

# El Catastro de Rústica de 1956 como fuente de información para el estudio de un proceso de crecimiento suburbano

SILVIA SOBRAL  
GARCÍA

## Introducción

El proceso urbano contemporáneo ha provocado la penetración física de la urbanización en el medio rural produciendo cambios diversos y muy importantes en este espacio, que se traducen en la aparición de nuevos núcleos residenciales e instalación de actividades productivas. Con esta dominación de la ciudad sobre el territorio agrícola circundante, al que demanda suelo para uso urbano, el ámbito rural se va modificando progresivamente tanto en su utilización como en su morfología y paisaje.

En el caso del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, el espacio circundante a la ciudad, con una actividad y organización de tipo rural hasta los años cincuenta ha visto transformarse de forma significativa su paisaje en estos últimos años debido a la superposición de nuevos usos, tanto productivos como residenciales relacionados directamente con las exigencias de la ciudad, centro indiscutible de empleos y servicios. Todo ello se ha traducido en la aparición de nuevas actividades económicas y asentamientos de tipo urbano caracterizados por su diversidad tipológica, lo cual ha provocado una ocupación discontinua y desorganizada de este espacio (plano 1).

Dentro del tejido residencial periférico, el crecimiento de baja densidad no presenta, con respecto al total de núcleos suburbanos, una ocupación mayoritaria, ya que su consumo de suelo oscila en torno a las 126 has., lo que supone alrededor del 20% de la superficie total destinada a uso residencial en la franja municipal. Se trata, tal como es habitual en este tipo de crecimiento suburbano, de pequeñas parcelaciones y urbanizaciones, dispersas por el territorio, en muchos casos no planificadas, pero que constituyen una parte reconocible y muy valorada de un paisaje municipal, caracterizado por su desorden y predominio de urbanizaciones marginales.

Desde el punto de vista agrícola, este fenómeno suburbano se ha desarrollado sobre un espacio de gran calidad, siendo los terrenos más útiles los que han traspasado mayor superficie, ya que en muchos de los casos las apetencias de localización de estos nuevos enclaves han coincidido con las tierras más productivas. Así relacionando la superficie útil-no útil de terreno agrícola que se ha utilizado para la creación de estas urbanizaciones, el porcentaje entre una y otra ha sido de 78%-21% respectivamente, siendo el cereal y la vid los cultivos que han perdido mayor cantidad de terrenos.

Para la realización de este artículo no hemos analizado el proceso de transformación rural-urbana de todas y cada una de las actuaciones de baja densidad localizadas en el municipio de las Palmas, ya que por razones de espacio y escala hubiera sido imposible. En función de ello, y como muestra de una metodología de trabajo, elegimos el área municipal donde mayor incidencia tienen las urbanizaciones de baja densidad: el sector central, ligado a la carretera general del centro que comunica la ciudad de Las Palmas con los municipios limítrofes de Santa Brígida-San Mateo, analizando los enclaves suburbanos que surgen después de los años sesenta y que figuran todavía como fincas rústicas en el Catastro de 1956.

Esta área empieza a conformarse como sector turístico-residencial a finales del siglo XIX ligado al turismo británico y a las clases pudientes locales, que eligen este sector privilegiado del municipio por su clima fresco y paisaje pintoresco para convertirse en una estación destinada al reposo de enfermos y disfrute del paisaje. Surgen para tal fin una serie de hoteles que convierten a Tafira, junto con la ciudad de Las Palmas, en uno de los lugares de estancia preferido por los ingleses en Gran Canaria.

La existencia de fincas agrícolas de tamaño medio y las apetencias de la

población local en poseer una segunda residencia en este lugar del municipio hace que en 1911 se inicie la urbanización de las dos primeras fincas rústicas en Tafira Alta. En los años siguientes, la urbanización de otras propiedades agrícolas limítrofes permite proseguir la formación de este núcleo, convertido en enclave residencial destinado al veraneo de las clases burguesas locales, terminándose de consolidar el proceso a finales de los años cincuenta.

