, el Auditorio, el Intercambiador Urbano, y donde se edificarán hoteles e instalarán otros servicios.

3. Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Tenerife, La Gomera y el Hierro, defienden “ una intervención urbanística que recoja la unidad del paisaje de forma completa de forma que queden integrados los barrios de San Andrés y El Suculum y además se tengan en cuenta las actuaciones necesarias en el litoral”. Plantean que “es insuficiente el ámbito territorial objeto de concurso” (nos referimos a las cuencas de los barrancos de las Huertas y los Cercados, con sus terrazas aluviales, la playa y los acantilados). El COAC sostiene que no es defendible un desarrollo turístico según la ordenación urbanística vigente, puesto que no da respuesta a los perfiles de la demanda, tal y como vienen evolucionando en los últimos diez años. Afirma que el modelo de intervención previsto en el Plan Parcial es propio de épocas desarrollistas, ya desfasadas.

El COAC advierte que el peligro no solo está en el frente de la playa, sino en la segunda línea ya que la zona no puede soportar el peso de una población que podría ascender a más de 9000 personas. La urbanización de la playa según el plan previsto obligaría a mejorar las redes de agua y saneamiento para satisfacer la alta población allí asentada. De igual manera, las demandas previsibles de tráfico acabarían por colapsar el ya congestionado sistema viario, lo que obligaría a buscar salidas alternativas a través de la cordillera, amenazando incluso el espacio protegido del parque rural de Anaga.²¹

4. Propietarios de solares (Antonio Plasencia). Los propietarios de los solares en principio sólo pretenden urbanizar, sin apostar por ningún tipo de construcción.
5. Universidad de La Laguna. El Departamento de Geografía considera que se trata de “ un producto que apuesta con claridad por cuatro orientaciones complementarias (patrimonio, deporte, salud, ocio infantil); lo que excluye por completo un desarrollo fundamentado en la edificabilidad masiva, y entraña la liberación del frente de playa, aunque sí su cualificación, para mejorar el equipamiento y los servicios de los usuarios (...)”²².

En definitiva, desde la segunda mitad de la centuria pasada se ha desarrollado una intensa actividad pública y privada para urbanizar los terrenos limítrofes a la playa de las Teresitas. A principio de este siglo aún continúa sin urbanizar. Los proyectos presentados en los últimos

meses para participar en el concurso internacional de ideas apuestan por reducir la edificabilidad, integrar o diseminar servicios comerciales y de ocio, en mayor o menor cantidad, en el frente de la playa y por hacer aparcamientos subterráneos. Son tan polémicos como los planteados en la década de los sesenta. Algunos incluso parecen beber en sus fuentes, es el caso del japonés Waro Khisi, que al proyectar construcciones en la ladera recordaría a Cabrera en su deseo de sacar rentabilidad a la montaña, o el de Domínguez Anadón que con planteamientos menos agresivos, salpican la montaña de edificios y vinculan la playa a su pueblo. Lo que está claro es que la urbanización de Las Teresitas es controvertida. La urbanización del frente de la playa debe ser en cualquiera de los proyectos seleccionados rigurosamente respetuosa con el entorno natural de Anaga, lo que exige un estudio paisajístico de la repercusión de la construcción, evitándose el efecto pantalla, descartándose modelos de edificación cerrada o que por su tipología, altura, volumetría o cualquier otra circunstancia quebranten el entorno natural y paisajístico. La densidad humana como consecuencia de la construcción debe garantizar el uso público de los vecinos de Santa Cruz sin masificaciones que congestionen la playa.

NOTAS

- ¹ GONZÁLEZ CHÁVEZ, C.M. “Proyectos de urbanización de la playa de las Teresitas: ¿Integración o aprovechamiento de la naturaleza?”, en *Homenaje al profesor Hernández Perera*, Madrid, 1992, pp. 55-59.
- ² Anónimo. “La playa de Las Teresitas, base del porvenir turístico de Santa Cruz de Tenerife”, en *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 19 de agosto de 1964.
- ³ GARCÍA RAMOS, A. “Las Teresitas, esa gran playa de Santa Cruz”, en *La Tarde*, Santa Cruz de Tenerife, 9 de julio de 1959.
- ⁴ Anónimo. “Las playas de Santa Cruz”, en *La Tarde*, Santa Cruz de Tenerife, 2 de julio de 1955.
- ⁵ MAX’S, M. “De una campaña. La playa de Las Teresitas”, en *La Tarde*, Santa Cruz de Tenerife, 12 de marzo de 1956.
- ⁶ Profesor de Puertos en la Escuela de Ingenieros de Caminos de Madrid. Figura de fama nacional e internacional, que trabajó en la barra de entrada del lago de Maracaibo, y en distintos puntos del Cantábrico español.
- ⁷ Anónimo. “La playa de Las Teresitas, base del porvenir turístico de Santa Cruz de Tenerife”, en *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 19 de agosto de 1964.
- ⁸ Anónimo. “Santa Cruz y la urbanización de las Teresitas”, en *La Tarde*, 31 de diciembre de 1956.
- ⁹ Archivo del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias. RUMEU, E. *Plan de Ordenación del barrio de San Andrés y de su playa denominada “Las Teresitas”*, febrero de 1957. Sig. A-1.
- ¹⁰ PULIDO MAÑES, T. *El barrio de San Andrés, Santa Cruz de Tenerife*. p. 94.
- ¹¹ Archivo del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias. CABRERA, L. Plan parcial del Polígono de la playa de las Teresitas en el barrio de San Andrés de Santa Cruz de Tenerife, octubre, 1964.
- ¹² *Ibidem.*
- ¹³ *Ibidem.*
- ¹⁴ Anónimo. “La playa de las Teresitas, base del porvenir turístico de Santa Cruz de Tenerife”, en *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 19 de agosto de 1964.
- ¹⁵ *Ibidem.*
- ¹⁶ RAMOS, E. “La playa de Las Teresitas”, en *La Tarde*, Santa Cruz de Tenerife, 9 de febrero de 1965.
- ¹⁷ V.V.A.A. *Problemas socioeconómicos y técnicos del desarrollo*, Instituto de Estudios Turísticos, Madrid, 1967. CABRERA, L. “Sugerencias para un plan turístico de Tenerife”, en *Problemas Socio-económicos y técnicos del desarrollo turístico*, Instituto de Estudios Turísticos, Madrid, 1967, pp. 111-119.
- ¹⁸ HENRÍQUEZ HERNÁNDEZ, R. “La vía de acceso a la playa de Las Teresitas”, en *Revista Nacional de Arquitectura*, nº. 181-182, feb.- mar. 1974. pp. 97-98.
- ¹⁹ *Ibidem.*
- ²⁰ Anónimo. “Los arquitectos rechazan el uso turístico de Las Teresitas”, en *La Opinión*, Santa Cruz de Tenerife, 18 de agosto de 2000.

²¹ *Ibidem.*

²² Informe sobre “Adecuación del desarrollo turístico al ámbito de S. Andrés y su entorno, y evaluación de propuesta expresada en el Plan parcial Playa de Las Teresitas (modificado por PGOU)”, elaborado por el Consejo del Departamento de geografía para el COAC (Tenerife).