VÍCTOR O. MARTÍN MARTÍN
Departamento de Geografía. Universidad de La Laguna

Los grandes propietarios de la tierra ante el desarrollo urbano-turístico en el Sur de Tenerife

RESUMEN

El proceso de urbanización generado por la actividad turística representa uno de los elementos más dinamizadores de la economía actual del Archipiélago Canario. Dentro de dicho proceso, la revalorización de los terrenos agrícolas o naturales, instrumentalizada a través del planeamiento municipal, constituye el factor explicativo de una gran parte de los cambios de uso del suelo en el litoral insular. A través del análisis del planeamiento se explican las estrategias inmobiliarias desarrolladas por los grandes propietarios agrícolas del municipio de Adeje, en el Sur de Tenerife, en relación con la implantación de la actividad turística entre 1965 y 1995.

RÉSUMÉ

Les grands propiétaires agricoles face au dévéloppement urbain-touristique au Sud de Tenerife.- Le processus d'urbanisation dû à l'activité touristique représente un des éléments les plus dynamisants de l'economie actuelle de l'archipel canarien. La revalorisation des terrains agricoles ou naturels, mise en oeuvre à travers le plan d'aménagement municipal, explique une grande partie des changements d'utilisation du sol sur le littoral insulaire. L'analyse de cet aménagement explique les stratégies suivies par les grands propriétaires agricoles de la municipalité de Adeje, dans le sud de Tenerife, en ce qui concerne leur patrimoine inmobilier en rapport avec l'implantation de l'activité touristique entre 1965 et 1995.

ABSTRACT

The main landowners facing the urban-touristic development in the South Teneriffe Island.- The urbanization process, generated by touristic activity, has become a very dinamic element of the Canary Islands economy. The revalorization of agricultural or fallow land, through local planning, is the explaining factor for many of land use changes in the island coasts. The analysis of planning in Adeje, south of Tenerife, shows the strategies developed by the big agricultural landowners with their properties in order to promote tourist activities between 1965 and 1995.

Palabras clave / Mots clé / Key words

Planeamiento, revalorización del suelo, estrategias, grandes propietarios, urbanización turística, Adeje, Tenerife.

Plan d'aménagement, revalorisation du sol, stratégies, grands propriétaires, urbanisation touristique, Adeje, Tenerife.

Planning, land revalorization, strategies, big landowners, holiday resort, Adeje, Tenerife.

I
EL ANÁLISIS TERRITORIAL DEL TURISMO

EL INTERÉS de la geografía por analizar la naturaleza de los cambios de uso del suelo parece haberse acrecentado durante la década pasada, cuando diversas investigaciones comienzan a explicar las implicaciones espaciales de los procesos de desagrarización, industrialización y crecimiento urbano y turístico que tienen lugar en el territorio español a partir de la década de los sesenta.

Dentro de esa gran área de investigación, el proceso de producción de espacios de ocio, con objeto de acumular capital, lleva implícito un aspecto de crucial interés para la investigación geográfica. Se trata de la reva-

lorización de los terrenos, paralela a la génesis de los cambios de uso del suelo. Las expectativas de urbanización turística en fincas eriales o agrícolas del litoral se acrecientan por rentas de situación, pero también por las clasificaciones del suelo que establece el planeamiento y la proyección de infraestructuras y dotaciones de equipo que éste suele llevar aparejadas. Además de factor de revalorización de los terrenos, el planeamiento también es el marco que permite desarrollar la iniciativa privada, cuya capacidad de manipulación de aquél ha dado lugar a un trasfondo legal para orientar la expansión urbano-turística y definir las formas de edificación.

Sobre la importancia que el planeamiento general tiene para entender la génesis y evolución de los espacios turísticos litorales de Alicante, Vera Rebollo (1987, págs. 418-419) ha escrito:

> «El planeamiento, entendido como instrumento legal que posibilita y dirige la expansión de la urbanización y que recoge las aspiraciones de determinados colectivos. El Plan General de Ordenación Urbana, como expresión más peculiar del mismo, trata de conjugar intereses de promotores, propietarios del suelo, comerciantes, grupos de defensa del medio y de la identidad regional, y naturalmente, de las corporaciones, es decir, los intereses políticos, en un sentido claro, representativos de algunos de los colectivos citados y que acaba haciendo prevalecer sus ideas sobre las del resto de los grupos y, claro está, adecuando a sus intereses las soluciones técnicas».

Las investigaciones geográficas que han puesto de relieve las relaciones entre los cambios de uso del suelo, el planeamiento y los procesos de producción de espacios de ocio comienzan a cristalizar desde finales de la década de los setenta (VI Coloquio de Geografía de la A.G.E.), consolidándose con la lectura de varias tesis doctorales de carácter regional a lo largo del siguiente decenio (LÓPEZ PALOMEQUE, 1982; VERA REBOLLO, 1987; MARCHENA GÓMEZ, 1987). Explicada la génesis de diferentes núcleos turísticos, los estudios geográficos se han interesado, ya en la década actual, por los procesos de reordenación y reestructuración de los espacios de ocio ya consolidados (VERA REBOLLO, 1994; VERA REBOLLO y MONFORT MIR, 1994; ANTÓN CLAVÉ, 1993, 1995 y 1996).

Canarias, con una producción científica sobre este tema aún reducida, cuenta, no obstante, con algunas obras de carácter comarcal que incluyen capítulos dedicados al proceso urbano-turístico (ÁLVAREZ ALONSO 1983; ACOSTA RODRÍGUEZ, 1989), junto a otras que tratan específicamente de análisis territoriales del turismo (NADAL PERDOMO y GUITIÁN AYNETO, 1983; SANTANA SANTANA, 1993).

II
DELIMITACIÓN ESPACIAL, TEMPORAL Y METODOLÓGICA

El 17 de septiembre de 1963 la Comisión Provincial de Urbanismo (C.P.U.) aprueba el plan de ordenación turística y futuro C.I.T.N. Acantilados de los Gigantes, en el municipio de Santiago del Teide. Se trata del primer cambio de uso del suelo, de rústico a urbanizable, que tiene lugar en toda la franja litoral del Sur de Tenerife. Si bien Puerto de la Cruz ya contaba con cierta infraestructura turística, Acantilados de los Gigantes se planea como una ciudad de vacaciones (*holidays resorts*) a ubicar en un área improductiva, desde el punto de vista agrícola, de la vertiente de sotavento de Tenerife. Algunos meses después, el 7 de diciembre, se aprueba el plan parcial Costa del Silencio, otro centro vacacional proyectado sobre los malpaíses del Valle de San Lorenzo, en el municipio de Arona. En la Memoria de dicho plan se resalta, además de los nuevos recursos naturales que serán aprovechados en Canarias (temperatura uniforme, ausencia casi absoluta de lluvias y sol permanente), un fenómeno de importancia decisiva para comprender el modelo turístico canario:

> «Las características agrícolas de esta costa, permiten disponer, en la mayor parte de ella, de grandes latifundios que facilitan un planeamiento con la amplitud requerida para conseguir unidades completas y coherentes»[1].

El litoral del Sur de Tenerife experimenta desde los años sesenta del presente siglo una profunda transformación estructural que supone la transformación o la sustitución de las actividades económicas y de las estructuras sociales preexistentes. Paralelamente tiene lugar la desaparición de numerosos espacios naturales y agrícolas ante el surgimiento y extensión de la urbanización y la génesis de una creciente conflictividad en los usos del suelo. Desde mediados de los años sesenta hasta la actualidad, del Sur de los tomateros, de las cuarterías y de la colonización agrícola, se pasa al Sur de los apartamentos, de los barrios de autoconstrucción y de la colonización turística. Las ciudades de ocio (que aquí no llegan a ser más que fincas rústicas sobre las que se desarrolla una cierta infraestructura urbana) se ubicarán en la plataforma litoral que, en los momentos iniciales de la actividad turística, se hallaba repartida entre los grandes propietarios locales tradicionales y aquellos otros que compraron lotes de tierra a raíz de la

[1] A.C.O.A.C.: (PP.I-5) P.P. Costa del Silencio; Memoria, pág. 1.

FIG. 1. Fotos aéreas del área de Playa de las Américas mostrando el impacto de la actividad inmobiliario-turística: 1965 (izquierda) y 1995 (derecha). Referencias: a = Caldera del Rey; b = finca de plataneras de la sociedad ENTRECANALES.

entrada en funcionamiento de los trasvases de agua unas décadas antes. En este trabajo se analiza la actitud de los grandes propietarios de la tierra ante las posibilidades que abría el turismo de masas. En definitiva, se trata de caracterizar las estrategias que adoptan los grandes propietarios agrícolas respecto a su patrimonio inmobiliario en relación con una actividad económica novedosa y altamente consumidora de suelo.

Los diferentes procesos que han generado los cambios de uso del suelo serán analizados en Adeje, uno de los municipios turísticos en el que más destaca y es más representativo el modelo urbano-turístico no sólo de Tenerife, sino también de toda Canarias. La delimitación espacial viene dada por el hecho de que es el municipio la entidad territorial donde se manifiestan todas las contradicciones del nuevo sistema económico que arranca en la década de los sesenta. En este sentido, la institución municipal es el órgano que permite la transformación del suelo, de rústico a urbanizable[2].

Las fuentes utilizadas para la elaboración de este artículo han sido los documentos del planeamiento general y parcial, conservados en el Archivo del Colegio de Arquitectos de Santa Cruz de Tenerife (A.C.O.A.C.), así como los expedientes de tramitación de los mismos, disponibles en la actual Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial del Gobierno Autónomo de Canarias (A.D.G.U.). El reconocimiento y el grado de importancia de los diferentes agentes inmobiliarios que han intervenido e intervienen en Adeje, a través del análisis de los datos proporcionados por el Catastro de la Riqueza Rústica, el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Adeje y el trabajo de campo, han permitido completar la explicación de los

[2] Vera Rebollo ha escrito sobre la importancia que el planeamiento general ha tenido para entender los espacios turísticos litorales de Alicante (VERA REBOLLO, 1987: 418-419): «El planeamiento, entendido como instrumento legal que posibilita y dirige la expansión de la urbanización y que recoge las aspiraciones de determinados colectivos. El Plan General de Ordenación Urbana, como expresión más peculiar del mismo, trata de conjugar intereses de promotores, propietarios del suelo, comerciantes, grupos de defensa del medio y de la identidad regional, y naturalmente, de las corporaciones, es decir, los intereses políticos, en un sentido claro, representativos de algunos de los colectivos citados y que acaba haciendo prevalecer sus ideas sobre las del resto de grupos y, claro está, adecuando a sus intereses las soluciones técnicas.»

M. Marchena también destaca la relación presente y futura entre el planeamiento y la política al considerar las cinco etapas en la práctica del planeamiento en el área de la Costa del Sol (MARCHENA GÓMEZ, 1987: 185).

cambios de usos del suelo a partir de las estrategias privadas.