Concluida la formación urbana de Tafira Alta por el adosamiento de distintas urbanizaciones, organizadas a modo de franja en ambos márgenes de la carretera general del centro, este núcleo se impone como foco residencial de alto standing, destinado a segunda residencia.

En los años sesenta, el progreso económico, la mejora de las infraestructuras viarias, el desarrollo del transporte individual y la búsqueda de una mejor calidad de vida, aumentan las apetencias de la población por vivir en un entorno suburbano cercano a la ciudad, eligiendo para tal fin los alrededores de Tafira Alta, que reemplaza la utilización estival de la vivienda por la función residencial permanente.

El corredor Tafira Alta-Tafira Baja, organizado sobre la carretera general del centro, arteria rápida y directa con la ciudad, es donde el tejido suburbano de baja densidad alcanza una mayor proporción al haber ido colmatándose con pequeñas parcelaciones, chalets aislados y distintas urbanizaciones, que surgen como ramificaciones autónomas en ambos márgenes de la misma.

La fuerte valoración de esta zona favorece el desbordamiento de este fenómeno hacia otros sectores más o menos cercanos al mismo y servidos por carreteras secundarias pero con acceso directo a la autovía del centro. Tal es el caso de las carreteras de Marzágan, Los Hoyos y La Calzada, en cuyos tramos más cercanos a Tafira Alta han ido surgiendo pequeños emplazamientos con un crecimiento en espina.

Plano 1. Localización de las actuaciones de baja densidad. Municipio de las Palmas de Gran Canaria



Pues bien, el proceso de formación de todas esas pequeñas urbanizaciones y actuaciones puntuales, surgidas después de los años sesenta en este sector del municipio, y la incidencia que desde el punto de vista agrícola ha tenido la aparición de las mismas, son los aspectos que vamos a analizar en este estudio.

## La utilización y organización de la información

Este trabajo se realizó a partir de la documentación proporcionada por el Catastro de la Riqueza Rústica de 1956, documento imprescindible para el

conocimiento de la naturaleza y utilización de los espacios rurales ya que constituye el único inventario de la propiedad agraria a partir del cual se puede reconstruir la mejor y más cualificada retrospectiva sobre un territorio.

Los datos catastrales procedentes de los boletines de características, unido a la información gráfica dada por la fotografía aérea, nos permitieron analizar la situación agrícola de 1956, la organización y distribución de los cultivos localizados en este espacio. Para ello se hizo un estudio pormenorizado del aprovechamiento y superficies correspondientes a cada uno de los nueve polígonos que comprende este sector (55, 58, 64, 65, 66, 67, 68, 69 y 70) ordenando la información numérica contenida en cada uno de ellos para realizar los pertinentes cuadros estadísticos.

Más interesantes fueron, sin embargo, los resultados cartográficos que se obtuvieron traspasando los datos relativos a cada propiedad a un plano topográfico actual reconstruyendo de esta manera el mapa de aprovechamientos y cultivos.

A partir de este primer análisis de la situación en 1956 se detectaron todas aquellas transformaciones que han tenido lugar en este período de tiempo transcurrido desde esa fecha hasta la actualidad. Para ello se procedió en primer lugar a localizar las actuaciones suburbanas de baja densidad del área de estudio y detectar sobre los polígonos catastrales la finca a la que pertenecía dicha urbanización. Una vez localizadas sobre los polígonos catastrales todas las actuaciones suburbanas surgidas en estos años pudimos comparar la extensión y cultivos de las fincas transformadas en urbana y estimar la incidencia de este crecimiento en relación al total de este espacio agrícola.

Asimismo y como tercer y último aspecto analizamos la estructura de la propiedad de toda el área, el número y tamaño de las fincas que se han reconvertido en urbana y la tipificación de las

Raúl



RAÚL

Plano 2. Distribución de los cultivos en el sector Tafira Baja - Marzagan - Los Hoyos. 1956



diferentes actuaciones en función de cómo se ha desarrollado su proceso de formación, si de forma individual o conjuntamente con otras propiedades.

Para la realización del material gráfico final, se utilizó la cartografía digital perteneciente a Gestur, organismo oficial de gestión de urbanismo. Una vez delimitado el sector de estudio y reconstruidas todas las capas de información, el siguiente paso consistió en explotar aquellas que iban a constituir el plano base: curvas de nivel maestras y edificaciones y carreteras, realizándose-

se posteriormente una selección de esta información, debido a la cantidad de datos que contenía cada una de estas capas. Una vez obtenido el fondo de plano, se procedió a digitalizar la información catastral para su posterior tratamiento informático. Sin embargo, por problemas técnicos, el tramado final a color se realizó manualmente.

### La superficie cultivada en 1956

El sector de estudio, situado en la zona de medianías, formaba parte de una de las mejores vegas agrícolas de la isla, siendo los cultivos de secano, cereales, vid y frutales, los que de forma tradicional han ocupado la tierra.

A principios de este siglo se introdujo la platanera en Canarias, aunque en el área que nos ocupa, con mayor arraigo de la agricultura tradicional, no prosperó demasiado este frutal de regadío, que, no obstante aparece representado con una pequeña superficie.

En 1956, según datos catastrales, la superficie cultivada de esta zona, que alcanzaba algo más de 487 has., se repartía de la siguiente manera (plano 2).

- El cereal, que constituía el cultivo más importante por su extensión, absorbía un tercio de la superficie agrícola útil y se esparcía por toda esta área, aunque de forma más concreta en los terrenos sitios a ambos márgenes de la carretera general del centro.

- La vid, segunda producción después del cereal, se disponía de forma casi exclusiva por el sector meridional, limítrofe a la zona de Los Hoyos, donde tradicionalmente se ha concentrado la producción vinícola del municipio.

- En cuanto a los frutales, presentaban una extensión mucho menos significativa que los dos cultivos precedentes. Su distribución tenía lugar por toda el área en cantidades muy pequeñas, circunscribiéndose la plata-

Cuadro 1. Uso agrícola del sector Tafira Baja-Tafira Alta. 1956

Cultivos	Extensión (has.)	%
Cereal	182,5	37,5
Viña	52,2	10,7
Frutal-Platanera	27,7	5,7
Erial	118,1	24,2
Improductivo	106,6	21,9
<b>Total</b>	<b>487,1</b>	<b>100</b>

Fuente: Catastro de Rústica, 1956. Elaboración propia.

nera, casi exclusivamente, a los márgenes del Barranco de Guiniguada, en el sector izquierdo de la carretera.

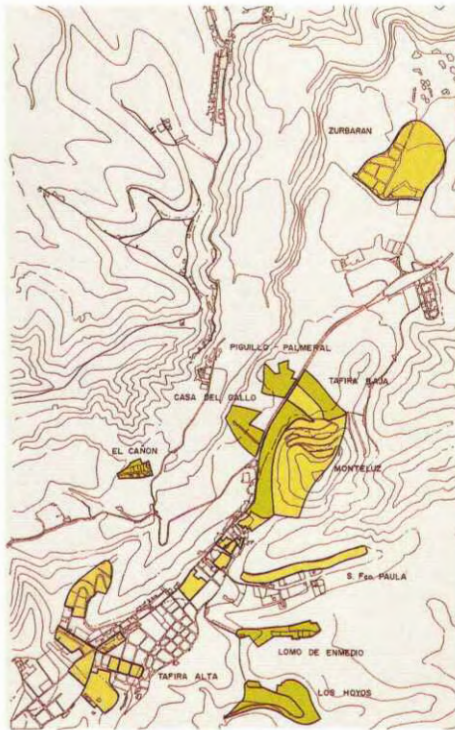
- El erial, que acaparaba prácticamente el otro tercio de la superficie total, se extendía a modo de grandes manchas por todo el sector.

- Finalmente el improductivo, que presentaba una extensión nada desdeñable, se localizaba, al igual que el erial, por todo este espacio, aunque fundamentalmente por el Barranco de Guiniguada y sector Este. A este terreno habría que sumarle también los caseríos y núcleos de la zona, así como las casas y dependencias de las fincas agrícolas, para explicar su fuerte incidencia.

### Los cambios registrados desde 1956 hasta la actualidad

Este sector, que constituía uno de los principales graneros agrícolas del municipio, no ha permanecido, sin embargo, estático durante los más de 30 años transcurridos desde 1956 hasta la actualidad. Por el contrario se ha visto sometido a importantes transformaciones ya que han sido precisamente estos años los de mayores cambios territoriales, debido a la crisis de la agricultura, cambios de cultivos, fuerte proceso de urbanización, etc. Las mayores trans-

### Plano 3. Localización de las propiedades que se reconvierten en urbanas



- Traspasos a urbana registrados por el catastro
- Traspasos a urbana sin registrar por el catastro

mutaciones han venido dadas, en unos casos por la disminución de la superficie útil dedicada a cultivos debido al abandono de éstos, y en otros, como consecuencia de la reconversión de los mismos en urbana.

Tomando en consideración únicamente estos últimos cambios, que son los que nos interesan, la superficie que se transformó en urbana en este sector a partir de 1956, según los datos registrados por el Catastro, afectó a algo más de 52 has.

Ahora bien, si aparte de estas 52 has.,

registradas oficialmente como urbanas sumáramos también aquellas propiedades y parcelas sobre las que aparece alguna actuación de baja densidad, y de lo cual el catastro no ha hecho referencia alguna (algo más de 21 has.), la superficie agrícola real que ha desaparecido, ascendería a más de 74 has., lo que significa un 15% de la superficie total del sector de estudio. Tal es el caso de las edificaciones de El Piquillo-El Palmeral y Casa del Gallo, pequeñas urbanizaciones localizadas en la margen izquierda de la carretera general del centro, El Cañón, situada en la carretera de La Calzada y Lomo de Enmedio y Los Hoyos en las inmediaciones de Tafira Alta (plano 3).

En lo que se refiere a los cambios de rural a urbana registrados por el catastro este fenómeno afectó prácticamente a todos los polígonos, aunque la superficie traspasada no se repartió de la misma forma entre unos y otros, tal como puede apreciarse en el cuadro 2.

Los polígonos que transfieren mayor superficie para su conversión a urbana son fundamentalmente dos. El polígono 58 que traspasa algo más de 17 has., parte de las cuales se destinaron a la construcción de la urbanización de Zurbarán, ubicada en el camino que une el barrio de San Roque con Tafira Baja. Y el polígono 65 que permuta algo más de 12 has., para la construcción de la urbanización residencial de Monteluz, localizada sobre una montaña en la margen derecha de la carretera general del centro.

En el resto de los polígonos las parcelas que pasan de rural a urbana, muy numerosas y de muy pequeña dimensión, de menos de 1/2 ha., no se destinan a promociones conjuntas sino a actuaciones individuales. Su localización se ciñe a la carretera general del centro y al núcleo de Tafira Alta, que aunque en estas fechas está prácticamente consolidado, presenta todavía algunas parcelas agrícolas.

Cuadro 2.  
Localización de la superficie transferida a urbana

Polígono	Superficie (has.)
58	17,2
64	2,1
65	12,30
66	2,6
68	7,9
69	2,0
70	8,6
<b>Total</b>	<b>52,7</b>

Fuente: Catastro de Rústica, 1956. Elaboración propia.

### Características de las fincas que se reconvierten en urbana

Para evaluar la superficie real que se destinó a la construcción de nuevas urbanizaciones de ciudad jardín analizamos todas aquellas propiedades que sirvieron de base para la ubicación de alguna de estas actuaciones suburbanas, especificando su superficie y los cultivos que se pierden con esta reconversión. Dentro de este recuento contabilizamos también aquellas propiedades sobre las que se asienta alguna intervención de baja densidad pero que no aparece registrada como urbana por el Catastro de Rústica (plano 4 y cuadro 3).

Tomando como referencia los datos del cuadro se constata cómo este proceso de suburbanización supuso no sólo la pérdida de más de 74 has., de terrenos agrícolas sino la desaparición de importantes cultivos.

Ahora bien, también debemos aclarar que alguna de las urbanizaciones localizadas en este sector destinó menos superficie para su construcción final que la que figura en el Catastro. Este es el caso de la urbanización Zurbarán, promovida por el Caja de Ahorros de Canarias, organismo que compra cinco

Cuadro 3.  
Superficie y cultivos de las propiedades que se traspasan a urbana

Urbanización	Superficie dedicada a cultivos (Ha)					Total
	Cereal	Erial	Frutal Platanera	Viña	Improductivo	
Zurbarán	12,2	3,3	—	—	1,7	17,2
Monteluz	2,4	5,3	—	—	4,6	12,3
Tafira Baja Piquillo	6,1	1,9	—	—	2,5	10,5
El Palmeral	2,1	—	0,9	—	—	3,0
Casa Gallo	2,0	—	—	—	0,6	2,6
Tafira Alta	3,8	1,9	4,8	5,7	2,3	18,5
S.Fco Paula	—	—	—	—	2,6	2,6
L. Enmedio	0,8	0,9	—	1,1	—	2,8
El Cañón	0,5	0,8	—	—	0,3	1,6
Los Hoyos	0,5	—	—	3,0	—	3,5
<b>Total</b>	<b>30,4</b>	<b>14,1</b>	<b>5,7</b>	<b>9,8</b>	<b>14,6</b>	<b>74,6</b>

Fuente: Catastro de Rústica, 1956. Elaboración propia.

74

propiedades, cuya superficie total asciende a 17,1 has., en el polígono 58. Sin embargo la superficie real que se destinó para la construcción de esta urbanización fue de tan sólo 8,8 has., correspondiente a una sola de las propiedades adquiridas. Sin embargo en los datos hemos incluido, aparte de la superficie de la urbanización, el total que se traspasa en urbana.

Algo similar ocurre con la urbanización de Monteluz, que según consta en el Catastro transfiere a urbana una superficie que ascendía a algo más de 12 has., sin embargo la actual urbanización, ocupa una superficie bastante menor.

- De todos estos cultivos, el cereal, producción mayoritaria en este sector, fue el que traspasó también mayor superficie para la reconversión en urbana, ya que la extensión que pierde fue superior a las 30 has. Esta cantidad supuso con respecto al total que se destina a enclaves de «ciudad jardín» un 40,7%, y con relación a la superficie dedicada a cereal en todo el sector un 16,6%.

La ubicación de estas urbanizaciones sobre fincas dedicadas al cultivo de cereales se debió a un factor locacional al hallarse estos terrenos ligados a la carretera general del centro, lugar apetecible por su accesibilidad para la ubicación de estos enclaves suburbanos, aunque también a un factor económico puesto que el cereal de secano era ya por estos años un cultivo poco rentable, lo cual justificaba su reconversión en urbana.

- La viña, otro de los cultivos importantes de la zona aportó, sin embargo, una superficie mucho menor para la construcción de estas urbanizaciones. Ello pudo deberse a que la vid, al contrario que el cereal secano constituía todavía por estas fechas un cultivo productivo, lo cual no hacía necesario su transformación a urbana. El suelo dispuesto para este fin alcanzó algo más de 9 has., lo que significó la pérdida de un 18,4% de toda la superficie destinada al cultivo de vid.

- Los frutales/platanera, con una producción minoritaria, sacrificaron en este trasvase de rural a urbana una extensión muy pequeña. Su superficie

Plano 4. Uso agrícola de las propiedades que se reconvierten en urbana



■ Cereal      ■ Erial  
■ Viña      ■ Improductivo  
■ Platanera frutal

quedó menoscabada en tan sólo 5,7 has., lo que trasladado a porcentaje se traduce en un 20,5% del total frutícola del sector.

- El erial cedió, con 14,1 has., un 19% al fenómeno urbano y el equivalente al 12% de todo el erial de la zona.

- Finalmente los terrenos improductivos aportaron una extensión muy similar a la del erial para la construcción de estas nuevas urbanizaciones, 19,5%. En números reales significó algo más de 14 has., un 13,7% de todo el improduc-

tivo contabilizado, aunque dada la calidad de estos suelos su incidencia agrícola fue poco importante.

Relacionando la superficie general de los cultivos en el sector con la extensión que se transfiere a urbana, tenemos que son los terrenos dedicados a cereal, los más abundantes en esta zona y los que contaban además con una situación más apetecible para la localización de estos enclaves urbanos, el sector en torno a la carretera general del centro, los que traspasan mayor superficie para este nuevo uso. La vid y los frutales, cultivos menos importantes en extensión y más productivos económicamente hablando, sacrifican una proporción de terreno menos significativa debido a la menor incidencia de urbanizaciones en el sector de Los Hoyos.

## La estructura de la propiedad

La determinación de los criterios para establecer la estructura de la propiedad en el archipiélago canario es muy compleja y totalmente diferente a los adoptados para el territorio peninsular, debido a la fragmentación que la orografía impone y al reducido tamaño de los espacios insulares. Teniendo en cuenta esta aclaración se consideran pequeñas propiedades a las fincas menores de 1 ha., propiedades de tipo medio a las comprendidas entre 1 y 5 has., y grandes propiedades a las mayores de 5 has.

El rasgo más llamativo y a la vez significativo del reparto de la tierra en el archipiélago es la permanencia de una estructura de la propiedad, establecida desde antiguo y caracterizada por el predominio de la pequeña explotación de carácter familiar, frente a una minoría de grandes propietarios que controlan la mayor parte de la superficie cultivada.

En la zona de estudio se repite fielmente este tipo de distribución, ya que lo más característico de la estructura de la propiedad es la presencia masiva de fincas de pequeña dimensión, una escasa representación de la explotación de tipo

Cuadro 4.  
Estructura de la propiedad. Sector Tafira Baja-Tafira Alta. 1956

Dimensión Parcelas (has.)	Número propiedades	Superficie (has.)	% Superficie Total
0-1	269	87,36	17,9
1-5	54	126,96	26,0
Más de 5	22	272,85	56,0
Total	345	487,17	100

Fuente: Catastro de Rústica, 1956. Elaboración propia.

medio y un número muy pequeño de grandes propiedades, es decir que una parte muy reducida de los terrenos agrícolas está muy repartida entre una gran cantidad de propietarios mientras que un porcentaje muy grande de la superficie está controlada por pocas manos.

A la vista del cuadro 4 se constata efectivamente un predominio neto del minifundio, ya que las parcelas de menos de 1 ha., suponen el 60% de las explotaciones. Ahora bien si en cuanto al número son dominantes, no ocurre igual con la superficie de suelo que acaparan, que significa tan sólo un 17,9% de la extensión total, de lo cual se deduce que la superficie media por propietario es de tan sólo 0,32 ha. El peso numérico de la propiedad minúscula en esta zona y el predominio de los cultivos de secano permite deducir la baja productividad de estas tierras.

La propiedad media está mucho menos representada. Las parcelas cuya dimensión oscila entre 1 y 5 has., suponen tan solo un 14,5% del total y absorben el 26% de la superficie del sector.

En cuanto a la gran propiedad es escasa en número pero importante por la superficie que controlan y por su valor económico puesto que el total de las 22 propiedades mayores de 5 has., absorben una gran parte de la superficie catastral, 234,65 has., lo que supone un 56% de la superficie total. Estas grandes parcelas cuyo tamaño medio oscila en

torno a las 10 has., se encuentran en manos de apellidos conocidos como los Manrique de Lara (1), Bravo de Laguna, Naranjo Suarez, López López, etc, siendo frecuente la posesión de más de una propiedad en el sector.

La localización preferente de estas fincas, tal como puede apreciarse en el plano correspondiente (plano 5), tiene lugar entre el barranco de Guinguada y la margen izquierda de la carretera general del centro, mientras que en la otra margen, más urbanizada, la presencia de este tipo de predios es sensiblemente menor. Comparando la ubicación de estas grandes propiedades con el plano de usos del suelo puede apreciarse como casi todas estas fincas tienen la mayor parte de su superficie productiva destinada a cultivos, sobre todo cereal secano, frutal y algo de platanera, a excepción de algunas de ellas, situadas sobre el mismo barranco de Guinguada, que presentan una porción de la misma calificada como improductiva (cuadro 5).

El tamaño de las propiedades que han intervenido en el proceso de subur-

(1) