

LA PRODUCCIÓN RESIDENCIAL SUBURBANA EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

P O R

JUAN MANUEL PARREÑO CASTELLANO

El objetivo del presente artículo se centra en perfilar los sistemas por los que se ha generado el tejido residencial en los ámbitos suburbanos de Las Palmas de Gran Canaria durante las últimas décadas, analizando la incidencia de los diferentes agentes que han intervenido en la conformación del mismo. Para ello nos ceñiremos al estudio de una zona determinada: las entidades de Visvique, Los Portales y Los Castillos. Estas entidades que se encuentran en lo que podríamos denominar medianía aruquense, alineadas en torno a la GC-230 que comunica Arucas con Teror, han padecido un fuerte proceso de suburbanización en la medida en que la metropolización de Las Palmas de Gran Canaria ha ido creciendo. Debido a ello han surgido en la zona espacios residenciales de nueva creación producto de la «expulsión» tanto de colectivos pudientes como de excluidos del mercado de la vivienda, al mismo tiempo que el tejido edificado preexistente ha sufrido un importante proceso de apropiación. El estudio de las distintas formas por las que se genera el nuevo espacio residencial en la zona es, por tanto, paradigmático de la conformación urbanística de los espacios suburbanos capitalinos y se suma a las conclusiones obtenidas por otras investigaciones en

este campo en Canarias (CÁCERES MORALES, E., 1980; GARCÍA HERRERA, L. M., 1981; BESCOS OLAIZOLA, A., 1984; CASARIEGO RAMÍREZ, J., 1987; SOBRAL GARCÍA, S., 1995).

Las fuentes empleadas en el desarrollo del trabajo han sido varias:

- El Catastro de Urbana y las Licencias de Obras Municipales que aparecen registradas en los Libros de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Arucas han permitido caracterizar cronológicamente el proceso de conformación residencial.
- Los documentos urbanísticos (Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Proyectos de Urbanización...) y las actas de las Sesiones de la Comisión de Gobierno, consultadas desde 1970, han sido las principales fuentes de información empleadas para el reconocimiento de los sistemas de producción residencial.
- Por último, el conocimiento de los agentes que intervienen en la implementación de la producción del espacio suburbano se ha caracterizado a través de las reseñas que aporta el Catastro de Rústica sobre los propietarios, de la elaboración de encuestas entre los residentes y de los documentos legislativos, de planeamiento y de ordenanza municipal.

LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO RESIDENCIAL

La producción del tejido residencial ha sido constante y progresiva desde la década de los cincuenta en el municipio de Arucas. Como se puede observar en el cuadro número 1, a pesar del leve aumento demográfico en el período 1950-90 (tan sólo un 5,4 por 100), el número de viviendas se ha incrementado en un 111,5 por 100. Esto ha sido debido a la reducción del número de miembros que componen la unidad familiar, como queda atestiguado por el descenso del cociente población/vivienda desde el 5,98 al 2,98 durante el período 1950-1991, y al mantenimiento de saldos migratorios positivos en los últimos años.

CUADRO NÚM. 1

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS Y SU RELACIÓN
CON LA POBLACIÓN DE DERECHO EN EL MUNICIPIO
DE ARUCAS

	1950	1960	1970	1981	1991
Número de edificios destinados a viviendas	3.253	—	5.118	—	7.573
Número de viviendas familiares.....	4.274	4.686	6.158	7.674	9.040
Número de familias	—	5.574*	5.892	6.838	
Población de derecho	25.587	27.713	24.096	25.827	26.974
Razón población derecho/viviendas	5,98	5,91	3,91	3,36	2,98

* Para este año no se disponía del número de familias y ha sido sustituido por el número de hogares.

Fuente: Nomenclátor y Censos de Viviendas, diversos años. Elaboración propia.

En la zona de Visvique, Los Portales y Los Castillos el incremento del número de viviendas está incluso por encima del registrado en el municipio de Arucas, ya que para el mismo período se ha alcanzado un valor cercano al 219 por 100. Esta tendencia, a tenor de los diferentes Censos de Viviendas, se inicia en la década de los sesenta en Los Portales y Visvique, acentuándose en el período 1970-91. Los Castillos se suma a las tendencias registradas por las otras dos entidades en la década de los ochenta¹. (Ver cuadro núm. 2.) Como consecuencia de esta dinámica progresiva, en 1991 se contabilizaban 963 viviendas para una población de derecho de 2.184 habitantes.

¹ Para el caso de Los Castillos, los datos que proporciona el Censo de Viviendas antes de 1980 no parecen muy fiables. El problema radica en los cambios de criterios en la delimitación de la entidad, que ha hecho que en ocasiones se consideren o se desprecien algunas zonas diseminadas de la misma.

CUADRO NÚM. 2
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES

	1950	1960	1970	1981	1991
Visvique	87	99	167	231	339
Los Portales	96	102	170	224	372
Los Castillos	109	86	169	126	252
TOTAL	292	287	506	581	963

Fuente: Censos de Viviendas, varios años. Elaboración propia.

La producción residencial de este período puede dividirse en tres fases generales: una etapa que se desarrolla antes de la década de los sesenta y que arranca del afloramiento del «urbanismo histórico rural» de la zona; un segundo momento que comprende aproximadamente el período 1960-80 y culmina con la aparición de los primeros instrumentos de planeamiento urbano, y, por último, una tercera etapa iniciada a principios de la década de los ochenta y que llega hasta la actualidad. Los criterios establecidos para diferenciar estas tres etapas son:

1. La evolución en el ritmo de urbanización. En este sentido, se puede afirmar que es en el período 1960-80 cuando se desarrolla la etapa más expansiva, rompiendo con las tendencias históricas que habían caracterizado a esta zona durante los dos últimos siglos. Las causas hay que buscarlas en el crecimiento residencial inducido por el «boom» demográfico, la tendencia a la atomización de la familia y a un menor grado de ocupación de la vivienda, y el inicio de los procesos de ubicación de espacios residenciales de baja densidad, asociados a colectivos que desean vivir en la periferia rururbana de Las Palmas de Gran Canaria. A partir de 1980 el ritmo de generación residencial se suaviza, aunque sigue siendo alto, pero ganan importancia los procesos de construcción de viviendas dirigidas a colectivos de medio y alto «standing».

2. El nivel de planeamiento y el control urbanístico. Hasta 1976 no entra en vigor en Arucas un documento de planea-

miento urbano, y hasta la siguiente década no se aprueban las primeras Normas Subsidiarias del municipio, a pesar de la vigencia de las Leyes del Suelo de 1957 y 1976. Este elemento determina un diferente grado de control y planificación urbanística y genera un cambio sustancial a partir de la década de los ochenta.

3. La incidencia espacial del proceso de producción, que tiene un comportamiento territorial diferenciado en cada período.

4. Los diferentes modelos de producción de espacio residencial. Aunque se concretará a lo largo del artículo de manera precisa, se pueden reconocer en la zona cuatro formas diferentes:

- La generación de tejidos rurales de carácter histórico, que se desarrolla de manera previa a la década de los sesenta.
- El crecimiento espontáneo ligado a la posesión de la tierra, generalmente sin ningún tipo de segregación, y que se realiza de distintas maneras en función de las diferentes formas de control existentes a lo largo del tiempo.
- Las parcelaciones de terrenos rústicos, sin ningún tipo de control urbanístico, como una forma marginal de producción de suelo «urbano».
- Las urbanizaciones desarrolladas conforme a los principios establecidos por la Ley del Suelo, aunque con una gran variabilidad interna en sus formas y resultados.

ETAPA DE URBANISMO RURAL DE CARÁCTER HISTÓRICO

Hasta la década de los sesenta el área presenta una estructura territorial esencialmente agraria. Las viviendas existentes están ocupadas por población dedicada a esta actividad y su situación espacial viene determinada, en gran medida, por la organización agraria del suelo. No es mi objetivo la descripción de esta estructura espacial, sino que intentaré puntualizar brevemente cuál era la situación de las principales zonas urbanas en la medida en que esta descripción pue-

da ser válida para reconocer los precedentes residenciales del área.

Según el Catastro de Rústica de 1956, la superficie destinada a uso residencial, que en esa fecha se catalogaba como improductiva, alcanzaba un total de 4,86 Has. para toda la zona. En total se trataba de 139 unidades catastrales, distribuidas en 30 parcelas y 109 subparcelas, que se correspondían con 170 viviendas aproximadamente². De éstas, 116 se sitúan en las actuales zonas urbanas y urbanizables, alcanzando una superficie de 3,14 Has.

El casco de Los Portales era el más importante y alcanzaba una superficie de 1,38 Has.³ (ver fig. 1). La zona de Visvique estaba constituida por cuatro entidades principales⁴ con una superficie de uso residencial total de 0,89 Has. En el resto del actual espacio urbano, sólo se podía reconocer un pequeño núcleo de 0,14 Has. en Virgen del Pino y seis viviendas en Santa Flora⁵. Fuera del ámbito que actualmente se considera como urbano, ya se ubicaban los pequeños asentamientos rurales de La Calva o el Parral, y Barreto, donde abundaban las casas-granjas, así como otros asentamientos de menor entidad como Pasaje del Castaño, Barranquillo de Santa Flora y El Croto. Las actuales zonas urbanizables de La Solana y Masapeses tenían una dedicación exclusivamente agraria.