III
LOS INICIOS: UN MUNICIPIO PLANIFICADO TURÍSTICAMENTE A TRAVÉS DE LA CIRCULAR SOBRE PLANES ESPECIALES

El planeamiento y la urbanización turística en Adeje se inician en el segundo lustro de la década de los sesenta[3], más o menos al tiempo que otros municipios del Sur de Tenerife. Sin infraestructura urbana precedente, pues en aquellos momentos el aprovechamiento de la franja costera se basaba en la agricultura de regadío[4], la planificación turística municipal tendrá como eje articulador las medianas y grandes propiedades repartidas por el litoral. A partir de la imbricación entre la estructura de la propiedad y el planeamiento parcial Adeje se convertirá en uno de los tres municipios de mayor importancia turística del Sur de Tenerife (junto a Arona y Santiago del Teide).

Entre 1968 y 1974 se aprueban en Adeje catorce planes de ordenación turística en fincas rústicas. De ellos, trece fueron aprobados a través de la figura del «plan especial» recogida en la Ley del Suelo de 1956 y desarrollada en la Circular de la Comisión Provincial de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife de 1968, que permitirá la aprobación de planes de ordenación turística sin necesidad de contar previamente con planeamiento de ámbito municipal[5]. Sin Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) ni Normas Subsidiarias (NN.SS.), pues el primer documento de planeamiento municipal[6] entra en vigor en 1982, transcurrió el primer desarrollo turístico[7] en el que fueron clasificadas a través de los planes especiales 751 hectáreas con una capacidad alojativa de 85.200 plazas. La necesidad de disponer de suelo turístico urbanizable por parte de los capitales foráneos (de origen peninsular y extranjero), predispuso a los propietarios de la tierra a buscar una fórmula legal cuya aplicación desnaturalizaba la propia Ley del Suelo de 1956.

Al igual que en otras zonas del litoral tinerfeño, un conjunto de grandes propietarios del suelo adoptó rápidamente la estrategia de clasificar sus fincas y venderlas como solares o, simplemente, venderlas como tales a los promotores turísticos. Como la promoción inmobiliario-turística era una actividad aún desconocida, durante este primer desarrollo turístico la mayoría de los terrenos clasificados como urbanizables van a ser eriales y, en menor medida, cultivos extensivos de cereal o tomates. Los grandes propietarios locales no cambian de actividad sino que, manteniéndose dentro del sector agrario, diversifican sus actividades hacia la promoción inmobiliaria: proyectan la urbanización en sus terrenos

---

[3] El C.I.T.N. Callao Salvaje, plan con el que se inicia la andadura turística del municipio, había comenzado sus obras de urbanización en 1967.

[4] Sólo existían dos pequeños núcleos litorales (La Caleta y El Puertito) en Adeje en el que residían algunas familias dedicadas a la actividad pesquera y agrícola. El resto de la población de la franja litoral se albergaba en las cuarterías que eran las edificaciones en forma de barracones y las cuevas construidas en las diferentes fincas de tomates y/o plataneras. A mediados de los años cincuenta existían en Adeje las siguientes: La Caldera (52 familias, 261 habitantes), La Isorana (4 familias, 21 habitantes), La Ricasa (26 familias, 127 habitantes), Iboybo (32 familias, 192 habitantes), El Pinque, 35 familias, 197 habitantes), El Galeón (10 familias, 48 habitantes), Las Galgas (15 familias, 64 habitantes), Fañabé (11 familias, 48 habitantes) y Los Curbelos (39 familias, 223 habitantes) (MARTÍN MARTÍN, 1991: 198-202).

[5] Circular de la Comisión Provincial de Urbanismo sobre Planes Especiales con finalidad turística, de 25 de mayo de 1968 (Boletín Oficial de la Provincia de 3 de Junio de 1968), en cuyo preámbulo se puede leer: «El fenómeno turístico ha planteado dentro de la función de ordenación urbanística una problemática nueva que, por su propia naturaleza, no se ajusta al patrón territorial de las unidades nacionales objeto de ordenación genérica por parte de la Ley; el territorio como objeto de la planificación ha tenido que dejar su lugar a otros aspectos nuevos no propiamente urbanos como son el clima, el paisaje, la costa o cualquier otra que contenga el atractivo suficiente para originar la corriente turística en lugares donde en la mayoría de los casos anteriormente no existía elemento urbano de ninguna clase...

En nuestra provincia de Santa Cruz de Tenerife este fenómeno adquiere una especial relevancia por dos razones sobresalientes que son las que originan la cuestión que nos ocupa:

A.- De una parte la configuración territorial de los términos municipales, de población generalmente diseminada en todo su suelo, donde los pequeños núcleos urbanos o incluso las capitales de los términos no están situados en las zonas o sectores de apetencias turísticas, y

B.- De otra el turismo de invierno que afluye a la Provincia que se dirige preferentemente a las zonas costeras normalmente deshabitadas y frecuentemente carentes de todo elemento urbano.

La planificación territorial, según el modelo que la Ley del Suelo desarrolla, resulta por tanto dificultosa e inoperante, surgiendo por el contrario con plena eficacia el régimen especial que se prevé en el artículo 13 y para el que se arbitra como solución ordenadora los planes especiales.

Dotar de las precisas y suficientes garantías a estos planes especiales de finalidad turística para que mediante ellas quede salvaguardado tanto el interés social que para la colectividad propugna la Ley con su régimen general, como para que no se origine un confusionismo por parte de los promotores de ordenaciones que quieran acogerse a este régimen excepcional de planes espaciales que la Ley del Suelo brinda en su artículo 13 y que el territorio y auge turístico de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife imponen, aconsejan a la Comisión Provincial de Urbanismo a resolver la siguiente normativa...».

La Circular fue derogada el 24 de julio de 1973 (B.O.P. de 1/8/73), año de inicio de la crisis del primer período de expansión inmobiliario-turística.

[6] Únicamente en 1976 se realiza una Delimitación de Suelo Urbano.

[7] En diversos municipios alicantinos (Teulada, Calpe, Altea) también el primer desarrollo turístico de los años sesenta y setenta se realizó sin planeamiento general a través de parcelaciones rústicas (VERA REBOLLO, 1987: 301-368).

CUADRO I. *Desglose del suelo urbano turístico en Adeje en 1976*

PLANES TURÍSTICOS	AÑO	Nº PLAZAS	SUPERFICIE EN HECTÁREAS		PLAZAS/HAS
			TOTAL	URBANIZADA	
P. E. Playa de las Américas	1968	4.000	37	37	108
C.I.T.N. Callao Salvaje	1969	7.300	68	22	107
P. E. La Caleta	1970	900	10	–	90
P. E. Marazul del Sur	1971	1.500	10	10	150
P. E. Playa Paraíso	1972	13.000	101	101	128
P. E. Club Miraverde	1972	1.200	13	13	92
P. E. Torviscas	1972	17.800	205	–	86
P. E. Sansoucci	1973	2.200	13	–	169
P. E. Rocabella	1973	9.200	60	–	153
P. E. Club Jonás	1973	3.000	15	–	200
P. E. El Beril	1973	3.500	20	–	175
P. E. San Eugenio	1973	13.700	130	61	105
P. E. Roque del Conde	1973	7.400	56	–	132
P. E. Costa Esmeralda	1974	500	13	–	38
TOTAL		85.200	751	244	

Fuente: A.C.O.A.C.: (PG.K) D.S.U. de Adeje, 1976; Memoria (8/5/76).

eriales o escasamente cultivados, pero siguen explotando el resto de la finca o sus otras propiedades dedicadas a la agricultura intensiva de exportación[8]. Representativos de esta estrategia de promoción son los hermanos Domínguez Alfonso, en cuyas propiedades se desarrollan los planes especiales Playa de las Américas Fases I y II y San Eugenio, correspondientes actualmente al sector del centro turístico Playa de las Américas que pertenece al municipio de Adeje.

No todas las promociones de urbanizaciones turísticas consiguieron consolidarse[9]. Ilustrativo resulta el Cuadro I, donde se indica la superficie urbanizada de los diferentes planes especiales, cuando transcurría el segundo lustro de los años setenta. El capital catalán generó Playa de las Américas Fases I y II, y el capital chileno iba construyendo en el área litoral del plan especial San Eugenio. En ambas urbanizaciones los propietarios locales del suelo se aliaron con los promotores foráneos, a través de intrincadas fórmulas de promoción inmobiliaria (creación de sociedades anónimas, cesión de fincas de la división horizontal a cambio de la parcela, etc). El capital alemán consolidó Miraverde e inició Callao Salvaje y Playa Paraíso en conexión también con los propietarios del suelo locales, mientras que la inversión franco-catalana levantaba el pequeño enclave turístico Marazul del Sur. En la práctica y desde sus inicios el plan especial Torviscas fue una promoción gestionada por un importante grupo financiero peninsular que compró, a través de una inmobiliaria insular, la extensa finca de una gran propietaria local. Es decir, sólo en las promociones turísticas donde la clasificación del suelo vino acompañada de la alianza entre el propietario local y el inversor foráneo se desarrolló la producción inmobiliaria. Aquellos propietarios locales que dirigieron con autonomía la promoción turística de sus fincas, bien como estrategia o porque no encontraron aliados externos, fracasaron.

Los años posteriores a 1973 evidencian la crisis que la retirada de los capitales foráneos supuso para las posibilidades de nuevos proyectos turísticos. Desde 1974 hasta mediados de los años ochenta no se aprueba ningún plan parcial. No sólo no se aprueban nuevos planes sino que, como se verá, se desclasifican varios de ellos, retornando así a Suelo No Urbanizable (S.N.U.).

[8] Tipo de explotaciones similares a las que F. Vera denomina fincas agroturísticas cuando estudia la comarca del Bajo Segura en Alicante (VERA REBOLLO, 1984: 196).

[9] Otros planes especiales no consiguieron la aprobación por parte de la C.P.U. Un ejemplo fue el plan especial Tamaragua (ubicado al Norte del plan especial Sanssouci), promovido por César Sáenz Pastor y Fernández de Pierola, que aunque disponía de aprobación municipal (24/4/73), fue devuelto en dos ocasiones por la C.P.U., el 23/11/73 y el 28/3/74 para que se cumplimentara lo dispuesto en el artículo 42.1 de la Ley del Suelo, respecto a la citación del copropietario de un terreno comprendido en el ámbito del plan. Finalmente, el plan Tamaragua no se aprobó durante esta primera etapa expansiva.

CUADRO II. *Sectores de S.A.U. en la Modificación de las NN.SS. de Adeje Sector Playa de las Américas-La Caleta*

SECTORES	SUPERF. (HAS)	EDIFIC. (m^2/m^2)
0	11,32	0,40
1	48,39	0,20
2	132,12	0,32
3	31,95	0,32
4	8,15	0,32
5	34,50	0,32
6	63,47	0,40
7	41,65	0,32
8	38,75	0,32
9	15,75	0,32
10	15,75	0,32
11	35,75	0,40
TOTAL	473,55	

Fuente: A.C.O.A.C.: (PG.K) Modificación de las Normas Subsidiarias de Adeje Sector Playa de las Américas-La Caleta; Memoria. El Sector 11 no es de carácter turístico, sino que corresponde al área de expansión residencial del núcleo de Adeje.

IV
EL PRIMER PLANEAMIENTO MUNICIPAL SE APRUEBA EN UN PERÍODO DE ESCASA ACTIVIDAD INMOBILIARIO-TURÍSTICA

El fin del primer período de expansión urbano-turística (1968-73) va a significar el inicio de la paulatina elaboración del planeamiento de ámbito municipal. El desinterés del ayuntamiento adejero por el planeamiento municipal, en una época de escasa actividad inmobiliaria, se manifiesta en las vicisitudes por las que atraviesa la aprobación de las Normas Subsidiarias. Comenzadas a elaborarse prácticamente desde 1976, año de aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano (D.S.U.), la aprobación municipal se realiza en 1978 y, después de ser devueltas en dos ocasiones por el organismo competente (la C.P.U.), son aprobadas el 9 de junio de 1982. Dos son las características más destacables de las Normas de Adeje entonces aprobadas:

a) La protección del suelo agrícola de la que hace gala la Memoria de las Normas, poniendo de manifiesto la cierta compatibilidad que todavía, a principios de los años ochenta, existía entre la agricultura de exportación y la urbanización turística. Las 826 hectáreas de cultivos de regadío, en lo fundamental plataneras, aparecían protegidas mediante la categoría de Suelo no urbanizable en la clasificación del suelo municipal de las Normas. Al respecto resulta ilustrativa la siguiente cita de la Memoria de las mismas, en la que incluso se prevé la posible expansión de la superficie platanera:

> «Es importante señalar, sin embargo, que 3.250 hectáreas que se refieren a terrenos llanos continuos, con pendientes dominantes inferiores al 5% son además de aptas para urbanización, especialmente idóneas para el cultivo de plataneras. El uso preferentemente agrícola de estos terrenos queda garantizado con la calificación de Suelo No Urbanizable (S.N.U.) que se da a la mayoría de los mismos en las presentes Normas»[10].

Y más adelante:

> «Es de señalar, además, el conflicto agricultura-turismo del suelo municipal. No cabe duda de que una parte del suelo especialmente apto para la urbanización anteriormente descrito [...] es asimismo, apto también para la agricultura y de hecho de las 826 hectáreas de cultivos intensivos existentes en el municipio, existen 56 (7%) que se encuentran situados en suelo declarado como urbano por el planeamiento existente y, por tanto, en trance de desaparecer. Esto es algo que debe tenerse en cuenta y una razón por la que para ubicar el suelo urbanizable elegido para los núcleos de población residencial, se ha huido de zonas cultivables»[11].

b) La crisis de la construcción turística, que se manifiesta en la nula actividad de este subsector productivo, provoca que las Normas desclasifiquen cinco planes especiales: Roque del Conde, Sanssouci, Club Jonás, Roca Bella y Costa Esmeralda. Los propios promotores de dichos planes solicitan la desclasificación, pues no se había ejecutado ningún tipo de obras de urbanización en ellos. En algunos de estos planes especiales (Rocabella y Costa Esmeralda) y en otros donde el proceso urbano se había desarrollado únicamente en algunas parcelas cercanas a la costa (Callao Salvaje y Playa Paraíso) prosiguieron e incluso se expandieron los cultivos de exportación. Los propietarios del suelo, al observar el no inicio, en unos casos, o el estancamiento, en otros, de las compraventas de solares, intentaron seguir extrayendo la renta de la tierra.

No obstante, las Normas Subsidiarias declaraban como urbanizable un amplio espacio en el litoral Noroeste, para garantizar el futuro turístico del municipio ya que «no cabe duda de que Adeje es un municipio en auge, y que sus necesidades de suelo están en crecimiento»[12].

Se trata de unas Normas elaboradas sin la intervención de los propietarios y promotores de suelo, en una coyuntura en la que no existe presión de los inversores foráneos ávidos de suelo urbanizable donde colocar sus capitales. Los propietarios del suelo no veían la necesi-

---

[10] A.C.O.A.C.: (PG.K) NN.SS. de Adeje, 1982; Memoria, pág. 4.

[11] Ídem, pág. 16.

[12] Ídem, pág. 15.

dad, entonces, de cambiar la dedicación de sus tierras del uso intensivo agrícola al urbano-turístico, de tal manera que en la Memoria de las primeras Normas municipales se puede leer que «sería verdaderamente deleznable destruir todavía más las zonas agrícolas que posee Adeje»[13].

En resumen, Adeje tiene, en 1982 y según las Normas Subsidiarias, unas 23.000 plazas de las 85.200 aprobadas en el período 1968-73 (27% de las plazas previstas) y únicamente urbanizadas 207,5 de las 751 hectáreas clasificadas por los diferentes planes especiales turísticos (28% de la superficie clasificada).

V
LAS SUCESIVAS MODIFICACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS COMO NUEVO INSTRUMENTO DE REVALORIZACIÓN DE LAS TIERRAS DE LOS GRANDES PROPIETARIOS

El período de vigencia de las Normas se estableció en seis años, con el compromiso por parte del Ayuntamiento de elaborar un P.G.O.U. en ese tiempo. Pero el compromiso adquirido por la institución municipal no va a plasmarse en la evolución posterior de su planeamiento, ya que solamente tres años después dan comienzo las numerosas Modificaciones de las Normas de Adeje. La nueva llegada del capital exterior, dando origen al segundo período de expansión urbano-turística (1985-90), repercute en los propietarios y promotores de suelo que rápidamente comienzan a redactar nuevos planes parciales sobre el Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.), a la vez que solicitan la ampliación del mismo.

1. La primera Modificación de las Normas Subsidiarias (1986): las grandes fincas de plataneras de la costa de Fañabé

El propio Ayuntamiento, en la Memoria de la primera Modificación de las Nn.Ss. de Adeje Sector Playa de las Américas-La Caleta, se hace eco del nuevo cambio de estrategia de los propietarios del suelo surgido a raíz de la creciente llegada de capitales foráneos que buscan colocación en el negocio inmobiliario-turístico:

> «... dadas las características del proceso de urbanización... tomó el acuerdo de proceder a una Modificación de las Nn.Ss. del municipio, dado que las desviaciones de la tendencia urbanizadora a lo previsto en las Normas hacía necesario adaptarlas para que se canalizase adecuadamente y de forma ordenada la estructura urbanística del municipio»[14].

Si para la aprobación de las primeras Normas del municipio hicieron falta seis años (1976-82), para la primera Modificación de las mismas bastó poco más de uno. La Corporación municipal aprobó inicialmente la Modificación el 29 de junio de 1985, mientras que el 22 de noviembre de 1986 fue la fecha de la Aprobación Definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Canarias (C.U.M.A.C., antigua C.P.U.).

El sector de suelo objeto de la Modificación de las Nn.Ss. correspondía a la franja litoral comprendida entre Playa de las Américas y La Caleta, abarcando una superficie de 1.499,6 hectáreas de las que 276,58 son S.U., 749,73 son clasificadas como S.N.U. y 473,55 pasan a S.A.U. El objetivo de esta Modificación era, por tanto, la ampliación del suelo urbanizable en el área de expansión futura de Playa de las Américas.

De aquella frase de la Memoria de las Normas de 1982 que decía que «sería verdaderamente deleznable destruir todavía más las zonas agrícolas que posee Adeje», se pasa a las no menos concluyentes de la Modificación de las mismas de 1986:

> «Los cultivos intensivos que configuran la explotación típica de la Isla, que en estos momentos se encuentran en estado regresivo, dado el mercado de suministros y aunque se han modernizado los cultivos, los costos de explotación están en trance de superar a los ingresos brutos por lo que los empresarios del cultivo están buscando soluciones alternativas al mismo»[15].

Ahora, los grandes propietarios de la tierra desean que sus fincas de plataneras se conviertan en urbanizables lo antes posible, con objeto de aprovechar la nueva llegada de capitales foráneos al Archipiélago, pues desde 1985 se estaba observando la revitalización de las inversiones inmobiliarias, tanto en suelo, como en construcción y compraventa de inmuebles. Tal era la presura, que antes de que se aprobase la Modificación, algunos de esos grandes propietarios ya estaban arrancando las plataneras más productivas del Sur de Tenerife.

La imagen de los plantones de plataneras arrancados por las palas mecánicas en la costa de Fañabé, área donde se localizaba el S.A.U. turístico de la Modificación,

[13] Ídem, pág. 16.

[14] A.C.O.A.C.: (Pg.K) Modificación de las Nn.Ss. de Adeje Sector Playa de las Américas-La Caleta.

[15] A.C.O.A.C.: (Pg.K) Modificación de las Nn.Ss. de Adeje Sector Playa de las Américas-La Caleta; Memoria, pág. 2.

CUADRO III. *Planes parciales aprobados en el S.A.U. de la Modificación de las NN.SS. de Adeje Sector Playa de las Américas-La Caleta*

PLANES TURÍSTICOS	AÑO	PLAZAS	SUPERFICIE (HAS)	PLAZAS/HECTÁREA
1. P. P. Playa de Fañabé	1987	7.143	59,5	120,0
2. P. P. Playa del Duque	1989	3.463	41,6	83,0
3. P. P. Jardines del Duque	1989	4.501	45,7	98,5
4. P. P. Polígono 9	1989	1.576	17,1	92,0
5. P. P. Sector 8	1991	2.865	38,7	74,0
6. P. P. Sector 4	1992	793	8,3	95,0
TOTAL		20.341	210,9	

Fuente: Colegio de Arquitectos de S/C de Tenerife: Planeamiento Parcial de Adeje.

significaba algo más que la desaparición de algunas hectáreas de este cultivo. En la costa de Fañabé terminaba el Canal del Sur que trasvasaba agua desde el municipio de Fasnia al Sur de la Isla. Aquí «sorribaron»[16] sus fincas desde finales de los años cincuenta diversos propietarios de origen peninsular (Compañía Agrícola del Ebro, Entrecanales y Larrarte, etc) que llegaron a la Isla buscando la actividad económica más rentable en aquellos momentos, esto es, la agricultura de exportación. Fañabé, de erial en los años cincuenta se transforma en un enclave platanero de primer orden en los setenta. Estas fincas, beneficiarias de créditos y ayudas estatales al sector agrícola de exportación, se modernizaron con sistemas de riego localizado. Arrancar las plataneras significaba que la compatibilidad entre la agricultura y el turismo por el uso del suelo y el agua se rompía definitivamente a favor del segundo, aunque en una y otra actividad económica los agentes intervinientes fuesen los mismos. Desde nuestro punto de vista, el área de Fañabé representa la plasmación del modelo propuesto por el capital financiero español, los inversores inmobiliarios extranjeros y la gran burguesía canaria (conformada por grandes propietarios de la tierra y promotores-constructores inmobiliarios locales), que habían ido tomando posiciones en ese sector de suelo. El símbolo de la ruptura del equilibrio entre agricultura y turismo y el triunfo del modelo representado por los agentes inmobiliarios citados fue la transformación en urbanizable de las sesenta hectáreas de plataneras de la Compañía Agrícola del Ebro. La justificación para el cambio de uso de la finca de plátanos de los promotores de la urbanización Playa de Fañabé (nombre con el que se denominó la propiedad de la Compañía Agrícola) en la Memoria del plan parcial fue la misma justificación que después utilizaron tanto el Ayuntamiento de Adeje para la Modificación de sus Normas, como los promotores de los planes parciales del S.A.U. Playa de las Américas-La Caleta.

La Modificación recoge en su Memoria los fines y objetivos de la incorporación de nuevo suelo urbanizable:

> «tiene como finalidad la incorporación al proceso urbanizador de nuevo suelo urbanizable, ya que la saturación del existente y la demanda de suelo, a la vez que los compromisos de los promotores de suelo adquieren con el Ayuntamiento para la urbanización de este suelo, han hecho que el Ayuntamiento promueva la presente rectificación de las Normas para disponer de nuevo suelo urbanizable con cuantificación suficiente para regular el mercado del suelo y por extremo aparte no hipotecar el futuro crecimiento en cuanto a una calificación excesiva del mismo»[17].

Adeje contaba, a pesar de las desclasificaciones de diversos planes especiales por las Normas de 1982, con 386,5 hectáreas de suelo turístico por ocupar en aquellos momentos, casi el doble de lo construido en el primer desarrollo turístico de 1968-73. A pesar de ese S.U. sin edificar de los antiguos planes especiales y del S.A.U. aprobado por las Normas de 1982, las expectativas inmobiliarias y las presiones de los propietarios del suelo en la zona son palpables en las alegaciones presentadas al documento de Modificación de las Normas durante el período de información pública; lo cual muestra que el principal objetivo de la misma era la ampliación del suelo urbanizable (S.A.U. turístico). En dichas alegaciones se encuentran representantes de la gran burguesía canaria y del capital financiero español y extranjero, dueños del suelo que se va a reclasificar, quienes solicitan, de una manera generalizada, más superficie de sue-

[16] Sorriba: proceso de construcción del terrazgo agrícola que incluye todas las tareas necesarias para preparar un terreno con el objeto de ponerlo en cultivo.

[17] A.C.O.A.C.: (PG.K) Modificación de las NN.SS. de Adeje Sector Playa de las Américas-La Caleta; Memoria, pág. 1.

lo urbanizable o aumento del volumen edificable en sus futuras parcelas urbanas. Así, los documentos de las alegaciones representan una buena guía para caracterizar las luchas de y entre los distintos agentes inmobiliarios por conseguir la máxima revalorización de sus propiedades, poniendo en evidencia las relaciones entre los más beneficiados y el Ayuntamiento.

Inmediatamente después de la entrada en vigor de la Modificación de las NN.SS. se aprueba el plan parcial Playa de Fañabé, mientras que entre 1989 y 1992 logran su aprobación cinco planes turísticos más.

2. La segunda Modificación de las Normas Subsidiarias (1987): una intervención urgente de la Administración para garantizar las expectativas del S.A.U. del Litoral Noroeste

La segunda Modificación de las Normas de Adeje, denominada Litoral Noroeste, es aprobada el 21 de julio de 1987 por el Gobierno de Canarias mediante la vía de urgencia, dados los problemas surgidos en este sector del municipio. Entre el núcleo de La Caleta y el municipio de Guía de Isora se había clasificado un importante sector de suelo como urbanizable por las Normas de 1982 sobre el que se estaban presentando al Ayuntamiento, en estos momentos de auge inmobiliario-turístico, numerosos planes parciales[18]. Los proyectos turísticos eran rechazados por la C.U.M.A.C. debido a las variadas interpretaciones que cada promotor hacía de las determinaciones de las NN.SS. Así, las posiciones de los agentes privados y públicos ante tal situación es la siguiente. Los promotores presionan argumentando que se

Cuadro IV. *Sectores de S.A.U. en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Adeje Sector Noroeste (1987)*

	Super. (has)	Edific. (m^2/m^2)	Plazas
S.A.U. 1			
S1 Rocabella	19,85	0,43	2.626
S2 Playa Paraíso	83,46	0,34	8.732
S3 Costa de Adeje I	34,77	0,43	4.600
S4 Puerto de Adeje I	44,97	0,32	4.428
S5 Puerto de Adeje II	11,40	0,32	1.122
S6 Atalaya I	23,50	0,32	2.314
S7 Costa de Adeje II	18,24	0,25	1.403
S8 Bco. de Ajabo II	6,67	0,20	411
S.A.U. 2			
A1 Rocabella-Marazul	75,92	0,32	7.475
A2 Bco. de Ajabo I	20,04	0,25	1.542
A3 Acantilado de Adeje	48,70	0,20	2.996
A4 La Caleta	27,95	0,32	2.752
S.A.U. 3			
S.A.U. 3.1	2,65	0,20	163
S.A.U. 3.2	3,00	0,20	184
S.A.U. 3.3	4,70	0,20	292
S.A.U. 3.4	4,12	0,43	545
S.A.U. 3.5	4,22	0,32	218
Total	432,16		41.803

les están denegando sus planes parciales en un terreno clasificado como urbanizable. El Ayuntamiento se hace eco de las peticiones de los promotores. El Gobierno Autónomo, que dice estar contra los procesos especulativos de los propietarios del suelo, aporta la solución de la vía de urgencia. La Modificación restringe las expectativas volumétricas de los propietarios, pero resuelve el problema a través de una fórmula inusual en el momento de máxima llegada de capitales del exterior. Algunos de los considerandos que contiene el decreto de la Comunidad Autónoma de Canarias por el que se aprecia la urgencia en la aprobación de la modificación de las Normas de Adeje Litoral Noroeste, se resumen a continuación:

> «Considerando que desde la aprobación definitiva de las NN.SS. de Adeje en el año 1982, si bien su propuesta de ordenación data del año 1976, han concurrido un cúmulo de circunstancias de indubitada incidencia sobre la ordenación del territorio que han de justificar la revisión de aquéllas para reconstruir su capacidad ordenadora de la realidad urbanística del municipio.
>
> Considerando que variadas circunstancias sociales y económicas, especialmente la incorporación de España a las Comunidades Europeas y la liberalización de capitales, han provocado una afluencia masiva de inversiones que, no obstante sus beneficios, de no encauzarse adecuadamente, pueden provocar distorsiones en el mercado del suelo, baja calidad de las implantaciones turísticas, un daño innecesario a los recursos naturales y patrimoniales

[18] Estos planes parciales son los siguientes:

– Plan parcial Puertito de Adeje (Sectores 4 y 5): superficie: 55.2 hectáreas; habitantes: 5.550; usos del suelo: cultivos de tomates y plataneras; promotor: Imacopasa (representada por Honorio Socas Fuentes). El plan parcial Puertito de Adeje I y II fue promovido inicialmente por los propietarios del suelo, los hermanos Curbelo Doreste (herederos del comerciante grancanario Miguel Curbelo, quien a principios de siglo había comprado diversas fincas en Adeje) que obtienen la Aprobación Inicial del Ayuntamiento el 8/7/86 y el 23/10/86. La C.U.M.A.C. deniega el plan el 20/3/87. Posteriormente, Imacopasa (capital comprador canario) adquiere la mayor parte de los terrenos y elabora un nuevo plan, para adaptarlo a la Modificación de las NN.SS. de Adeje Sector Noroeste, denominado Puertito de Adeje Sectores 4 y 5. Todavía se encuentra en tramitación.

– Plan parcial Costa de Adeje I y II Sector 3 y 7: superficie: 18,2 y 34,2 hectáreas, respectivamente; habitantes: 1.403 y 2.480, respectivamente; usos del suelo: finca de tomates hoy abandonada; promotor: F. Betancor Curbelo. También hubo una Aprobación Inicial del Ayuntamiento el 23/10/86. Posteriormente se ha presentado por los mismos promotores otro plan adaptado a la Modificación de las NN.SS. de Adeje Sector Noroeste (con Aprobación Inicial del Ayuntamiento de fecha 29/6/88). El plan se encuentra en tramitación.

CUADRO V. *Planes parciales aprobados en el S.A.U. de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Adeje Sector Noroeste*

PLANES TURÍSTICOS	AÑO	PLAZAS	SUPERFICIE (HAS)	PLAZAS/HECTÁREA
1. P. P. Sueño Azul	1985	1.616	16,7	96,7
2. P. P. Rocabella	1987	2.626	19,8	132,0
3. P. P. La Caleta	1991	2.752	27,9	98,0
4. P. P. Costa Esmeralda	1991	872	7,4	118,0
5. P. P. Sanssouci I	1992	749	7,7	97,0
6. P. P. Sanssouci II	1993	1.439	6,9	208,0
TOTAL		10.054	86,4	

Fuente: Colegio de Arquitectos de Santa Cruz de Tenerife: Planeamiento Parcial de Adeje.

insustituibles y una saturación de la capacidad de las infraestructuras para absorber la demanda de servicios.

Considerando que las Administraciones urbanísticas no pueden permanecer impasibles ante la indeterminación que adolecen las NN.SS. vigentes, cuyos defectos soportan de manera directa los particulares, por lo que se hace preciso arbitrar soluciones que, al amparo de la Ley, hagan frente a la situación excepcional descrita, so pena de congelar un desarrollo ágil de un territorio donde convergen grandes y legítimas expectativas»[19].

La Modificación Sector Noroeste no incorpora nuevo suelo urbanizable sino que desarrolla la escasa normativa urbanística y la nula estructura territorial que apenas consideraban las Normas de 1982 en esta zona del municipio. Frente a la anterior Modificación, más destacable por su cercanía al núcleo turístico de Playa de las Américas y por la magnitud de los propietarios y promotores de suelo, ésta contiene a promotores de inferior entidad, lo que se manifiesta en la menor actividad urbanizadora y constructiva posterior a la aprobación de la Modificación[20].

No obstante, los promotores de la zona se opusieron a la forma legal en la que se basó dicha Modificación. En un recurso de reposición contra la Consejería de Política Territorial[21] encontramos a los grandes promotores y propietarios de la zona unidos para enfrentarse a lo que estiman prepotencia de la Administración autonómica.

Al aprobarse la Modificación, por Orden Departamental de 9 de junio de 1987, los propietarios del suelo vuelven a recurrir dicha aprobación, pero ahora defendiendo sus intereses particulares. Parte de sus peticiones se tienen en cuenta por la Consejería de Política Territorial[22] y se refieren a cuestiones relativas a supuestas reducciones sustanciales del volumen edificable y desequilibrios en la asignación del aprovechamiento urbanístico.

En el sector de S.A.U. objeto de esta segunda Modificación de las Normas ya se había aprobado un plan parcial con anterioridad a la entrada en vigor de dicha

[19] Decreto 104/1987, de 21 de mayo (B.O.C. de 8/6/87).

[20] En el S.A.U. de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Adeje Sector Noroeste se han tramitado, además de El Puertito de Adeje I y II y Costa de Adeje I y II, diversos planes parciales que no han sido aprobados definitivamente aún:

– Plan parcial Acantilados de Adeje y plan parcial Sector La Caleta, promovido por la Comunidad Los Olivos. Aprobación Inicial por el Ayuntamiento el 11/6/88.

– Plan parcial Sectores S.A.U. 1.S6, S.A.U. 3.3, 3.4 y 3.5 (también conocido por Atalaya I y II): superficie: 32,7 hectáreas; promotor: Costa de Adeje S.A. (30,7 hectáreas), Orovales S.A. (0,5 hectáreas) e Inversiones Floral S.A. (1,5 hectáreas). Aprobación inicial por el Ayuntamiento el 29/6/88.

– Plan parcial Marazul: superficie: 60.2 hectáreas; promotor: Marazul Golf Country Club S.A. (representado por el belga Romain Broeckaert). La Aprobación inicial es de fecha 9/5/91. Los terrenos corresponden al antiguo plan especial no aprobado Tamaragua. La propiedad de los terrenos ha pasado del propietario madrileño César Sáenz Pastor a BLASINA S.A. El nuevo proyecto incluye un campo de golf asociado a una urbanización turística de 1.412 plazas turísticas y 1.328 viviendas residenciales. El presupuesto del campo de golf es de 1.188 millones de pesetas.

[21] A.D.G.U.: (PG-1.4) Expediente de la Modificación de las NN.SS. de Adeje Sector Noroeste, 1987; Recurso de reposición (20/5/87). El recurso está firmado conjuntamente por los grandes promotores de dicho sector:

– Oswald Reinz representando a Orovales S.A. (Puerto de la Cruz).

– Antonio Caseras Miranda representando a Proyectos Paraíso (Orotava). Ambas entidades son promotoras del Plan Especial Playa Paraíso.

– Kurt Konrad y San Eugenio S.A. representando a la Comunidad Los Olivos.

– Hoya Grande S.A. (representada por Antonio Caseras Miranda).

– José Fernández Seara en representación de Caninver S.A.

– Sergio Curbelo Doreste.

[22] A.D.G.U.: (PG-1.4) Expediente de la Modificación de las NN.SS. de Adeje Sector Noroeste, 1987; Orden de la Consejería de Política Territorial (27/7/87). Concretamente las peticiones tenidas en cuenta fueron las de Eduardo Domínguez Sierra (representando a la Comunidad de propietarios Los Olivos), Gottfried Schmidt y José Fernández Seara (representando a Sanssouci S.A. y Caninver S.A.), Antonio Caseras Miranda (representado a Sueño Azul S.A.), Antonio Cruz Portugués, Antonio Caseras Miranda (Hoya Grande S.A.), Osvaldo Renz y Antonio Caseras Miranda (representando a Orovales S.A. y Proyectos Paraíso S.A.).

Modificación (Sueño Azul en 1985), pero la mayoría de los proyectos turísticos se enmarcan en las determinaciones de la misma.

3. La tercera Modificación de las Normas Subsidiarias (1990): el marco de actuación para la mayor sociedad promotora del municipio

No fue ésta la última Modificación de las Normas de Adeje. Cuando ya los capitales foráneos se retiraban nuevamente del sector inmobiliario de las Islas, la adquisición por compraventa de la mayor parte de las fincas de la multinacional agroalimentaria «Fyffes Group Limited» en Adeje por parte de «San Eugenio S.A.» y «Kurt Konrad y Cía. S.A.»[23] conlleva posteriormente a la reclasificación de una parte de las mismas, junto a otros terrenos, como suelo urbanizable (S.A.U.). Se trata de la Modificación de las Nn.Ss. de Adeje entornos de Fañabé, Barranco de las Torres y Hoya Grande[24]. Estas dos grandes sociedades, agrupadas ahora con una participación del 50% cada una en la Comunidad Los Olivos, se estaban quedando sin suelo urbanizable debido a la colmatación de la urbanización San Eugenio de la que eran dueños y principales promotores-constructores. Por ello invierten en esta compra, con objeto de seguir jugando un papel de primer orden en el futuro urbano-turístico del municipio. La C.U.M.A.C. aprueba la Modificación el 30 de octubre de 1990. Los diferentes reparos y condiciones[25] que contiene dicha aprobación no quebrantan los intereses de los promotores. Entre las obligaciones que la aprobación de la C.U.M.A.C. establecía para el Ayuntamiento de Adeje se encontraba la elaboración de un P.G.O.U. para el municipio antes del 1 de noviembre de 1991, obligación que todavía no ha sido cumplimentada. En este sentido, el escaso interés del Ayuntamiento por disponer de un documento de ordenación que abarque el conjunto del municipio puede considerarse como un elemento más de la estrategia de los grandes propietarios y promotores, ya que en ese marco de mínima definición urbanística y territorial actual y futura resulta menos condicionada la actividad de los mismos.

La ampliación del suelo urbanizable en el municipio muestra la naturaleza del proceso urbano-turístico en Tenerife por lo que a la concentración inmobiliaria se refiere. Y es que únicamente tres propietarios son los que realizan la propuesta de esta última Modificación de las Normas adejeras: la ya citada Comunidad Los Olivos para el sector de Barranco de las Torres, la familia

[23] A.D.G.U.: (Pg-1.10) Expediente de la Modificación de las Nn.Ss. de Adeje entornos de Fañabé, Barranco de las Torres y Hoya Grande, 1990. Fyffes (firma inglesa pionera en el cultivo y comercialización del plátano en Canarias) se desprende de su patrimonio de suelo en Tenerife, vendiendo por 1.392.000 dólares las siguientes fincas a la Comunidad Los Olivos:

Fincas	Superf (has)
1. Iserce (Guía de Isora)	1.566,2
2. Montiel Alto (Guía de Isora)	847,3
3. Partido de Almácigo (Adeje)	393,2
4. Lomo Grillos (Adeje)	25,6
5. El Cedro y Hoya (Adeje)	31,2
Total	2.863,5

Otras fincas vendidas fueron:

1. Finca Los Olivos de 64,6 has, pero en realidad su cabida es de 181,2 has (rectificación de 7/5/83). Ésta fue comprada por Fyffes a Román y Antonio Pérez Medina en Santa Cruz de Tenerife el 5 de noviembre de 1902.

2. Atalaya de Oriente de 62,3 has pero en realidad su cabida es de 307,7 has. Adquirida por Fyffes a Roberto Blandy y otros el 26 de marzo de 1922. Estas dos últimas son las que mayores posibilidades urbanísticas tenían en el momento de la compraventa, ya que se extienden desde la carretera comarcal C-822 hasta el litoral adejero. También la familia Hernández Afonso había comprado Hoya Grande, una de las mejores fincas agrícolas del Suroeste de Tenerife, a Fyffes.

[24] A.D.G.U.: (Pg-1.10) Expediente de la Modificación de las Nn.Ss. de Adeje entornos de Fañabé, Barranco de las Torres y Hoya Grande, 1990. El expediente de Modificación se inicia en el verano de 1988, aprobándose inicialmente por el Ayuntamiento el 11 de septiembre de 1989.

[25] La C.U.M.A.C., en sesión celebrada el 30 de octubre de 1990 (B.O.C. nº 146, 23 de noviembre de 1990), aprueba definitivamente la Modificación con reparos: a) en el ámbito del suelo apto para urbanizar propuesto de Hoya Grande se suprime el área destinada a residencial permanente que se incorpora al suelo rústico y al residencial turístico y campo de golf. El reseñado suelo apto para urbanizar se reducirá a una superficie de un millón de metros cuadrados, incorporándose al suelo rústico aquellas áreas de cultivos de mayor valor potencial agrícola localizadas en las cotas de inferior nivel, siendo la edificabilidad de 0,11 m^2/m^2; b) En el Barranco de Las Torres, el suelo apto para urbanizar tendrá una edificabilidad de 0,11 m^2/m^2, suprimiéndose la bolsa de suelo destinado a uso industrial y el litoral que continuará con su actual clasificación de suelo rústico; c) el plazo máximo de ejecución de los planes parciales que desarrollen el equipamiento deportivo y de ocio y residencial turístico será de seis años, con etapas de un máximo de dos años de duración, debiendo presentarse los reseñados planes parciales en el Ayuntamiento en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la entrada en vigor de la presente modificación de las N.S.; d) los proyectos de urbanización a su vez deberán ser presentados dentro de los seis meses contados a partir de la entrada en vigor del plan parcial correspondiente; e) la ejecución del equipo deportivo y de ocio deberá llevarse a cabo en la primera etapa del plan parcial al que corresponda; f) las tipologías turísticas serán de cuatro a cinco estrellas en el caso del uso hotelero y de cuatro a cinco llaves si se trata de bungalows o villas, prohibiéndose expresamente la tipología de apartamentos turísticos. El incumplimiento de cualquiera de los anteriores plazos facultará a la Administración para la modificación de la Ordenación o descalificación de terrenos sin derecho a indemnización. El Ayuntamiento de Adeje vendrá obligado a formular el Plan General de Ordenación del municipio antes del 1 de noviembre de 1991, debiendo la nueva ordenación urbanística asumir los criterios sustentados por la C.U.M.A.C. en los últimos años en cuanto a reducción de camas turísticas y aumento de la calidad de esta oferta primordial para el desarrollo económico y social de la región.

CUADRO VI. *Propuesta del Ayuntamiento de Adeje para la Modificación de las Normas Subsidiarias entornos de Fañabé, Barranco de las Torres y Hoya Grande (1990)*

SECTORES	SUPERF. (HAS)	Nº PLAZAS
BARRANCO TORRES	258,5	9.040
Residencial permanente	38,0	5.040
Turístico y golf	153,0	4.000
Industrial y servicios	67,5	–
HOYA GRANDE	134,6	6.255
Residencial permanente	13,4	1.340
Turístico y golf	58,9	4.915
Industrial y servicios	62,3	–
FAÑABÉ	62,3	8.400
Barriada	12,8	2.100
Zona central	31,3	7.200
Ciudad jardín	18,2	1.200
TOTAL	455,4	23.695

Fuente: A.D.G.U.: (PG-1.10) Expediente de la Modificación de las NN.SS. de Adeje entornos de Fañabé. Barranco de las Torres y Hoya Grande, 1990; Memoria.

Hernández Afonso para el sector de Hoya Grande y los herederos de la sociedad Entrecanales y Larrarte para el área de Fañabé. Muestra también la relación entre los ayuntamientos y los intereses de los grandes propietarios del suelo y promotores turísticos. Así, en las sugerencias a la última Modificación de las Normas, hasta los antiguos grandes propietarios se quejan de la marginación a que les somete dicho planeamiento. Por ejemplo, un gran propietario local, heredero de la familia Curbelo, solicita la redistribución de las expectativas urbanísticas con un criterio más equitativo y que se disminuya el carácter monopolístico de los 4,7 millones de metros cuadrados que contienen los avances de un mismo promotor (Comunidad Los Olivos)[26].

Si exceptuamos el sector de Fañabé, justificado como enclave de crecimiento residencial permanente de la población de servicio de las áreas turísticas del litoral[27], Barranco Torres y Hoya Grande representan propuestas de urbanización nuevas en el municipio. Se produce un cambio de estrategia promocional que permite a los propietarios, dado el enorme paquete de suelo calificado, la posibilidad de desarrollar tanto una urbanización residencial como una de carácter turístico.

Barranco Torres se plantea como una serie de elementos complejos de servicios complementarios (entre ellos, la construcción de un campo de golf, al igual que Hoya Grande) del espacio turístico y económico del municipio. Este objetivo se concreta en conseguir una estructura urbana que convierta a esos terrenos en enlace entre el casco consolidado del núcleo de Adeje y las áreas adyacentes que actualmente se están consolidando y los planes parciales turísticos de la costa. El objetivo para Hoya Grande es el mismo. El total de S.A.U. clasificado por la Modificación era de 450 hectáreas con una edificabilidad de 0,24 m^2/m^2 (52 hab/ha). El 62% de las plazas que se creen serán de carácter residencial permanente y el 38% turísticas.

El documento de planeamiento justifica así la Modificación:

> «Por lo tanto esta modificación no es la preparación de suelo para ampliar la oferta turística sino para buscar el equilibrio en el sector»[28].

Posteriormente, la Aprobación Condicional de la C.U.M.A.C. reduciría parte del S.A.U. propuesto por el Ayuntamiento a 345 hectáreas de superficie con capacidad para para unos 13.000 habitantes[29].

Con esta Modificación concluye la evolución del planeamiento turístico en el municipio de Adeje. A modo de síntesis, la alegación presentada por la sociedad «Kurt Konrad y Cía.», la mayor promotora inmobiliario-turística del Sur de Tenerife, a esta última Modificación de las Normas de Adeje refleja la identidad entre la forma de concebir el territorio que tienen los agentes privados y la organización espacial turística que hoy presenta el municipio:

[26] A.D.G.U.: (PG-1.10) Expediente de la Modificación de las NN.SS. de Adeje entornos de Fañabé, Barranco de las Torres y Hoya Grande, 1990; Sugerencias de planeamiento.

[27] Sobre una parte de los terrenos de la compañía Entrecanales y Larrarte, que llegó a ser la mayor unidad de explotación agrícola de plataneras de Canarias, se planifica el sector de la Modificación de las NN.SS. correspondiente al entorno de la antigua cuartería agrícola de Fañabé. Los iniciales 622.900 metros cuadrados urbanizables (divididos en sector de la barriada, sector central y sector de ciudad jardín), quedaron algo reducidos por la Aprobación Condicional de la C.U.M.A.C. de 30 de octubre de 1990. La entidad, ahora repartida entre sus herederos, se había beneficiado también de la Modificación de las NN.SS. Sector Playa de las Américas-La Caleta en 1986, al calificar como urbanizable la parte de la finca ubicada entre la carretera comarcal C-822 y el litoral.

[28] A.D.G.U.: (PG-1.10) Expediente de la Modificación de las NN.SS. de Adeje entornos de Fañabé. Barranco de las Torres y Hoya Grande, 1990; Memoria.

[29] Aunque este artículo analiza la historia del planeamiento del municipio de Adeje hasta 1993, debemos señalar que el Texto Refundido del plan parcial Barranco de las Torres fue aprobado por la C.U.M.A.C. el 9 de junio de 1994 (B.O.C. de 30/11/94), encontrándose en ejecución en la actualidad; mientras que el plan parcial Hoya Grande tiene Aprobación inicial por el Ayuntamiento el 24 de mayo de 1995 (B.O.C. de 1/9/95).

«Las normas propuestas son un excelente trabajo académico y un concepto particular de ver la planificación. Es de felicitar a sus autores por la extensión y grado de definición, pero este escrito tiene por meta objetar estas normas en su conjunto, por no ser realistas ni adecuadas para el caso particular de Adeje...

El urbanismo, al igual que otras disciplinas (economía, filosofía, ciencias políticas, etc) que involucran el concepto tiempo en su actuación, como estudio del futuro, no son ciencias exactas, por ello se les denomina ciencias blandas. Como tales, y el urbanismo en particular, conllevan un alto riesgo de error...

Hay que añadir que mientras más definiciones y más complicada sea la norma, menos posibilidad de aplicación tendrá y sobre todo para su cumplimiento se requerirá un esfuerzo burocrático enorme, que precisamente el mismo ayuntamiento no es capaz de controlar en la actualidad, con normas menos sofisticadas y que en parte las deficiencias actuales provienen de ese control a ratos inexistente...

Resumiendo, creo que esta normativa no corresponde a la evaluación histórica de la zona, crea confusión, es complicada y su aprobación representa un peligro limitante para la zona...

El que suscribe solicita la no aprobación de esta norma, que la definición de parámetros sea hecha de forma simple, explícita y basada en la tradición de la zona y que sean los planes parciales los que definan el detalle»[30].

VI
CONCLUSIONES

El análisis de la interrelación entre los cambios de uso del suelo, el planeamiento turístico y las estrategias de los agentes privados en el municipio de Adeje a lo largo de tres décadas permiten entresacar las siguientes conclusiones.

En lo que se refiere a los cambios de uso del suelo, se ha podido constatar como a pesar de transitar de una sociedad agraria a otra basada en la actividad turística, el poder de los grandes propietarios de la tierra y el agua parece no haber desaparecido[31].

Los grandes propietarios locales diversifican sus actividades desde la agricultura hacia la promoción y explotación turística, pero ligados por estrechas alianzas al capital financiero español y al capital extranjero.

El planeamiento municipal se convierte en un instrumento de revalorización de los terrenos de los grandes propietarios locales, por lo que el control del ayuntamiento como institución pública generadora del mismo deviene en elemento vertebrador de la estrategia. Ejemplo de aplicación de dicha estrategia ha sido la clasificación de suelo urbanizable en los dos períodos de expansión urbano-turística (1968-73 y 1985-90), la desclasificación en coyunturas desfavorables (1974-84), e incluso, su posterior reclasificación en el último período de auge inmobiliario; o la aprobación de los planes especiales con finalidad turística sin planeamiento municipal durante la primera expansión urbano-turística y las sucesivas modificaciones de las Normas Subsidiarias en el segundo quinquenio de la década de los ochenta, sin llegar a elaborar aún un documento de ordenación territorial de todo el ámbito municipal.

ANEJO
RESUMEN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS A LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADEJE SECTOR PLAYA DE LAS AMÉRICAS-LA CALETA[32]

1. Kurt Konrad (de origen chileno, es uno de los más importantes promotores turísticos del Sur de Tenerife) y José Miguel Galván Bello (gran propietario local).

Ambos sustentan que habían suscrito convenios urbanísticos con el Ayuntamiento el 28 de diciembre de 1985. A través de este convenio sus parcelas quedaron conformadas como Polígono de Actuación en suelo urbanizable.

El 31 de julio de 1986 la C.U.M.A.C. deniega el documento de Modificación, pero no dice que el suelo calificado sea excesivo. Posteriormente, el 23 de agosto del mismo año el Ayuntamiento aprueba nuevamente la

[30] A.D.G.U.: (PG-1.10) Expediente de la Modificación de las NN.SS. de Adeje entornos de Fañabé, Barranco de las Torres y Hoya Grande, 1990; Alegaciones.

[31] Al respecto escribe M. Marchena (MARCHENA GÓMEZ, 1987: 114 y 128): «Es decir, promotores españoles significa, casi en su totalidad, personas no autóctonas y cuando lo son, su capacidad le viene conferida por el poder sobre la propiedad (extensa), en tradicional absentismo». Y más adelante:

«Para terminar con este análisis extrapolable de Benalmádena, que nos pone en aviso de quienes han sido los principales beneficiarios económicos del turismo, el especulador y el promotor inmobiliario, y sustenta la impresión de la evasión de capitales a otras áreas extrañas a la Costa del Sol, comprobaremos como desde el principio el propio planeamiento estimula la situación urbanística heredada y de promoción inmobiliaria; en función de la declaración extensiva a todo el término disponible de la calificación de urbanizable... La necesaria voluntad de mantener una espiral de terrenos para urbanizar, que mueva la economía local y municipal completamente dependiente a ello. Así no se recesiona el mercado de trabajo esencial en la zona: la construcción. Por otra parte, la clasificación de urbanizable es notoria por la propia presión de los propietarios de la tierra (retazos residuales poco rentables sin una adecuada inversión), que siguen esperando la llegada de algún forastero (ahora árabes) para hacer el "negocio" de su vida».

[32] A.D.G.U.: (PG-1.3) Expediente de la Modificación de las NN.SS. de Adeje-Jalvo Sector Playa de las Américas-La Caleta, 1986; Alegaciones.

Modificación pero variando sustancialmente el ámbito territorial del suelo clasificado, quedando el de los que suscriben como S.N.U. en su mayor parte.

Ambos propietarios señalan como «por razones que se desconocen, examinando el expediente en su integridad, se ha podido constatar que sólo obra unido al mismo el expediente urbanístico suscrito por D. Francisco Ucelay [representante de los promotores del plan parcial Playa de Fañabé], sin que figuren el resto de los convenios, y entre ellos, el de los exponentes».

Superficie de suelo: 204.000 m^2 propiedad de ambos y colindante con Miraverde.

Estos propietarios justifican que se califique su finca por los siguientes motivos:

a) El suelo residencial no abunda y además contribuye a consolidar la urbanización Miraverde.

b) Ha sido un olvido u error subsanable.

c) La reducción del suelo urbanizable no tiene fundamento legal.

d) Existe una propuesta de plan parcial en dicho lote.

e) «Se vulneran los principios de equidad que inspiran la Ley del Suelo, al presentar este documento irregularidades de contenido, que han sido detectadas por el arquitecto municipal, así como de formación que abundan en pro de la necesaria objetividad. Así, se propone la calificación de suelo urbanizable para todo un territorio que se encuentra en producción agrícola activa (lo que supondrá su transformación) y se deja rústico, un terreno erial, que linda con núcleo desarrollado (Miraverde)».

2. María Teresa Larrarte Díaz-Llanos (propietaria de la sexta parte de los terrenos de la Comunidad Entrecanales y Larrarte, firma peninsular que en Adeje poseía la unidad de explotación platanera de mayor superficie de Canarias).

Posee un total de 711.700 m^2. Reitera la propuesta de transformación a suelo urbanizable que se presentó en agosto de 1985 por la Comunidad Entrecanales y Larrarte.

Su alegación se basa en las siguientes consideraciones:

«No entendemos como es que habiéndose aceptado por esa corporación las modificaciones puntuales de NN.SS. de esta parte (agosto de 1985), ahora se hayan cambiado los criterios sin una explicación lógica». Se trata de «una modificación injusta y arbitraria, pues ni siquiera se explica la discriminación que se palpa entre los terrenos de la recurrente con los colindantes de la Cía. Agrícola (al parecer del Sr. Ucelay y otros). A estos últimos, no se sabe por qué, se les asigna una volumetría del 0,40%, y a los de la exponente sólo el 32%.

Si el terreno es todo uno, excepción hecha de la titularidad, por qué ese agravio comparativo en la calificación urbanística del suelo. Ante tamaña injusticia, no podemos por menos que mostrar nuestra más enérgica repulsa e indignación». Se queja de que el suelo real o útil no llega ni al 20% y encima la edificabilidad es de sólo 0,32 m^2/m^2.

«Y se hace constar, que en los terrenos de la Cía. Agrícola ya se llevan a cabo trabajos de ordenación, algo que en este momento nadie puede entender.»

«Y así, muchos miles de hectáreas situadas por debajo de la carretera general, son calificadas como S.N.U. y S.N.U.P.A. En un contexto general, de la carretera para abajo se deduce que debe calificarse homogéneamente y ser y correr todo el suelo la misma suerte.»

Argumenta que gran parte de la zona verde que atraviesan las propiedades la tiene que soportar Entrecanales y Larrarte.

«Por último se procede a calificar como conjunto histórico artístico a la llamada casona del Duque y su entorno, en base a un supuesto valor histórico que no tiene y que por tanto resulta injustificado e inapropiado.»

En resumen pide que se respete lo pactado en agosto de 1985 y que se trate su suelo como el de la finca de Ucelay.

3. Rosario Verdugo Curbelo y Elvira Verdugo Curbelo (la familia Curbelo es un gran propietario local de origen gran canario, que cultivaba plátanos y tomates a partir de la adquisición de una extensa finca, parte del desaparecido marquesado de Adeje, a finales del siglo XIX o principios del XX).

Son propietarias de una finca incluida parcialmente en el Polígono 9 como S.A.U. Solicitan que los Polígonos 9 y 10 obtengan el mismo fondo que el resto de S.U. en los núcleos turísticos consolidados y del S.A.U. (Sectores 6, 7 y 12).

Causas: «Debido que para acometer la actuación urbanizadora, se necesita una bolsa de suelo suficiente para poder redistribuir sobre el suelo las repercusiones de las cesiones obligatorias de suelo, más los sacrificios que deben marcar el diseño para conseguir implantaciones turísticas de calidad, que es lo que se pretende».

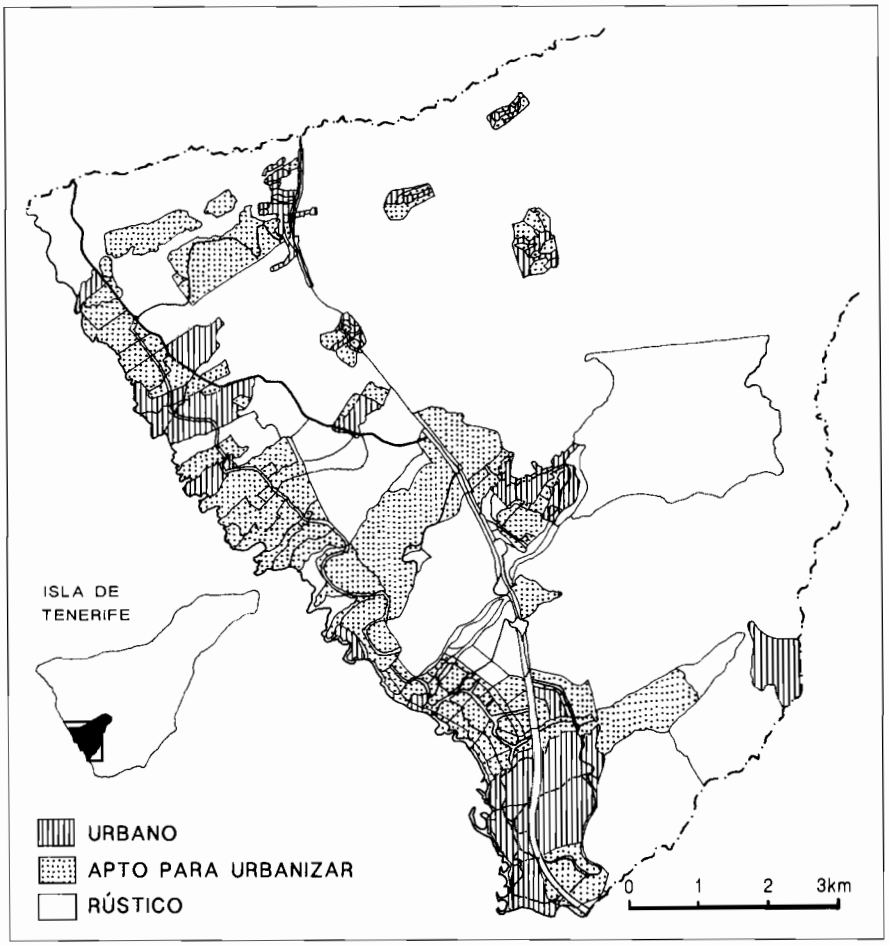

FIG. 2. Clasificación del suelo en el municipio de Adeje en 1995.

4. Joaquín Otero Goyanes y Soledad y Carmen Zuleta Reales (inversores inmobiliarios de Madrid).

Son propietarios de las parcelas 31 y 32 que suman 108.638 m^2.

Tenían convenio urbanístico con el Ayuntamiento de fecha 24 de diciembre de 1985.

«No cabe duda, que la no inclusión de la finca como zona urbanizable hace inviable la zona verde o de parque en la superficie que afecta a nuestra finca y que no podrá realizarse, dañando el entorno paisajístico y la belleza urbana de la zona.

La no calificación como urbanizable de nuestro terreno nos ocasionaría graves problemas económicos, no sólo por la pérdida casi total del valor de los mismos sino por los gastos ya realizados en estudios previos, pero también ha de tenerse en cuenta la onerosa consecuencia que este hecho comporta en definitiva para la Administración, que deberá arrostrar el costo de infraestructura previstas en estas NN.SS., así como realizar los trámites previstos para la expropiación de terrenos y abonar su precio, sin que pudiera beneficiarse de la mayor celeridad que implicaría la supresión de dichos trámites, ni de la cesión gratuita por los propietarios del suelo urbanizable, de los terrenos necesarios para su realización, así como la obligación de éstos de hacer frente al pago de su coste.

Ratificamos nuestra postura de no especulación y de nuestra intención de ejecutar rápidamente la urbanización de los terrenos, a cuyo efecto ofrecemos aval suficiente garantizando la total urbanización de nuestra zona en un plazo no superior a 24 meses.»

5. Alfredo Rodríguez-Manzaneque Chamizo, en representación de los siguientes partícipes de la Comunidad Entrecanales y Larrarte: José María Entrecanales Azcárate y Blanca Domeq Zurita (Madrid), Cruz Entrecanales Azcárate y Manuel Varela Uña (Madrid), María Teresa Entrecanales Azcárate y Luis Muñoz Rojas Alar-

cón (Madrid), Delfina Entrecanales Wasborough (inglesa), José Manuel Entrecanales Domeq (Madrid), Blanca Entrecanales Domeq (Madrid), Bruno Entrecanales Domeq (Madrid), Daniel Entrecanales Domeq (Madrid), María Victoria Larrarte Díaz-Llanos (Madrid), HEF S.A. y PATRIMONIOS VINCULADOS S.A.

Señala su escrito cuestiones como las siguientes:

«Es posible que con el concurso de todas las partes implicadas se pueda hallar una fórmula de concordia intermedia, que en definitiva habría de servir al interés general y al desarrollo urbanístico del término municipal y con ello de la Isla de Tenerife».

«No es válido en absoluto el argumento que se nos ha dado de que se programaba menos terreno para contener los precios del suelo. Aquella tesis, de ser cierta, constituiría el desconocimiento del principio fundamental, también válido en materia urbanística, del juego de la oferta y la demanda... Con más terreno se produce mayor competencia y por tanto menor valor del terreno ofertado».

«Porque cuando se indica que al hacer urbanismo no hay que atender a la división de las propiedades, sino simplemente en la naturaleza del terreno y a conveniencias técnicas se está en la razón. Pero también se está en la razón cuando se recuerda que los actos de gestión urbanística son tan de urbanismo como los de planeamiento y que la existencia de un propietario único facilita extraordinariamente la gestión, al resultar innecesaria toda compensación o reparcelación en dicho supuesto».

Exigen que se mantengan los standares antiguos de 0,5 m^2/m^2 señalando que «es una edificabilidad totalmente correcta, que ha dado lugar a unas urbanizaciones magníficas y comercialmente válidas y en relación a la cual nadie ha puesto reparo».

Se quejan de que otros Sectores tengan más edificabilidad que los suyos, argumentando que si los bungalows a construir fueran de 130 m^2, tal expectativa es irrealizable porque carecería de mercado.

6. Fyffes Group, representado por John Colville (firma de origen británico que adquirió una gran finca en Adeje, parte del desaparecido marquesado de Adeje, a finales del siglo XIX o principios del XX, con el objetivo de introducir el cultivo del plátano en esta parte de la Isla).

Señala que existe una franja de terreno no urbanizable que linda al Oeste de La Caleta y al Norte con terrenos de la Compañía ya declarados en su día como urbanizables. En el convenio urbanístico de 28 de diciembre de 1985 se definía más suelo urbanizable que el contemplado ahora en la nueva Modificación.

7. Radamés Polegre Socas (propietario local de tierra y agua, originario del municipio sureño de Güímar).

Titular de la finca El Acebiño[33] de Fañabé que suman una superficie de 151.755 m^2.

Suscribió también convenio urbanístico, y éstas son sus alegaciones:

«En nuestra parcela se planteaba un uso residencial mayoritario y es notorio que este tipo de suelo no abunda, puesto que la mayoría de los planes parciales del Término municipal sólo presentan polígonos turísticos. Por otra parte, se tiene que tener en cuenta la importancia que supone la consolidación de un núcleo urbano ya existente (Miraverde) que con el paso del tiempo, de un plan con finalidad turística ha devenido en residencial. En definitiva, esos terrenos colindantes a Miraverde, son los óptimos para desarrollar debidamente toda una zona de alto nivel residencial y de calidad».

8. Eduardo Domínguez Sierra (gran propietario local que diversifica su actividad agrícola hacia la promoción de suelo y compraventa de inmuebles turísticos) y Santiago Puig Serratusell (uno de los grandes promotores turísticos del Sur de Tenerife, de origen catalán), representando a SAN EUGENIO S.A. y PLAYA DE LAS AMÉRICAS S.A., respectivamente.

Tras conversaciones con el consejero de Política Territorial y siguiendo sus sugerencias presentan la siguiente alternativa:

Dividir el sector 1 en tres subsectores independientes:

1.1. Ampliación de San Eugenio con 96,94 has y 0,13 m^2/m^2, lo que permitiría una estructura urbana de interconexión con edificaciones del campo de golf (10 viv/has).

1.2. Ampliación de Playa de las Américas con 40,03 has y 0,26 m^2/m^2 (20 viv/has).

1.3. Equipamiento municipal con 7,4 has y 0,32 m^2/m^2.

[33] Se trata de las parcelas catastrales 153 y 145 del Polígono 4 de Adeje que su propietario adquiere por adjudicación de la Cooperativa del Campo de Fañabé entre sus asociados en 1959. Son eriales no roturados.

9. Santiago Puig Serratusell.

Solicita se piense la Modificación del paquete de suelo entre Playa de las Américas y La Caldera tal y como se había previsto el 28 de noviembre de 1985 por convenio urbanístico.

La propuesta presentada en su día por San Eugenio y Playa de las Américas respondía a los siguientes objetivos:

– Completar el vacío urbanístico e incluso de planeamiento existente entre las actividades turísticas desarrolladas o en ejecución, Playa de las Américas 1ª y 2ª Fase, San Eugenio y Torviscas y Playa de las Américas 3ª Fase y Viseche (en trámite) en Arona.

– Propiciar una elevación del nivel turístico de la zona, en cuanto a San Eugenio, posibilitando la implantación en los terrenos de su propiedad, de un campo de golf, a situar en la Hoya de La Caldera, acompañado de una actuación residencial turística extensiva y de alto nivel integrada, constituyendo una sola unidad promocional, que lo hiciese viable y al mismo tiempo constituyese un importante equipamiento complementario de la zona de San Eugenio ya urbanizada y en desarrollo, y en cuanto a Playa de las Américas, mediante una actuación residencial turística extensiva, que completase el desarrollo semiintensivo e incluso intensivo de la 1ª y 2ª Fase, con una posible oferta de menor densidad y mayor calidad, adecuada, por otra parte, a las características topográficas de los terrenos correspondientes, en ladera y de cierta abruptuosidad.

10. Eduardo Domínguez Sierra.

El 25 de febrero de 1985 presentó junto con Santiago Puig un avance del P.P. de Ampliación de San Eugenio y Playa de las Américas con Modificación Puntual de NN.SS. en la que se propone un sector con campo de golf de 27 hoyos[34].

«El objeto esencial de dicha actuación era, sin duda, el dotar de una actividad complementaria de esparcimiento y ocio tan importante para aumentar el nivel turístico del municipio y del Sur de Tenerife. No obstante, y como se recogía en la exposición 3ª, el elevado coste de una instalación deportiva de este tipo y la necesidad de una inversión de esta envergadura y su mantenimiento exige la apoyatura de una zona residencial adyacente».

Para ello se proyectaba un hotel de 5 estrellas, Club House, 200 villas en parcela mínima de 2.000 m^2 y equipamiento complementario dentro de La Caldera, al tiempo que se ubicaba el resto de las viviendas en las faldas de la misma, preservando su vocación volcánica y natural, orientándolas hacia Playa de las Américas y Los Cristianos con el fin de configurar una estructura urbana coherente con los P.P. de Playa de las Américas y las previsiones del P.G.O.U. de Arona actualmente en revisión.

«La nueva modificación presentada el 29 de agosto de 1986 tiene una serie de limitaciones que consideramos legalmente injustas y que económicamente harían inviable la realización del proyecto.»

No entiende por qué sí se califica el suelo de la ladera Norte (Torviscas) y la Este se califica como urbanizable, y sin embargo la Sur y las interiores son no urbanizables. Debería aumentar la edificabilidad del Sector 1 a 0,32 m^2/m^2, así como aumentar la superficie del sector en 40 has a ubicar en la ladera Sur de La Caldera. Debería permitirse el equipamiento del área deportiva del fondo de La Caldera.

11. Diego Betancor Curbelo (heredero de la familia Curbelo de Gran Canaria).

En representación de sus hermanos: Ana María, Pino, Josefina, Rosario, Lorenzo, Javier y Antonio Betancor Curbelo. Se quejan de la escasa edificabilidad otorgada a sus terrenos.

---

[34] Anunciando la mayor preocupación por la protección de los espacios naturales frente a los agrícolas, la C.U.M.A.C., al aprobar la Modificación de las NN.SS. en 1986, señala que el sector de La Caldera del Rey (donde se proyectaba la creación de una urbanización ligada a un campo de golf) no pasará a S.A.U. tal y como pretendía el Ayuntamiento, debido a su valor natural y paisajístico.

BIBLIOGRAFÍA

ACOSTA RODRÍGUEZ, E. (1989): *El modelo de desarrollo económico del municipio de Tías en Lanzarote: entre la agricultura y el turismo*. Tesina de licenciatura. Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna, 343 págs. (inédita).

ÁLVAREZ, J. M.; ELIZALDE, J. y RÍOS, J. (1979): «El proceso de ocupación turística del espacio rural: el caso del litoral granadino», en *Actas del VI Coloquio de Geografía*. A.G.E. Palma de Mallorca, págs. 291-297.

ÁLVAREZ ALONSO, A. (1981): «Turismo y Agricultura en Canarias: El Puerto de la Cruz en la isla de Tenerife», en *Canarias ante el cambio*. Instituto de Desarrollo Regional, Universidad de La Laguna. Santa Cruz de Tenerife, págs. 325-340.

ÁLVAREZ ALONSO, A. (1983): *Agricultura y Turismo en el Valle de la Orotava. Un modelo de articulación*. Tesis doctoral. Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna, 3 vols., 689 págs. (inédita).

ANTÓN CLAVÉ, S. (1993): «Consideraciones sobre la reordenación y revitalización de núcleos turísticos. Revisión de procesos y experiencias». *Papers de Turisme*, nº 11, págs. 33-47.

ANTÓN CLAVÉ, S. (1995): *Diferenciació i reestructuració de l'espai turístic. Processos i tendències al litoral de Tarragona*. Tesis doctoral. Universitat Rovira i Virgili (inédita).

ANTÓN CLAVÉ, S. (1996): «El parque temático Port Aventura. Estrategia de producto para la reestructuración de núcleos turísticos consolidados en Cataluña». *Estudios Turísticos*, nº 130, págs. 7-36.

ARROYO ILERA, F. (1980): «Ordenación urbana y especulación turística en Cullera (Valencia)». *Estudios Geográficos*, nº 161, págs. 383-412.

CANALES MARTÍNEZ, G. y CRESPO RODRÍGUEZ, F. (1987): «Competencias espaciales entre agricultura y turismo en el Bajo Segura: el caso del litoral oriolano», en *IV Coloquio de Geografía Agraria*. Canarias, págs. 19-28.

CANALES MARTÍNEZ, G. (1993): «Modificaciones en las estructuras agrarias del Bajo Segura» (1940-1990), en GIL OLCINA, A. y MORALES GIL, A. (Ed.): *Medio siglo de cambios agrarios en España*. Instituto de Cultura Juan Gil-Albert - Diputación Provincial de Alicante. Alicante, págs. 485-517.

HABSBURGO SATZGER, A. (1983): *Propiedad y espacio en Castelldefels*. Ayuntamiento de Castelldefels. Barcelona, 119 págs.

LÓPEZ PALOMEQUE, F. (1982): *La producción del espacio de ocio en Catalunya: la vall d'Aran*. Tesis doctoral. Departamento de Geografía de la Facultad de Geografía e Historia de la Universidad de Barcelona, 3 vols. (inédita).

LÓPEZ PALOMEQUE, F. (1987): «Competencias espaciales entre agricultura y turismo: la importancia del "recurso suelo" y del "recurso agua". El caso de Torroella de Montgri (Gerona)», en *IV Coloquio de Geografía Agraria*. Canarias, págs. 107-119.

MARCHENA GÓMEZ, M. (1987): *Territorio y Turismo en Andalucía*. Junta de Andalucía, Consejería de Economía y Fomento y Dirección General de Turismo. Sevilla, 305 págs.

MARTÍN MARTÍN, V. O. (1991): *Agua y agricultura en Canarias: El Sur de Tenerife*. Ed. Benchomo. Santa Cruz de Tenerife, 222 págs.

MARTÍN MARTÍN, V. O. (1997): «Cambios de uso del suelo en el litoral del Sur de Tenerife». *XV Congreso de Geógrafos Españoles*. Santiago de Compostela, págs. 431-439.

MARTÍN MARTÍN, V. O. (1997): *Transformaciones espaciales recientes en el Sur de Tenerife*. Tesis doctoral. Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna, 808 págs. (inédita).

MORALES MATOS, G. y SANTANA SANTANA, A. (1993): «Procesos de construcción y transformación del espacio litoral grancanario inducidos por el fenómeno turístico». *Ería*, nº 32, págs. 225-246.

NADAL PERDOMO, A. y GUITIÁN AYNETO, C. (1983): *El Sur de Gran Canaria: entre el turismo y la marginación*. Cuadernos Canarios de Ciencias Sociales. CIES. Las Palmas, 236 págs.

SANTANA SANTANA, C. (1993): *La producción del espacio turístico en Canarias. El caso de Adeje*. Cabildo Insular de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria, 266 págs.

VERA REBOLLO, J. F. (1984): *Tradición y cambio en el campo del Bajo Segura*. Instituto de Estudios Alicantinos - Diputación Provincial de Alicante. Alicante, 219 págs.

VERA REBOLLO, J. F. (1987): *Turismo y urbanización en el litoral alicantino*. Instituto de Estudios Juan Gil-Albert. Diputación Provincial de Alicante. Alicante, 441 págs.

VERA REBOLLO, J. F. (1994): «El modelo turístico del Mediterráneo español: agotamiento y estrategias de reestructuración». *Papers de Turisme*, nº 14-15, págs. 131-147.

VERA REBOLLO, J. F. y MONFORT MIR, V. (1994): «Agotamiento de modelos turísticos clásicos. Una estrategia territorial para la cualificación: la experiencia de la Comunidad Valenciana». *Estudios Turísticos*, nº 123, págs. 17-45.

VERA REBOLLO, J. F.; LÓPEZ PALOMEQUE, F.; MARCHENA, M. J. y ANTÓN CLAVÉ, S. (1997): *Análisis territorial del turismo*. Ariel Geografía. Barcelona, 443 págs.