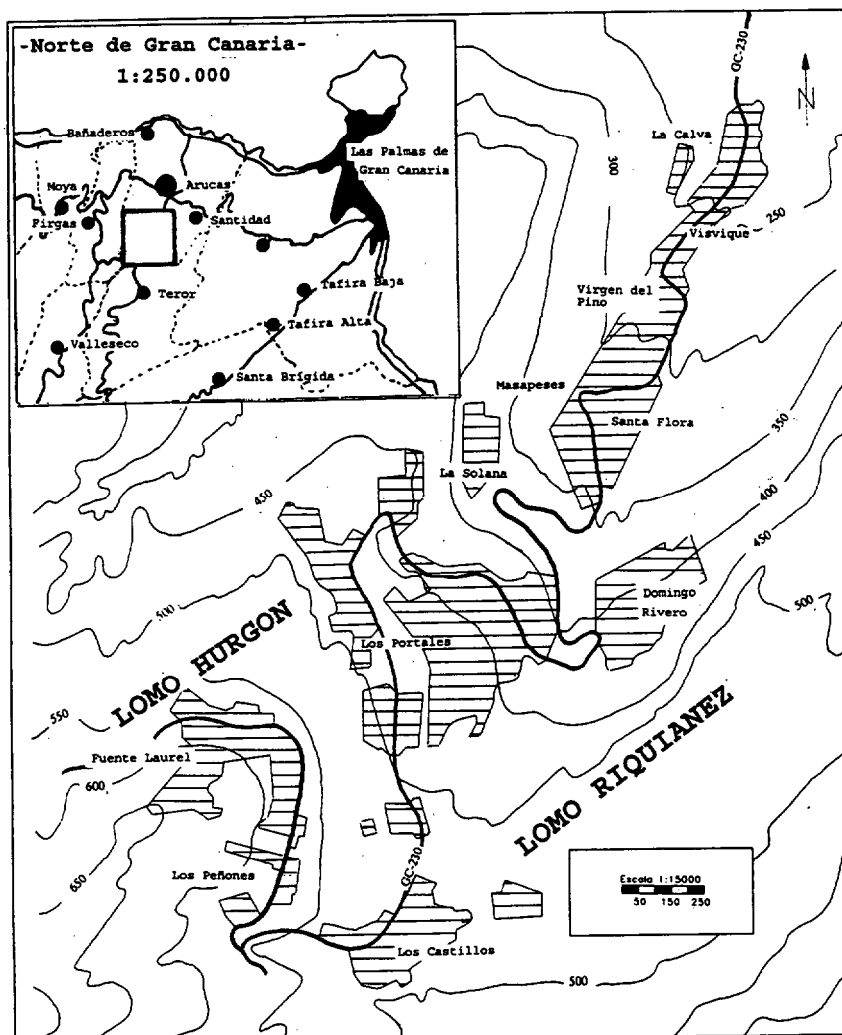
Por último, en Los Castillos se reconocen dos núcleos históricos: el constituido propiamente por el núcleo de Los Cas-

² Según el Censo de Viviendas y Edificios de 1950, las tres entidades sumaban 292 viviendas. Este desfase entre los datos censales y catastrales de urbana se explica en parte porque el área censal de cada entidad supera el espacio reconocido como área de estudio, y de esta manera en Los Castillos hay que considerar la inclusión de Altabacales, donde existía un importante poblamiento disperso; en Los Portales, el Camino del Arco y La Solana —que se ha considerado parcialmente— y en Visvique, Las Vegas y Barreto.

³ Según el Plan General de Ordenación Urbana de Arucas, en 1994 supera las 12 Has.

⁴ Eran Pasaje El Castaño, Pasaje El Olivo, Pasaje El Roble y Pasaje La Calva.

⁵ Visvique presenta, en 1994, 4 Has. de suelo residencial además de las casi 9 Has. existentes en Santa Flora y Virgen del Pino.



Fuente: Fotografía aérea de 1990 y Documentos Urbanísticos.

 Zona edificada.

 Vías de comunicación.

FIGURA 1.—Localización de las principales zonas edificadas. Área cartografiada: Visvique, Los Portales y Los Castillos. Municipio de Arucas, Las Palmas. Autor: Juan Manuel Parreño Castellano. Sección de Geografía (Dpto. Arte, Ciudad y Territorio).

tillos y Las Casillas-La Pedrera con una superficie de 0,83 Has. Las actuales zonas urbanas de Los Peñones y Fuente Laurel eran prácticamente inexistentes⁶ y aparecía el asentamiento rural de Los Peñones o Los Alfaques.

Los precedentes residenciales eran, por consiguiente, muy reducidos. Las viviendas se edificaban generalmente en una sola planta, con una superficie construida pequeña, lo que condicionaba el hacinamiento de sus ocupantes. La trama urbanística era espontánea, ligada a la posesión de la tierra y a la presencia de vías de comunicación, que configuraban manzanas irregulares con viviendas entre medianeras, cuando no un poblamiento disperso de vivienda-granjas aisladas. El nivel infraestructural era escaso, por no decir nulo, y por supuesto de carácter privado, lo que ha determinado que algunas zonas hayan presentado durante largo tiempo problemas de saneamiento al no ser todavía acometidas (en Visvique se constatan los ejemplos de La Calva, Pasaje del Olivo, Pasaje del Roble...).

ETAPA DE EXPANSIÓN RESIDENCIAL SIN CATALOGACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO (1960-1980)

En estas dos décadas se pusieron los cimientos de la conformación del paisaje residencial de la zona, en la medida en que se urbanizó o se dispuso el suelo para albergar usos residenciales y se disparó el número de nuevas edificaciones, a tenor de los datos que aporta el Catastro de Urbana —ver cuadro núm. 3⁷—.

La producción residencial se caracterizó por la heterogeneidad en sus formas —ver fig. 2—, es decir, por el desarrollo de diferentes instrumentos de proyección y por los distintos procedimientos de ejecución del control y gestión de los mismos (CÁCERES MORALES, E., 1986).

⁶ Las zonas urbanas de Los Castillos, Los Peñones y Fuente Laurel presentan en la actualidad una superficie próxima a las 14 Has.

⁷ No se pudo establecer una fecha concreta en las parcelas que figuran en la columna «sin fecha», pero a través de fotointerpretación se ha podido saber que estaban edificadas con anterioridad a 1977.

CUADRO NÚM. 3

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE PARCELAS URBANAS EN LOS PORTALES
SEGÚN EL AÑO EN QUE SON EDIFICADAS

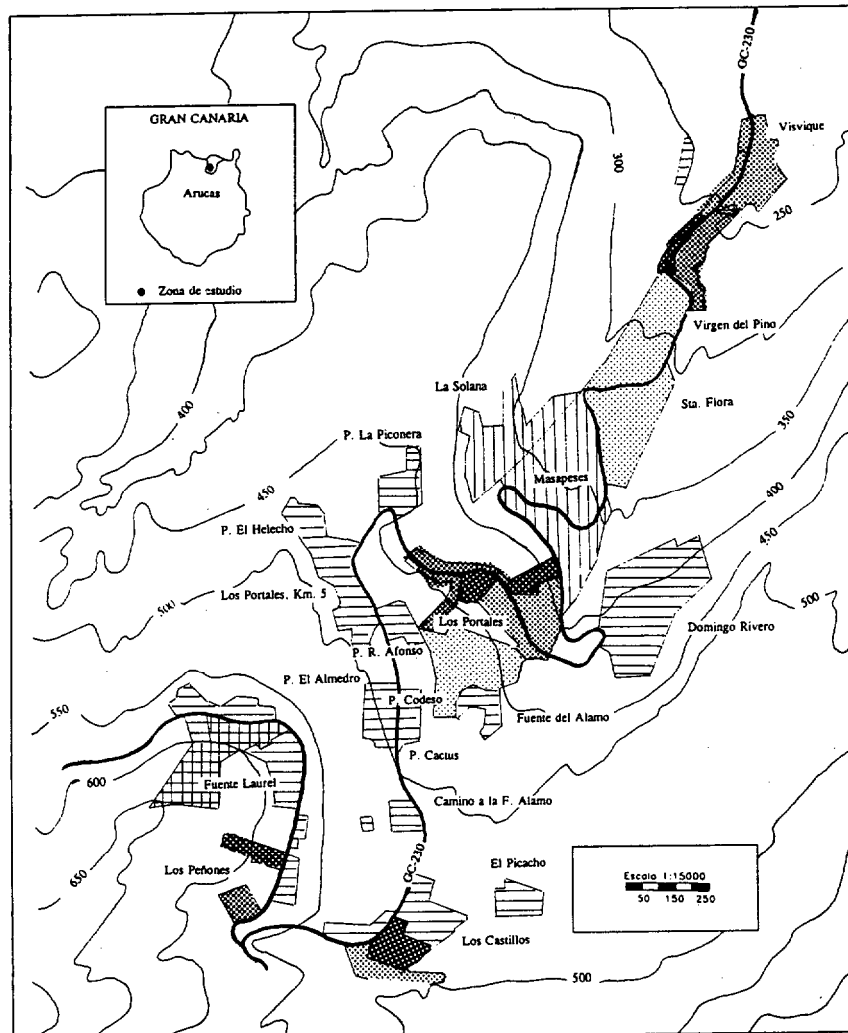
<i>Entidades</i>	<i>< 1960</i>	<i>60-69</i>	<i>70-79</i>	<i>80-94</i>	<i>Sin fecha</i>	<i>Total</i>
Portales, núcleo	49	25	34	78	13	199
Derecha GC-230 ⁸	4	21	19	18		62
Domingo Rivero	2	4	13	50		69
Sector 30 ⁹	6	4	12	21	20	63
Sector 28			3			3
TOTAL PORTALES	61	54	81	167	33	396
Castillos, núcleo	16	8	5	21		50
Pedreira, núcleo	11	2	1	1		15
Los Peñones	20	4	8	9	9	50
Fuente Laurel		1	15	23		39
F. del Álamo	5	1	10	4		20
La Camelia	1	2	5	8		16
El Picacho			4	12		16
TOTAL ¹⁰	53	18	48	78	9	206
Visvique, núcleo	31	11	9	13		64
Virgen del Pino	5	14	19	35		73
Santa Flora	11	11	14	28		64
La Calva	4	11	2	5		22
Croto y Bco. Santa Flora	3	2	2	2		9
TOTAL	54	49	46	83		232

Fuente: Catastro de Urbana, Plan Parcial D. Rivero, fotografías aéreas diversos años y trabajo de campo. Elaboración propia.

⁸ Incluye el Camino al Arco, el Pasaje de El Helecho, el Pasaje de Los Portales Km. 5, el Pasaje de El Almendro y algunas construcciones dispersas ubicadas entre los mismos.

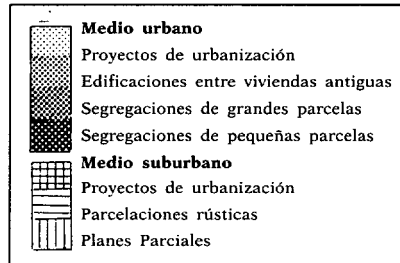
⁹ Incluye la parcelación de La Fuente de El Álamo, el Pasaje El Cactus, el Pasaje El Codeso, la urbanización en torno a la calle Raimundo Afonso y el poblamiento disperso existente.

¹⁰ Se ha excluido Altacabales ya que se ha considerado que esta zona no comparte los procesos que se están estudiando.



Fuente: Documentos urbanísticos y Actas de la Comisión Permanente del municipio.

FIGURA 2.—Formas de producción residencial. Área cartografiada: Visvique, Los Portales y Los Castillos. Municipio de Arucas, Las Palmas. Autor: Juan Manuel Parreño Castellano. Sección de Geografía (Dpto. Arte, Ciudad y Territorio).



El proyecto de urbanización fue el sistema de promoción inmobiliaria más empleado. Estos proyectos afectaban a grandes parcelas que debían ser dotadas por el promotor de una infraestructura mínima establecida en la acometida de agua y aljibe, alcantarillado y pequeña depuradora, gas, tendido eléctrico, trazado de calles, encintado de aceras, pavimentación y alumbrado público, conforme a la ley del suelo vigente de 1957 para casos donde no existe desarrollo de instrumentos de planeamiento. Al mismo tiempo se segregaban en pequeñas parcelas que eran puestas en venta en el mercado. El comprador las edificaba utilizando tipologías unifamiliares generalmente en medianera. Sólo en algunos casos se contemplaba en los proyectos reservas de suelo para uso escolar, como en la promoción de Los Portales y Virgen del Pino, o para espacio verde, como en Santa Flora y Los Portales¹¹.

Todo el proceso se realizaba con rigor salvo el que afectaba a las obligaciones del promotor. En ninguno de estos casos la urbanización se realizó en su totalidad de manera previa a la edificación. Incluso en el caso de un proyecto de urbanización aprobado para una parcela de 2 Has. situada al norte del casco de Los Castillos, no se desarrolló ningún tipo de infraestructura, realizándose una segregación que a todas luces constituía una parcelación rústica e ilegal del suelo.

Además de estos proyectos, la producción residencial de los principales núcleos de población se produjo mediante pequeñas operaciones que se yuxtaponían espacialmente y que en ocasiones se desarrollaron al margen de la legalidad. En este sentido, podemos diferenciar entre la edificación de pequeñas

¹¹ Este proyecto, situado al sur del casco de Los Portales, entre las calles Manolo Millares y Francisco Santana Expósito, afectaba a una parcela de 4,9 Has., de las que casi 4 Has. se destinaban a suelo residencial, configurándose una trama con 8 manzanas y 98 parcelas urbanas. En el caso de Virgen del Pino, se urbanizó una parcela de 2,8 Has., creándose 105 solares. En Santa Flora, la urbanización afectó a 3,8 Has., pertenecientes a dos parcelas que se urbanizaron de modo conjunto. En estos dos últimos casos, la densidad de vivienda por hectárea es alta. La gran mayoría de estas parcelas son edificadas en la década de los ochenta, justificando el gran incremento de licencias que se produce —ver cuadro 4— y generando un tejido residencial de medio «standing».

parcelas intersticiales en las zonas de poblamiento antiguo, que habían mantenido hasta entonces un carácter agrario y que se edifican generalmente mediante autoconstrucciones de baja calidad por colectivos de bajo poder adquisitivo y segregaciones de parcelas rústicas que luego son vendidas y edificadas. Cuando afectaba a grandes fincas, se parcelaban sólo aquellas zonas mejor comunicadas¹².

El crecimiento residencial disperso o no contiguo a los principales núcleos se realizó de una forma aún más precaria, a través de parcelaciones rústicas, o lo que otros autores han denominado como «urbanizaciones ilegales», «urbanizaciones piratas» o «parcelaciones ilegales». Este proceso de producción residencial se desarrolló sobre todo en Los Portales y en Los Castillos, configurando un tejido claramente rururbano, es decir, se trata de una zona ocupada por viviendas unifamiliares, generalmente aisladas, dentro de urbanizaciones donde se insertan espacios de carácter rústico, y donde no se presentan otros usos propios de las áreas urbanas, tales como industriales, comerciales o servicios.

La parcelación rústica alcanzó gran magnitud, de tal manera que de las 396 parcelas urbanas reconocidas en Los Portales a través de la información que aporta el Catastro de Urbana tan sólo 199 se encuentran actualmente en el casco, mientras que el resto se debe a parcelaciones realizadas en el resto de la entidad.

La parcelación generalmente afectaba a una sola finca que no solía superar en ningún caso las 2 Has. y que era colindante con la carretera GC-230. La urbanización incluía la crea-

¹² Este tipo de segregaciones dio lugar a espacios residenciales muy diversos. En el caso de Los Portales se desarrolló sobre todo al norte y oeste, destacando la parcelación parcial de tres grandes fincas que oscilaban entre la hectárea y las 5,3 hectáreas, generando espacio donde abundan los chalés. Un ejemplo dirigido a colectivos menos pudientes es el que se desarrolló en la zona sur del casco de Visvique, sobre una superficie de 15.000 metros cuadrados, pertenecientes a una parcela de 3,4 Has. que constituyó un tejido unifamiliar en medianeras. Por último, podemos encontrar un ejemplo ligado a la autoconstrucción en la zona urbana de Los Peñones, donde se parcelaron dos sectores que alcanzaron 21.000 metros cuadrados.

ción de una calle interna como modo de acceso a los solares, determinando una estructura urbanística en forma de pasaje, aunque no quiere decir que se realizaran aceras o se pavimentase. El propietario, igual que en los casos anteriores, vendía el suelo sin costes adicionales de urbanización, y el comprador es quien debía urbanizar y edificar.

Por tanto, el grado de urbanización es generalmente bajo, con importantes deficiencias, como en el alumbrado público o el asfaltado de calles, e incluso en la red de saneamiento —Pasaje de El Helecho—, por lo que se puede considerar como una forma de subproducción del espacio residencial para colectivos de medio y bajo «standing», aunque las tipologías de viviendas parecen evidenciar un «status» mayor¹³.

En ocasiones, la segregación afectaba a la totalidad de la parcela, especialmente cuando ésta no era grande. Estas parcelas tendían a yuxtaponerse espacialmente, por lo que el conjunto del pasaje se asienta sobre varias parcelas de tamaño pequeño o medio, que se segregaban en función de los intereses de sus propietarios.

Otras veces, el proceso afectaba parcialmente a grandes fincas, y la segregación de solares se realizaba simultáneamente a la venta, alejándose progresivamente de la GC-230 en la medida en que éstos eran vendidos. Con esta estrategia, el promotor esperaba revalorizar el resto del suelo a la par que se edificaba.

También podemos encontrar dos ejemplos de parcelación conjunta de un grupo de fincas que pertenecían al mismo propietario. Es el caso de las urbanizaciones Domingo Rivero, donde la ilegalidad alcanza su máxima expresión por los bajísimos elementos de urbanización¹⁴ y la gran dimensión de

¹³ Gracias a este procedimiento surgieron multitud de pasajes como El Cactus, El Codeso, El Helecho, Raimundo Afonso, El Arco y Domingo Rivero en Los Portales, o las urbanizaciones de La Camelia, Los Peñones y Fuente Laurel en Los Castillos. Algunas afectaron sólo a parte de grandes fincas como la de El Almendro y Camino a la Fuente del Álamo, en Los Portales o El Picacho en Los Castillos.

¹⁴ Calles sin asfaltar, falta de encintado de aceras, ausencia de suministro de agua potable procedentes de depósitos municipales, carencia de alcantarillado público, falta de un sistema adecuado de suministro de ener-

esta parcelación, que supera las 10 Has., y el caso de la urbanización de El Picacho, que se encuentra ubicada en Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

El único caso que responde a un mecanismo más ortodoxo de promoción suburbana es el de Fuente Laurel, en Los Castillos, debido a que se trata de una promoción urbanística que pretendía generar suelo para colectivos de alto «standing». Desarrollada sobre una superficie cercana a las 5 Has., configura un típico paisaje suburbano con gran calidad constructiva e infraestructural pero con un bajo nivel dotaciones que la aleja de las urbanizaciones «empaquetadas» hacia las que el mercado de la vivienda suburbana se orienta en la década de los ochenta. Aun así, el precio del suelo es bastante estimable.

Las deficiencias generalizadas del proceso urbanizador han hecho necesario el desarrollo de planes especiales de reforma interior, como el de Los Portales, en la medida en que el planeamiento calificaba como urbanas aquellas zonas que a todos los efectos ya lo eran.

El resultado final de esta etapa es la producción de casi la totalidad del suelo urbano existente en las tres entidades, suelo que en una gran parte albergará usos residenciales de baja densidad. Este factor determina un carácter más precario y de menor «status» al dinamismo suburbano del área, íntimamente conectado con la difusión de los nuevos hábitos residenciales entre contingentes menos pudientes.

En síntesis, el espacio residencial aparece al final de este período como un espacio heterogéneo, con un tejido de carácter histórico que ha quedado al margen de los procesos de conformación residencial metropolitanos, un tejido de viviendas en medianeras habitado por clases sociales de nivel económico bajo y medio en los principales cascos urbanos que en muchas ocasiones está ligado a un crecimiento endógeno (Visvique), y un poblamiento más o menos disperso donde pueden encontrarse algunas formas de crecimiento de alto y

gía eléctrica, ausencia de alumbrado público, inexistencia en un 71 por 100 de canalización telefónica, falta de mobiliario urbano, ausencia de espacios libres habilitados y falta de suelo escolar y otros usos sociales.

medio «standing» conviviendo con otras de carácter marginal de un marcado carácter rural.

ETAPA DE EXPANSIÓN RESIDENCIAL CON NORMAS DE PLANEAMIENTO
(1980-1995). EL DESARROLLO DE LOS TEJIDOS DE MEDIO Y ALTO
«STANDING»

En este período se generaliza el proceso de ocupación espacial a través de desarrollos residenciales de medio y alto «standing» en los municipios colindantes con el de Las Palmas de Gran Canaria. La extensión de este tipo de espacios suburbanos hacia otros municipios conlleva que se ubiquen en el área de estudio nuevos espacios residenciales de mayor poder adquisitivo. Gran parte de estas nuevas edificaciones se localizan en el suelo que las parcelaciones y urbanizaciones desarrolladas en las décadas anteriores habían dispuesto, en la medida en que se regulariza la situación jurídica del mismo a través de las Normas Subsidiarias, en un primer momento, y desarrollos parciales posteriores.

De esta manera, por ejemplo, una extensa zona en el norte del núcleo de Los Castillos, que había surgido a partir de una parcelación rústica, queda calificada como urbana, lo que permite legalizar muchas de las edificaciones existentes a la vez que se les conceden las acometidas de algunos servicios que aún no tenían. En este momento, este sector presenta 15 edificaciones, 13 de las cuales se pueden considerar como chalés y dúplex adosados de un total de 23 solares existentes. Las apetencias inmobiliarias de alto-medio «standing» en este sector son enormes, pero se encuentran contenidas a la espera de que se apruebe el Plan Especial de Reforma Interior de Los Castillos.

El plan parcial de la urbanización La Solana, que pretende desarrollar el sector urbanizable 26 de las Normas Subsidiarias, ha sido también un mecanismo de regularización de las edificaciones existentes, además de favorecer las perspectivas residenciales futuras de la zona. El plan arrancó en 1988, fecha en la que se realizó una aprobación inicial del mismo,

aunque fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el 31 de junio de 1992. Afecta a 5,5 Has., de las que casi un 80 por 100 se reserva para la edificación de viviendas unifamiliares. Antes de la aprobación del plan ya se habían edificado 10 solares mediante viviendas aisladas que incorporaban generalmente jardín y piscina.

Algo similar se ha previsto en la Urbanización Domingo Rivero, donde se piensa desarrollar urbanísticamente un sector con un nivel de edificación bastante consolidado y con graves problemas jurídicos e infraestructurales. Esta amplia urbanización tenía 59 viviendas unifamiliares, generalmente con un uso de temporada, en el momento en que se iniciaron los trámites de aprobación del plan parcial. Con la aprobación definitiva del mismo experimentará un gran desarrollo residencial, ya que la mitad de los solares existentes no han sido todavía edificados —presenta un total de 165 solares—.

En cambio, otras zonas, como el sector 30 de las Normas Subsidiarias de 1985, a pesar de las parcelaciones rústicas ejecutadas, no han desarrollado ningún plan parcial y ha continuado la dinámica de edificar al margen del planeamiento. Las causas hay que buscarlas posiblemente en la existencia de numerosos propietarios en esta zona que hace perder eficacia a los sistemas de ejecución del planeamiento parcial y en la incapacidad municipal para ejecutarlo de manera subsidiaria.

A estos intentos de regularización, que conlleva la producción de suelo residencial para colectivos de medio y alto «status», hay que sumarle la gran promoción inmobiliaria (107.808 metros cuadrados y 220 viviendas) que se está ejecutando en el sector 27 (Masapeses) a través de un Plan Parcial. Como se afirma en dicho plan, esta urbanización, así como otros ejemplos¹⁵, surgen al amparo de una «firme demanda de viviendas de la tipología correspondiente a chalés o viviendas unifamiliares, pero ahora con mayores exigencias en cuanto a equipamientos y servicios urbanos, es decir, formando conjun-

¹⁵ La urbanización de La Solana, Señorío de Arucas y otros ejemplos menos significativos y con una menor entidad espacial.

tos de urbanización dotados de todos los servicios para una adecuada vida en comunidad. Afortunadamente, dar cauce a esta demanda evita la proliferación de viviendas diseminadas en el territorio, que tanto daño ha causado al paisaje no sólo del término de Arucas, sino prácticamente de toda la isla» (PLAN PARCIAL DE MASAPESES, 1990).

La aspiración de crear una urbanización donde pueda ser factible una vida comunitaria es lo que diferencia a este proyecto de las urbanizaciones masivas creadas a partir de antiguos proyectos de urbanización y parcelaciones rústicas. De hecho, en el plan parcial se prevé una zona verde dentro del sistema general del municipio, uso escolar, equipamientos comerciales y sociales, espacios públicos de jardines y áreas de juego, aparcamientos y hasta un club social-deportivo de tenis de carácter privado.

En cualquier caso, no podemos obviar que ha continuado, aunque en menor medida, el proceso de edificación de parcelas en zonas rústicas. Antes se citaba el caso del sector 30 en Los Portales, donde se ha realizado incluso una nueva parcelación (Pasaje El Cactus), y habría que mencionar especialmente el caso de la urbanización Domingo Rivero y El Picacho.

AGENTES DE LA PRODUCCIÓN RESIDENCIAL

Las formas de crecimiento residencial que han sido descritas están determinadas por la interacción de una serie de agentes. Podemos distinguir al agente que determina la oferta de suelo residencial, que «grosso modo» coincide con los propietarios del suelo; al agente que configura la producción residencial, es decir, el comprador del solar que edifica generalmente la vivienda, y, por último, un tercer agente que incide en los modos de producción, la Administración, cuya actuación viene determinada por la legislación existente en materia urbanística. En el caso que nos ocupa, destaca esencialmente el Ayuntamiento del municipio, aunque también en los últimos años la propia Comunidad Autónoma y otros organismos están implicados.

EL AGENTE PRODUCTOR DEL SUELO

La conformación residencial se encuentra muy condicionada por la propiedad del suelo como se demuestra en diversos estudios (GARCÍA MANRIQUE, E., 1981). La incidencia de la propiedad tiene dos sentidos diferentes: por un lado, las opciones y estrategias económicas de los propietarios condicionan la tierra que puede ser urbanizada (GARCÍA HERRERA, L. M., 1989), sobre todo en la época en la que el planeamiento tiene una escasa incidencia, y por, otro lado, en ocasiones el planeamiento responde a los intereses de los terratenientes, como en el caso del Plan de Ordenación Urbana de Miguel Martín en Las Palmas de Gran Canaria. Por consiguiente, no es ninguna novedad afirmar que el desarrollo residencial de Los Portales, Los Castillos y Visvique se encuentra condicionado por la titularidad del suelo rústico.

En este caso, casi todos los procesos de producción residencial utilizan aisladamente una sola parcela, es decir, están promovidos por un solo propietario, y únicamente cuando pueden generarse importantes beneficios mediante la promoción inmobiliaria de baja densidad y alto «standing», que requiere una inversión más costosa y un período de amortización más largo, se producen reparcelaciones y promociones conjuntas, utilizando los mecanismos que para tal fin existen en la Ley del Suelo, como en el caso de la urbanización de Masapeses¹⁶. Este individualismo repercute en que las promociones residenciales sean generalmente pequeñas, y que genere un paisaje rururbano disperso y caótico.

La razón que lleva a los propietarios a la producción inmobiliaria no es otra que la falta de rentabilidad agraria de sus tierras, inducida por la crisis agrícola del ámbito de medianías. Este elemento ha determinado que muchos propietarios considerasen el valor económico de sus propiedades en

¹⁶ Los numerosos problemas para realizar los Estatutos de la Junta de Compensación conformada por los propietarios del suelo implicados en esta operación, y el carácter individualista del promotor, no hace sino justificar la tendencia de los propietarios del suelo a actuar de manera independiente.

función de su susceptibilidad a ser transformada en usos alternativos, dentro de lo que podemos definir como una estrategia económica de administración de su riqueza. Por tanto, la fórmula de transformación —parcelaciones, urbanizaciones...— se ajusta, en un momento en que el control del suelo es más permisivo, a sus intereses y situación personal, definida por su grado de capitalización y su capacidad de inversión en la operación.

EL AGENTE PRODUCTOR DE LA EDIFICACIÓN

El comprador de la parcela se convierte en el agente que interviene en la producción de la edificación, y en el caso de las parcelaciones rústicas, en el agente de producción futura del suelo urbano mediante el desarrollo de las infraestructuras urbanísticas.

De hecho, a través de un sondeo realizado en la zona se atestigua que en un 62,5 por 100 de los casos el entrevistado fue quien edificó tras la compra del solar. Aunque el restante 37,5 por 100 declara que ha comprado la vivienda, la construcción se realizó tras la adquisición del solar y no mediante una promoción inmobiliaria masiva¹⁷, con lo que en casi todos los casos es el comprador el que edifica. Existen, no obstante, dos excepciones a esta norma principal. Por una parte, existen casos en los que el propietario de suelo rústico se edifica su propia vivienda como elemento complementario a la producción agraria. En este caso, sólo podemos identificar al agente productor de la edificación, ya que el suelo no entra en los mecanismos de mercado como si de un «solar» se tratase. La otra excepción es el fenómeno de las promociones inmobiliarias en las que se le ofrece al comprador la vivienda totalmente edificada. Este sistema se ha desarrollado sobre todo en los últimos años como en el caso de Masapeses y otras pequeñas

¹⁷ Estos porcentajes están referidos al colectivo que ha accedido a la propiedad a través de la compra, que supone el 92 por 100 de los casos, mientras que las herencias, alquileres y cesiones tienen una presencia testimonial.

promociones en Visvique y Los Portales. Por tanto, el agente productor del suelo y de la edificación coinciden generalmente en la persona propietaria del suelo rústico.

Centrándonos sólo en aquellos casos en los que el comprador construye su vivienda, podemos encontrar una gran heterogeneidad social según el poder adquisitivo del residente. La estructura profesional, y consiguientemente el nivel adquisitivo de la población residente, se caracteriza por el predominio de asalariados, ya que representan un 70 por 100 de los casos. Por tanto, estamos ante un desarrollo residencial secundario de poder adquisitivo predominantemente medio o bajo, lo que explica en gran medida las formas de producción utilizadas.

Sin embargo, también existen edificaciones ligadas a un mayor poder adquisitivo de sus habitantes fundamentalmente pertenecientes a profesiones liberales (20 por 100 de los encuestados) y pequeños empresarios (10 por 100) y edificaciones ligadas a fenómenos más precarios, tal como la autoconstrucción de viviendas de primera necesidad social. Este último fenómeno no sólo hay que asociarlo a las zonas de poblamiento histórico como La Pedrera, el casco de Visvique y Los Portales, sino también a la producción de parcelaciones rústicas o urbanizaciones donde el suelo es más económico. De hecho, en el período en que estuvo vigente la exención de derechos municipales para la construcción de vivienda principal, desde el año 1976 hasta 1977 se concedieron doce exenciones en la zona y desde 1982 hasta la actualidad se han desarrollado doce proyectos de viviendas de primera necesidad por parte del Ayuntamiento, todos dentro de las zonas urbanas.

Esta estructura socioprofesional no coincide con la que fue detectada para las segundas residencias en la provincia de Madrid¹⁸, donde presentan más peso los profesionales liberales y los pequeños industriales y comerciantes (COPLACO,

¹⁸ Alrededor de un 41 por 100 de los entrevistados señalan que su vivienda es secundaria. El Censo de Viviendas de 1991 indicaba que el 20 por 100 de las viviendas en Visvique, el 34 por 100 en Los Portales y el 46 por 100 en Los Castillos eran viviendas familiares secundarias.

1978). Sin embargo, tiende a existir coincidencia con otros estudios centrados en parcelaciones ilegales, como el desarrollo para la provincia de Valladolid, donde predominaban los colectivos de medio a bajo poder adquisitivo (GARCÍA DE JALÓN y otros, 1981), tal como en este caso.

En cuanto al lugar de procedencia, los parcelistas provienen, en su gran mayoría, de Las Palmas de Gran Canaria y de otras zonas del municipio de Arucas. En la encuesta realizada, un 40 por 100 de los residentes de parcelaciones y urbanizaciones rústicas, que han fijado su residencia en la zona, vivían anteriormente en la capital, y un porcentaje similar en Arucas. Sin embargo, aquellos que destinan su vivienda para uso secundario tienen la principal, en todos los casos, en Las Palmas de Gran Canaria. Se trata, por tanto, de colectivos que salen de la ciudad, que necesitan tener un lugar para el descanso y ocio cerca de su vivienda habitual, pero que dependen económica y socialmente de la capital. De hecho, el 75 por 100 de la población encuestada trabaja en Las Palmas de Gran Canaria, un 16 por 100 en Arucas y un porcentaje menos significativo en el sur insular. Hay que reseñar que se ha constatado la existencia de un numeroso colectivo de jubilados, que se traslada a vivir a zonas como éstas buscando tranquilidad y descanso y que suele invertir todos sus ahorros en la compra de una vivienda.

Por último, también se evidencia, a través de las licencias de obras solicitadas, la presencia de un importante colectivo de población extranjera. Se trata de habitantes procedentes del norte de Europa, que se construyen una vivienda para usarla de modo ocasional, y que cuando se jubilan, la convierten en su vivienda principal. Este fenómeno, que se ha detectado en Los Portales y especialmente en Los Castillos, parece indicar una cierta utilización del espacio residencial de la zona dentro de los mecanismos internacionales de ocio.

En cualquier caso, el proceso de producción queda enmarcado como un fenómeno de difusión territorial de la población del ámbito metropolitano. La motivación que impulsa a los residentes de una ciudad a vivir en la periferia rururbana es compleja pero se pueden reconocer todos aquellos factores,

posiblemente más subjetivos que objetivos¹⁹, que impulsan a escapar de la ciudad: ruido, hacinamiento, «stress», falta de naturaleza... En la encuesta realizada, un 55 por 100 de los encuestados manifiesta que es la tranquilidad y el descanso lo que les motivó a vivir en esta zona, y un 28 por 100 destaca la vida en el campo, definida por todos los parámetros que no están presentes en la ciudad: mayor contacto con los vecinos, menor hacinamiento, más tranquilidad y menor ruido, mayor contacto con la naturaleza...

CUADRO NÚM. 4
FACTORES POR LOS QUE LA POBLACIÓN SE TRASLADA
A VIVIR A LA ZONA

<i>Factores</i>	<i>%</i>
Descanso, tranquilidad, silencio	55
Vida en el campo	28
Paisaje	11
Huir de los bloques de la ciudad	6

Fuente: Encuestas. Elaboración propia.

El resultado obtenido se corresponde con estudios más rigurosos y con muestras más amplias desarrollados en otras zonas, si bien se evidencia cómo, en este caso, el clima pierde importancia con respecto a lo que se señala para otras ciudades españolas (GAVIRIA, M., 1970).

Detrás de todos estos factores se define una cierta «cultura del ocio», en la que es necesario la existencia de una vivienda con jardín o huerto para cultivar (aunque la rentabilidad de la actividad sea insuficiente y en algunos casos sea un complemento a la renta familiar), una piscina, un taller... En una palabra, una vivienda que en muchos casos es secundaria para fines de semana o temporada.

¹⁹ En el Plan Parcial de Masapeses se señalaba la idoneidad ambiental del enclave para el desarrollo residencial, indicando que «tiene un microclima, ya que Montaña Jordán lo protege de los aires fríos del Noroeste, disfruta de los alisios refrescantes del noreste y está protegido de la dirección sur y sureste por El Picacho y Lomo Riquiáñez».

Este fenómeno de consumo se ha generalizado entre todos los estratos sociales²⁰ y al no poder acceder todas las clases sociales a un solar por los precios que alcanzan en el mercado tienen que comprarlo más barato, con importantes deficiencias en la urbanización. Indudablemente, existen muchos casos en que se desconocen por parte de los compradores las condiciones que debe tener todo solar urbano, como lo demuestran las denuncias que se realizan «a posteriori» sobre la inexistencia de servicios mínimos, o la imposibilidad de edificar. En las Actas de la Comisión Permanente se reseñan expedientes donde se afirma textualmente: «había construido en la creencia de que podía hacerlo, porque para eso había comprado el terreno, y que tenía la obra parada en la fecha de la denuncia, por orden de la Marina» (ACTA del 9 de septiembre de 1981). Pero en muchos casos se trata de una compra consciente de una forma de subproducción suburbana. Después, como se ha observado en la comunidad de Madrid²¹, cuando se desea intervenir sobre este tipo de situaciones son los parcelistas, irremediablemente, los que tendrán que cargar con los costes de urbanización y de ilegalidad, quedando el promotor libre de toda culpa.

LA LEGISLACIÓN Y LAS COMPETENCIAS ADMINISTRATIVAS COMO AGENTES DE PRODUCCIÓN RESIDENCIAL

La legislación que versa sobre el desarrollo y control de los procesos de urbanización y el crecimiento edificatorio, así

²⁰ Es lo que M. GAVIRIA ha denominado como «parcelosis» que motiva que «tal y como tuvieron que adquirir antes el televisor, el coche, la lavadora o el vídeo, se verán impelidos a la parcela. La naturaleza, el espacio rústico y del ocio, el campo, se ofrece como un nuevo objeto del consumo de masas» (GARCÍA BELLIDO, J., 1986). En este sentido, no hay que olvidar que la propiedad de una vivienda y de un pedazo de suelo es además un factor subjetivo de riqueza y bienestar.

²¹ La Comunidad de Madrid intervino este tipo de procesos mediante la Ley 9/1985, del 4 de diciembre, «Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales», que permitió legitimar unas 140 urbanizaciones ilegales.

como los organismos competentes para velar por el cumplimiento de la misma pueden ser considerados como el tercer agente de desarrollo en la producción suburbana. Esto es debido a que, por un lado, mediante los principios legislativos se establece el marco que regula la ocupación urbana del territorio y las posibilidades potenciales de implementación de formas de producción irregulares, y, por otro, el rigor disciplinario y el nivel de planeamiento puesto en práctica por las autoridades condicionan la estructura del espacio residencial.

En un primer momento, estos procesos están regulados por una compleja malla de leyes que comparten ámbitos competenciales, dentro de la cual destaca la legislación referente al ordenamiento urbano del suelo (*Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 12-5-56*) y al desarrollo agrario (*Ley 15-7-54*).

La normativa del suelo intervino en la generación de suelo residencial mediante disposiciones en torno a la segregación con fines edificatorios y con la creación de los regímenes urbanísticos del suelo, reconociéndose tres categorías: urbana, de reserva urbana y rústica, para los municipios que desarrollen Plan General, y urbana y rústica, para los que carecieran de tal.

Respecto a este último aspecto, aunque la normativa partía de un concepto muy explícito del suelo urbano para los municipios que realizasen un Plan General²², en los restantes la definición fue menos precisa: «los terrenos comprendidos en un perímetro edificado al menos en el 20 por 100 de su extensión superficial» (LEY DEL SUELO, art. 66.1), por lo que gran parte del suelo municipal podía encajar en esta categoría, frustrando la ordenación territorial de las edificaciones que el régimen urbanístico pretendía. Además, en el suelo rústico se permitía la posibilidad de edificar en los casos de construcciones ligadas a explotaciones agrícolas, construcciones con un fin asistencial, educativo, sanitario, turístico y viviendas uni-

²² «Los comprendidos en el perímetro que defina el casco de la población —2/3 edificado—, los que estén urbanizados y los que sin estarlo, se hallaren enclavados en sectores para los que ya existiere aprobado Plan Parcial de Ordenación» (Ley del Suelo, art. 63.1).

familiares alejadas de los centros urbanos, siempre y cuando no conllevara la conformación de núcleo urbano. El radio de densidad, por tanto, debería condicionar la concesión de licencias de edificación en suelo rústico, ya que el concepto núcleo viene expresado por una determinada densidad. Amparándose en esta matización se concedieron licencias a numerosas edificaciones dispersas, como se evidencia en las Actas de la Comisión Permanente del Municipio.

El suelo urbano se sujeta a la limitación de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela tenga los servicios mínimos de urbanización, tales como pavimentación de la calzada, encintado de aceras, suministro de agua, desagües y alumbrado público. Ésta correrá a cargo del propietario del suelo que además deberá ceder el terreno necesario para viales, parques y jardines. Los procesos urbanizadores no fueron muy escrupulosos con los procedimientos establecidos en la Ley del Suelo.

Con respecto a las transferencias o divisiones de la propiedad rústica, la Ley del Suelo señalaba que, en suelo rústico, no podrían efectuarse fraccionamientos que rompiesen la unidad mínima de cultivo, que estaría establecida por el planeamiento general, y si no, en su caso, por la legislación agraria al respecto que designaba una superficie de 20.000 metros cuadrados como unidad mínima para secano y 1.000 metros cuadrados para regadío. En realidad, la no observancia de lo estipulado y la picaresca generada por la gran discrepancia entre las unidades mínimas de secano y regadío produjo una falta de control en las segregaciones con fines edificatorios. Además, en 1973 la *Ley de Reforma y Desarrollo Agrario* estableció la posibilidad de parcelar por debajo de la unidad mínima cuando «la porción segregada se destine de modo efectivo dentro del año siguiente a cualquier género de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario» o «si los predios inferiores a la unidad mínima de cultivo que resultan de la división o segregación se destinan a huertos familiares de las características que se determinen reglamentariamente». Este factor posibilitó que pequeñas fincas en regadío se pudieran parcelar, como en el

cado de Visvique, o se parcelara de manera general aduciendo la intención de edificar en el plazo de un año. Por tanto, aunque estas disposiciones pretendían frenar el proceso de segregación del suelo rústico, en realidad crearon los cauces adecuados para que las parcelaciones se pudieran escriturar y, consiguientemente, no se realizara un control efectivo sobre el suelo.

Además, la incidencia de normativa urbanística y agraria sobre la segregación y edificación del suelo generó contradicciones que terminaron por hacer menos operativo el marco legislativo existente. De esta manera, se pudo parcelar aduciendo la posterior edificación del suelo, en función de la normativa agraria, y luego no obtener licencia de edificación debido a la aplicación del criterio de núcleo de población de la normativa urbanística. En otras palabras, «la tierra o lotes que se venden en las parcelaciones rústicas pueden ser legales para la legislación agraria, pero ser no construibles, por existir posibilidad de formación de un núcleo de población y, por tanto, ilegales conforme a la legislación del suelo y su planeamiento» (GARCÍA-BELLIDO, J., 1986). Esta contradicción precipitó a muchos parcelistas a la ilegalidad constructiva, auspiciada por el bajo control urbanístico existente en el municipio.

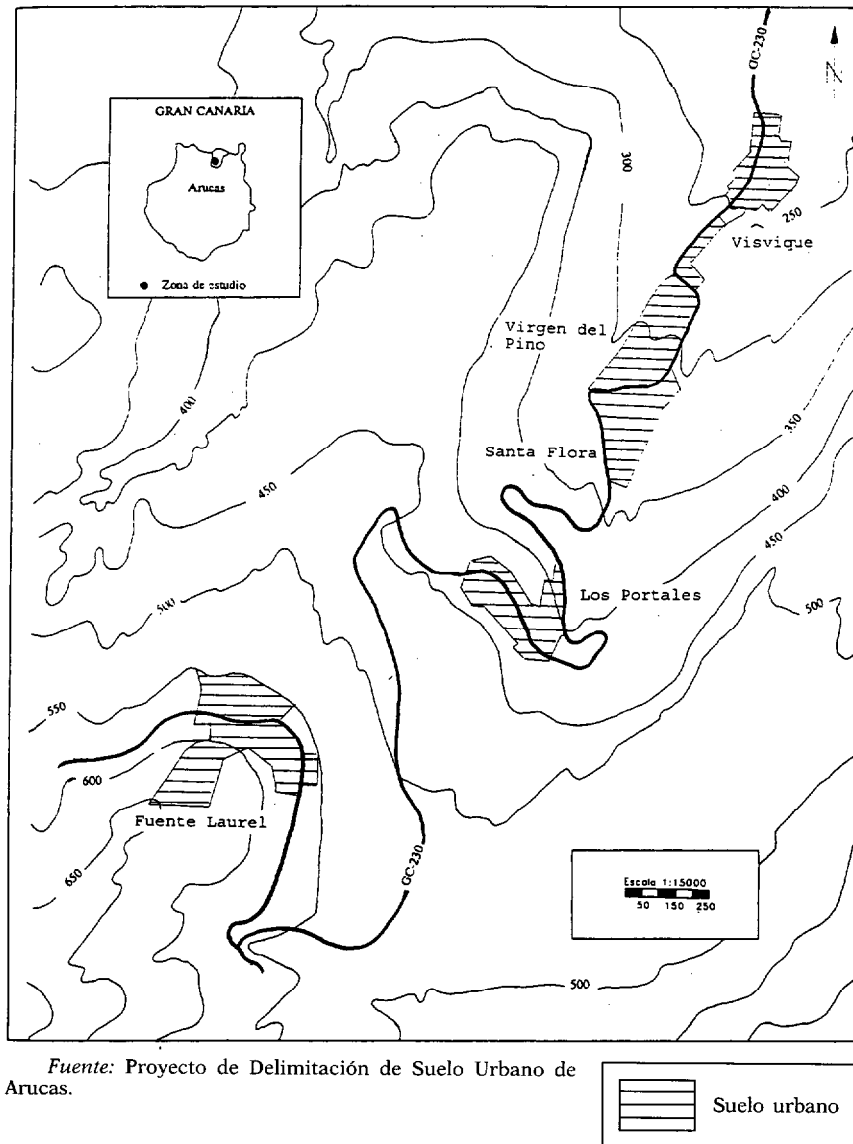
En conclusión, el proceso de crecimiento residencial hasta 1975, año en el que se reforma la Ley del Suelo, se basó únicamente en los principios legislativos señalados, ya que la Corporación aruquense no desarrolló ningún instrumento de planeamiento que matizase estas normas generales. En sentido estricto, todo el crecimiento residencial se produjo en suelo rústico, ya que hasta noviembre de 1974 el Ayuntamiento no aprobó de manera inicial un *Plan de Delimitación de Suelo Urbano*, sancionado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en 1976. Sin embargo, atendiendo a la definición de núcleo de población se puede considerar que el crecimiento concentrado que se desarrolló en las entidades de Los Portales, Visvique y Los Castillos, se realizó al amparo de la legislación del suelo, al poder considerarse esta zona como suelo urbano perteneciente a un núcleo de población. Sin

embargo, los mecanismos de producción residencial no fueron los mencionados en la Ley del Suelo, ya que se trató de un proceso de crecimiento espontáneo, que no tuvo nada que ver con el criterio de unidad de actuación ni con la elaboración de planes parciales. Por otro lado, en este período se realizaron gran parte de las parcelaciones rústicas, respondiendo a las posibilidades que ofrece el entramado legislativo y sobre todo a la falta de control urbanístico.

Desde mediados de la década la reforma de la Ley del Suelo introduce algunas modificaciones en el marco normativo (*Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana del 2 de mayo de 1975* y *Texto Refundido del 9 de abril de 1976*). Con respecto a las segregaciones de la propiedad se garantiza que no se podría efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente se haya aprobado planeamiento general o parcial, y se prohíbe cualquier segregación con fines edificatorios en el suelo no urbanizable.

Además, se definió de manera más precisa el régimen del suelo urbano y urbanizable para situaciones sin desarrollo de planeamiento y, dentro del suelo rústico, se regulan zonas susceptibles de ser calificadas como de especial protección y que serían excluidas del proceso edificador en atención a su excepcional valor agrícola, forestal, ganadero, natural, paisajístico, histórico o cultural.

En el municipio de Arucas, el nuevo marco operativo se completaba con la aprobación de dos *Planes de Delimitación del Suelo Urbano*, que permitieron definir el suelo que tendría este régimen y que por tanto podría ser segregado, conforme las disposiciones vigentes, y edificado tras la concesión de licencia previa. El resto del suelo municipal tenía un carácter de no urbanizable, y, por consiguiente, no podía ser segregado con fines urbanísticos pero se podía edificar vivienda unifamiliar cuando la parcela superase los 5.000 metros cuadrados, y cuando la vivienda formara parte de la explotación agraria se señalaba un máximo de una por cada 500 metros cuadrados de invernadero, 2.000 de regadío y 5.000 de secano, siempre que la finca superase las 10 Has. (Plan de Delimitación del Suelo Urbano de 1981) (ver fig. 3).



Fuente: Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Arucas.

FIGURA 3.—Delimitación de suelo urbano en 1981. Área cartografiada: Visvique, Los Portales y Los Castillos. Municipio de Arucas, Las Palmas. Autor: Juan Manuel Parreño Castellano. Sección de Geografía (Dpto. Arte, Ciudad y Territorio).

A pesar del importante avance normativo, el escaso control de las edificaciones clandestinas y la permisibilidad de las autoridades municipales explica la proliferación de segregaciones y edificaciones en el período comprendido entre 1975 y 1982, etapa en el que se produce en la zona un segundo «asalto» al suelo rústico, con parcelaciones tan importantes como Domingo Rivero y El Picacho. Por otro lado, el escaso desarrollo del planeamiento general en el municipio no permitió canalizar la necesidad residencial hacia zonas determinadas que tuviesen la calificación de suelo urbanizable, favoreciendo por tanto la proliferación de la edificación clandestina.

En cuanto al control de los procesos de edificación se realizaba a través de la concesión de licencias. Hasta 1975 se otorgaba licencia previa sobre la edificación de nueva planta, otras obras menores y proyectos de parcelación según los criterios establecidos en un *bando municipal* dictado por la Alcaldía el 30 de agosto de 1963 y en las Ordenanzas municipales. La falta de rigor en las condiciones requeridas para la concesión de las mismas, y sobre todo, el escaso control de la correcta ejecución de los proyectos desvirtuó en gran medida la eficacia real de las licencias y obligó a la Corporación a establecer criterios más precisos. Mediante un nuevo *bando del 23 de abril de 1975* se aprobaron las nuevas condiciones a las que deberían de ajustarse, conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo y en las *Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia*, que habían sido aprobadas el 31 de julio de 1973. Estas condiciones son:

- «1. La línea y rasante serán las que señale la administración.
2. Durante la ejecución de las obras no se practicará labor alguna que entorpezcan el tránsito. En caso de necesidad los escombros se depositarán fuera de la calzada, abonando el arbitrio de ocupación que legalmente proceda.
3. El titular de la licencia abonará los derechos correspondientes de la misma con anterioridad al comienzo de las obras.
4. Solamente con la autorización de la Comisión Municipal Permanente podrán introducirse variaciones de

detalle en el proyecto siempre que no estén en contradicción con las normas legales o reglamentarias aplicables.

5. Las puertas y ventanas de la fachada del inmueble deberán abrirse hacia el interior del mismo, salvo cuando las ventanas se sitúan a más de dos metros sobre el nivel de la rasante.

Las aguas pluviales serán desalojadas por bajantes colocados en el interior del edificio.

6. Si el mueble linda con una vía pública, el propietario queda obligado a colocar la acera correspondiente con el ancho que se señale por la oficina técnica.

7. Deberán pintarse de blanco todos los exteriores de edificio (paredes laterales, trasera, frontis), necesitando el propietario una autorización expresa de la Alcaldía para autorizar otro color.

8. El plazo de ejecución de la obra será de x meses.»

Aun así, se mantuvo un alto grado de incumplimiento de las condiciones establecidas, lo que determinó que la Comisión Permanente volviera a aprobar en 1983 «que todos los expedientes que se inician solicitando licencia municipal para realización de obras deberán presentarse con croquis específico de las mismas, no tramitándose ninguna petición que no reúna este requisito», así como que «el abono de las tasas para la obtención de licencias municipales por obras deberá hacerse efectivo en el momento de retirarse dichas licencias, para lo que se notificará previamente al interesado» (Acta 10 de junio de 1983).

Las *Normas Subsidiarias* del municipio, aprobadas definitivamente el 22 de febrero de 1984, han introducido un nuevo carácter a la regulación territorial de los procesos de urbanización y edificación. En primer lugar, porque delimita el suelo que tendrá carácter urbano y urbanizable, canalizando las necesidades residenciales de la zona. Se demarcaron como urbanas unas 38 Has. aproximadamente (ver fig. 4) que responden a una concepción del suelo urbano mucho más precisa, como aquél conformado por edificaciones y solares no superiores a 500 metros cuadrados que están intercalados entre edificios, y que dan a una calle asfaltada con un frente inferior a 40 metros, debiendo disponer además de abastecimien-

to de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

CUADRO NÚM. 5
SECTORES URBANOS SEGÚN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
(1984)

	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Parcela mín. (m²)</i>	<i>Núm. máx. plantas</i>
Visvique	40.000	120	2
V. Pino y Santa Flora	88.000	120	3
Los Portales	117.500	120	2
Castillos-Peñones	62.000	120	2
F. Laurel	75.000	120/300	2

Fuente: Normas Subsidiarias del municipio de Arucas.

Esta delimitación no refleja, en sentido estricto, la ubicación territorial de las edificaciones existentes en la zona. De hecho, gran parte del proceso de crecimiento residencial que se había desencadenado en el período 1960-1980 queda fuera de estas delimitaciones, ya que corresponde a parcelaciones dispersas en suelo rústico que no responde a la definición de suelo urbano (ver cuadro núm. 5).

La delimitación de suelo urbanizable contabilizó una superficie superior a las 42 Has., de acuerdo a dos principios inspiradores: amparar y legalizar aquellos procesos residenciales de mayor magnitud que se habían desarrollado en las últimas décadas sobre suelo rústico, y desarrollar una estrategia territorial basada en la creación de un eje residencial que abarcase desde el casco de Visvique hasta Los Castillos y que satisficiera la demanda de viviendas existente en la zona, incluyendo la de medio y alto «standing» que se estaba generando en el espacio metropolitano (ver cuadro núm. 6). De hecho, entre Santa Flora y Los Portales se ubicaron tres sectores, que junto con el sector 30, al oeste de este último, tenían un carácter de reserva de suelo para el desarrollo de urbanizaciones de baja densidad, como se puede observar en las densidades previstas (parcelación de 300 metros cuadrados y ocupación del 40 por 100 con un máximo de dos plantas).

CUADRO NÚM. 6
SECTORES URBANIZABLES SEGÚN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
(1984)

	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Parcela mín. (m²)</i>	<i>Densidad (viv./hab.)</i>
Sector 26	45.000	300	24
Sector 27	103.000	300	29
Sector 28	50.000	300	24
Sector 30	150.000	300	26
Sector 31	75.000	120	49

Fuente: Normas Subsidiarias del municipio de Arucas.

Además de permitir una oferta de suelo suficiente como para canalizar las necesidades residenciales, en segundo lugar las NNSS permitirían dar un salto cuantitativo en los procesos de urbanización, ya que la calificación de suelo urbanizable conllevaría la ejecución de procesos ortodoxos con la normativa (planes parciales y proyectos de urbanización) y la mejora de amplias zonas infraurbanizadas que deberían ser objeto de planes especiales de reforma interior.

Por otro lado, regula espacialmente el suelo rústico, estableciéndose para la zona una parcela mínima para la segregación y edificación de 20.000 metros cuadrados, con una ocupación del 2,5 por 100 en una sola planta y del 1,25 por 100 si se edifica en dos plantas²³. De esta manera, se regularon las posibilidades de crecimiento residencial dentro de la zona no urbanizable, y se limitaron enormemente intentando acabar con el proceso de parcelación espontánea e infraurbana que había caracterizado a este suelo. Además se señalaba que las

²³ El ámbito no urbanizable de la zona es calificado como agrícola de explotación discontinua y no agrícola No Urbanizable de Protección Especial o No Urbanizable Protegido, estableciéndose esta diferencia en función del mayor o menor número de edificaciones existentes y en la intensidad de la protección. En estos sectores, de manera general, no es posible desarrollar edificaciones, exceptuando los edificios de interés científico. Se prohíben además los movimientos de tierras que no sean indispensables, las extracciones de áridos, arrojar residuos sólidos y líquidos sin tratamiento previo, y otras disposiciones de menor importancia.

edificaciones deberían disponer de accesos, abastecimiento de agua potable, saneamiento, evacuación de residuos sólidos y energía eléctrica, quedando prohibido edificar donde exista vegetación natural, cauces y elementos naturales que por su interés merezcan ser protegidos.

La ordenación residencial introducida por las Normas Subsidiarias no tuvo la eficacia que se hubiera deseado debido a la falta de una adecuada vigilancia y disciplina urbanística. En este sentido, en la segunda mitad de la década de los ochenta la ilegalidad constructiva era un problema de primer orden.

En este contexto, desde las recientes competencias urbanísticas que había adquirido la Autonomía Canaria se plantea otra estrategia de acción contras las edificaciones clandestinas que se realizaban al margen del planeamiento, fraguándose en la *Ley sobre Sistemas de Actuación de Urbanización Diferida* de 1987. Se pretendió enfocar el problema con otra óptica, interviniendo de alguna manera en las causas que originan el urbanismo marginal en cualquiera de sus formas, dentro del cual podemos considerar el proceso residencial de baja densidad de carácter suburbano, característico de esta zona de Arucas. En su artículo 2 se indicaba que las Normas Subsidiarias y los Planes Generales de Ordenación deberían incorporar en su Memoria un estudio analítico y prospectivo del mercado del suelo, presentando el modelo histórico de ocupación y las tipologías residenciales más relevantes, «diferenciando y delimitando aquellas áreas reconocidas o especialmente destinadas a la autogestión y autoconstrucción clandestina de viviendas unifamiliares, analizando el impacto que tales asentamientos hayan tenido sobre los valores estructurales, paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos, y la diferente aptitud de esos terrenos para su utilización». Se creó un sistema de urbanización en el que los costes totales repercutibles en los solares se materializaban por fases temporales, de modo que el costo de la fase inicial se reducía al mínimo. De esta manera, se esperaba estimular y facilitar los procesos de urbanización como elemento previo a la edificación, y combatir las parcelaciones sin urbanización previa o muy deficiente.

Como resultado de este conjunto de medidas y del desarrollo de las Normas Subsidiarias se han impedido nuevas parcelaciones rústicas en la zona, aunque esto no evitó que las realizadas y registradas pudieran seguir entrando en el mercado del suelo y, en algunos casos, se hayan continuado edificando, como en el Pasaje Los Portales Km. 5, La Camelia o El Picacho.

Posterioros desarrollos legislativos (*Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de Uso; Ley 1/1992, de 26 de junio, sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística Territorial*) han permitido perfeccionar los mecanismos de protección del suelo no urbanizable y los instrumentos de control de la urbanización y la edificación, flexibilizando la oferta de suelo y los modos de acceso a la vivienda.

Por consiguiente, el control del desarrollo residencial en el municipio de Arucas se ha basado en una doble estrategia en los últimos años. Por un lado, se han ido creando las herramientas legislativas que permiten al Ayuntamiento, el organismo en el que recae la mayor parte de las competencias urbanísticas, desarrollar gran parte de sus instrumentos de control indirecto, tales como el planeamiento o la disciplina urbanística, y, por otro, combatir el problema de los fenómenos residenciales marginales desde la óptica de las causas socioeconómicas que lo generan, haciendo más asequible la legalidad urbanística para todos los ciudadanos. En este sentido, es paradigmático que el último Plan de Vivienda de Canarias no se haya planteado enfrentarse con los fenómenos de autoconstrucción, sino guiarlos dentro de los cauces legales.

CONCLUSIONES FINALES

La conformación residencial de la zona es, por tanto, heterogénea desde cualquier punto de vista. Podemos clasificarla, en función del «status» económico de la población residente, en tres ámbitos diferentes:

1. Zonas de bajo «status», que se corresponden de manera genérica con los ámbitos de urbanismo marginal señalados —Las Casillas, Los Peñones— y con las parcelas urbanas que conforman el «casco histórico» de Visvique, Los Portales y Los Castillos.

2. Zonas de «status» bajo-medio y medio, que se han generado sobre todo en torno a los núcleos urbanos de Visvique y Los Portales, correspondiendo con una tipología de vivienda unifamiliar en medianeras, con o sin jardín, y con algunos ejemplos de viviendas aisladas en parcelaciones rústicas.

3. Zonas de «status» medio-alto y alto, presente tanto en las mejores ubicaciones de los núcleos urbanos principales así como de manera dispersa por todo el ámbito de Los Castillos y Los Portales. Corresponde con una tipología de vivienda unifamiliar aislada con jardín, que en muchas ocasiones incluye piscina, alguna que otra instalación deportiva y huerto.

Estas últimas son, como hemos explicado, las más interesantes en cuanto a su diversidad tipológica, morfología y forma de producción. De manera general, se han podido reconocer tres mecanismos de producción muy diferentes. En primer lugar, existe un proceso de desarrollo residencial de medio-alto y alto poder adquisitivo desarrollado en los núcleos urbanos, que genera sectores más o menos homogéneos en cuanto a la tipología de vivienda y que se insertan en la trama urbana, trama en ocasiones originada mediante los proyectos de urbanización desarrollados en las décadas de los sesenta y setenta. Son pequeñas operaciones que se suman espacialmente debido a las rentas de localización que produce la presencia de antecedentes residenciales, con un nivel infraestructural sin grandes deficiencias pero que, debido a su proceso de conformación, no conlleva la generación de dotaciones.

En segundo lugar, es posible reconocer procesos residenciales que se desarrollan de manera dispersa por todo el ámbito de Los Portales y Los Castillos, debido a parcelaciones rústicas.

Y en tercer lugar, podemos reconocer desarrollos residenciales generados de manera ortodoxa a través de la ejecución

de proyectos de urbanización y planes parciales. Este proceso se está desarrollando en los últimos años, sobre el suelo urbanizable y urbano de la zona, en Visvique y Los Portales, y conlleva la creación de zonas residenciales sin deficiencias en la urbanización y que prevén el desarrollo de espacios dotacionales.

Por consiguiente, la peculiaridad de esta zona con respecto a otros ámbitos suburbanos consiste en que en ella no se han activado de manera general los mecanismos más o menos ortodoxos para la producción de urbanizaciones, presentes en otros sectores como Tafira o Santa Brígida. Al contrario, han predominado otras formas de producción que crean un espacio residencial de menor «standing», lo que ha permitido la posibilidad de acceso a este tipo de viviendas unifamiliares a colectivos con un poder adquisitivo mucho menor al presente en las otras urbanizaciones.

Se podrá apreciar mejor la dimensión real del espacio residencial suburbano ligado a estos últimos procesos si se tiene presente el número de operaciones realizadas y los productos residenciales obtenidos, como se puede observar en el cuadro núm. 7. En esta tabla no se han recogido las urbanizaciones que se están desarrollando a través de la ejecución de planes parciales. En la catalogación tipológica se ha incluido a aquellas viviendas unifamiliares aisladas que evidenciaban un mayor «standing» mediante la categoría de chalet, que hace alusión a un mayor nivel técnico en la edificación o a la existencia de algunos elementos como piscina, grandes jardines, etc... Por tanto, esta clasificación tiene un carácter más orientativo que real, ya que no se trata en sí de una tipología diferenciada de la vivienda aislada.

En el cuadro contrasta el desarrollo residencial que se ha implantado en los dos núcleos principales y en Fuente Laurel con las parcelaciones rústicas que se ha ejecutado en sus respectivos ámbitos. Si se comparan las dos columnas de totales, se evidencia la magnitud espacial de sendos procesos, al mismo tiempo que la diversidad tipológica en el caso de las parcelaciones rústicas nos informa sobre la existencia de colectivos residenciales más heterogéneos.

CUADRO NÚM. 7
RESUMEN DE LAS PARCELACIONES RÚSTICAS Y EDIFICACIONES
DE ALTO PODER ADQUISITIVO EN LOS CASTILLOS
Y LOS PORTALES

	Núm. operaciones	Núm. viviendas	U. chalet	U. aislada	U. adossada
Núcleo Los Portales	6	16	16		
Núcleo Los Castillos	2	17	15		2
Fuente Laurel	1	23	23		
TOTAL URBANIZACIONES	9	56	54		2
D. Rivero	1	47		41	6
M. D. GC-230	10	52	26	21	5
S. 30	5	39	8	12	19
El Picacho	1	16	5	11	
La Camelia	1	14	11	1	2
Camino F. Álamo	4	14	7		7
Fuente Laurel	4	16	5	11	
TOTAL PARCELACIONES	26	198	62	97	39

Fuente: Catastro de Urbana y trabajo de campo. Elaboración propia.

BIBLIOGRAFÍA

- ALVARGONZÁLEZ, R. M. (1990): «La producción de espacio urbano periférico en Gijón (1985-1989)», *Eria*, Oviedo.
- AYMONINO, C. (1971): *Orígenes y desarrollo de la ciudad moderna*, G. G., Barcelona.
- AYUNTAMIENTO DE ARUCAS (1981): *Proyecto de delimitación del suelo urbano del término municipal. Normas y ordenanzas*, Arucas (Las Palmas de Gran Canaria).
- (1985): *Normas Subsidiarias del término municipal de Arucas*, Arucas (Las Palmas de Gran Canaria).
- (1987): *Plan Especial de Reforma Interior de Los Portales*. Arucas. Avance, Arucas (Las Palmas de Gran Canaria).
- (1988): *Plan Parcial de Ordenación de La Solana —Sector 26—*, Arucas (Las Palmas de Gran Canaria).
- (1990): *Avance del Plan General de Ordenación Urbana*, Arucas (Las Palmas de Gran Canaria).
- (1990): *Plan Parcial de Ordenación de Masapeses —Sector 27—*, Arucas (Las Palmas de Gran Canaria).

- (1933): *Plan Parcial de Los Portales —Sector 31—*, Arucas (Las Palmas de Gran Canaria).
- (1994): *Plan General de Ordenación Urbana de Arucas*, Arucas (Las Palmas de Gran Canaria).
- *Libros de Sesiones de la Comisión Municipal Permanente. 1970-1994*, Arucas (Las Palmas de Gran Canaria).
- BERGASA PERDOMO, O. (1978): *Factores del crecimiento urbano de Las Palmas: un análisis prospectivo*, Departamento de Urbanística de la ETSA, Las Palmas de Gran Canaria.
- BERGER, M.; FRUIT, J. P.; PLET, F., y ROBIC, M. C. (1980): «Rurbanisation et analyse des espaces ruraux péri-urbains», *L'Espace Géographique*, 4, París.
- BESCOS OLAIZOLA, A. (1982): «Algunos aspectos metropolitanos de la aglomeración de Las Palmas», *Canarias ante al cambio*, Instituto de Desarrollo Regional-Universidad de La Laguna.
- (1984): «Procesos de crecimiento y transformación del área urbana de Las Palmas durante el período 1950-1980», tesis doctoral, Departamento de Urbanística de la ETS Arquitectura, Las Palmas de Gran Canaria (inérita).
- (1988): «El "problema de la vivienda" y su influencia en la forma de la ciudad: Las Palmas, 1940-1980», *Ciudad y Territorio*, 77-3, Madrid.
- CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, L. M. (1991): *Régimen jurídico del suelo en Canarias*, Civitas, Madrid.
- CÁCERES MORALES, E. (1986): *La formación urbana de Las Palmas*, Materiales de Trabajo, núm. 5, Departamento de Urbanística, ETSA de Las Palmas de Gran Canaria.
- (1988): «La formación urbana de Las Palmas: una hipótesis de ciudad informal», *Ciudad y Territorio*, 77-3, Madrid.
- CASARIEGO RAMÍREZ, J. (1987): *Las Palmas. Dependencia, marginalidad y autoconstrucción*, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid.
- CLARKE, S. D. (1975): *La sociedad suburbana*, IEAL, Madrid.
- Decreto 1346/1976, de 9 de abril, sobre Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, *BOE* núm. 144 de 16-6-1976.
- DÍAZ HERNÁNDEZ, R. (1979): *Evolución de la población de Arucas desde 1850 a 1975*, Mancomunidad de Cabildos, Las Palmas de Gran Canaria.
- DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, R. (1985): «Las grandes propiedades agrícolas en el proceso de urbanización de Marbella», *Actas del IX Congreso de la AGE*, Murcia.
- EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, J. M. (1983): «Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable: nuevas formas de consumo del espacio en los márgenes de la Ley del Suelo», *Ciudad y Territorio*, Madrid.
- FERNÁNDEZ SÁNCHEZ, J. A. (1992): «Nuevas formas de expansión y transformación urbana en la periferia sur de Valladolid», *Actas del XII Congreso Nacional de Geografía: Ciudad y Territorio*, Valencia.

- GARCÍA BELLIDO, J. (1984): «La especulación del suelo, la propiedad privada y la gestión urbanística», *Ciudad y Territorio*, Madrid.
- (1986): «La cuestión rural. Indagaciones sobre la producción del espacio rústico», *Ciudad y Territorio*, jul.-sep., Madrid.
- GARCÍA HERRERA, L. M. (1981): *Santa Cruz de Tenerife: La formación de la ciudad marginal*, Aula de Cultura, Santa Cruz de Tenerife.
- y PULIDO MAÑES, T. (1982): «Los procesos de crecimiento urbano en la periferia de Santa Cruz de Tenerife», *Ciudad y Territorio*, 53, Madrid.
- (1988): «La circulación del suelo urbano en una economía periférica. Santa Cruz de Tenerife», *Eria*, Oviedo.
- (1989): *Propiedad del suelo en Santa Cruz de Tenerife*, Secretariado de Publicaciones de la Universidad de La Laguna.
- y GINES DE LA NUEZ, C. (1993): «Las urbanizaciones marginales», en *Geografía de Canarias*, vol. I, Editorial Prensa Ibérica, Las Palmas de Gran Canaria.
- GARCÍA MANRIQUE, E. (1981): «La influencia de la propiedad en la formación del paisaje agrario en la Costa Mediterránea andaluza», en *La propiedad de la tierra en España*, Universidad de Alicante.
- GONZÁLEZ MORALES, A., y DELGADO AGUIAR, G. (1994): «Geografía y Ordenación del Territorio: la vivienda como problema social y factor de planificación», *Actas del X Coloquio de Historia canario-americana*, Las Palmas de Gran Canaria.
- GONZÁLEZ URRUELA, E. (1985): «Consumo de espacio y dominación territorial», *Ciudad y Territorio*, 3, Madrid.
- GONZÁLEZ PÉREZ, V. (coord.) (1991): *Los procesos de urbanización: siglos XIX y XX*, Instituto de Cultura Juan Gil-Albert, Diputación de Alicante.
- HERRERA, F. (coord.) (1994): *Las grandes ciudades en la década de los noventa*, Alfa-Delta, Madrid.
- ICE (1922): *Avances de resultados del censo de población y viviendas de Canarias, 1991*.
- (1994): *Censo de población y vivienda, 1991. La población: características principales. Resúmenes y tablas simples y Cuadernillo del municipio de Arucas*, Las Palmas de Gran Canaria.
- (1992): *Nomenclátor provisional de entidades y núcleos, 1991*. Arucas, Las Palmas de Gran Canaria.
- INE (1985): *Censo de población, 1981*. Tomo III: *Resultados provinciales*. Las Palmas, y tomo IV: *Resultados Municipales*, Madrid.
- (V. A.): *Nomenclátor de las ciudades, villas, lugares, aldeas y demás entidades de población. Años 1950, 60 y 80*, Madrid.
- JAILLET, M. C., et JALABERT, G. (1982): «La production de l'espace urbain périphérique», *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, tome 53, fasc. 1, Toulouse.
- Ley de 12 de mayo de 1956 sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Ley 19/1975 sobre Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, *BOE* 107, 5-5-1975.
- Ley 3/1985, de 29 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y de Protección a la Naturaleza, *BOC* 94, 5-8-1985.
- MINISTERIO DE HACIENDA (1956): Libro de Características: *Catastro de la Riqueza Rústica*, Dirección General de Propiedades y Contribución Territorial, Madrid.
- MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA (1991): *Catastro de Rústica*, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, Madrid.
- (1994): *Catastro de Urbana*, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, Madrid.
- MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE (1992): *La edificación residencial sin licencia de obras en Murcia y Canarias*, Madrid.
- PARREÑO CASTELLANO, J. M. (1995): «Producción del espacio residencial y consumo de suelo agrario en Visvique, Los Portales y Los Castillos (Arucas)», memoria de licenciatura, Facultad de Geografía e Historia, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (inédita).
- SOBRAL GARCÍA, S. (1989): «La dinámica del crecimiento de la periferia de la ciudad de Las Palmas», *Arquitectura y Urbanismo en Canarias, 1968-1988*, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Las Palmas de Gran Canaria.
- (1991): «La formación suburbana de baja densidad en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria», tesis doctoral inédita, Las Palmas de Gran Canaria.
- (1992): *El proceso de suburbanización de Tafira Alta*, Departamento de Arte, Ciudad y Territorio, Sección de Urbanística, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- (1995): *Formación suburbana de baja densidad del municipio de Las Palmas de Gran Canaria*, Cuadernos Canarios de Ciencias Sociales, 31.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1976): «La residencia secundaria en la provincia de Madrid», *Ciudad y Territorio*, 2-3, Madrid.
- (1977): *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid.
- (1986): «El suelo no urbanizable, un término ambiguo para una realidad compleja. Aportaciones para un debate sobre su comprensión y tratamiento», *Ciudad y Territorio*, jul.-sep., Madrid.
- VINUESA, J. (1975): «Sobre el concepto de área metropolitana», *Estudios Geográficos*, 140-141, Madrid.
- VINUESA ANGULO, J., y VIDAL DOMÍNGUEZ, M. J. (1991): *Los procesos de urbanización*, Síntesis, Madrid.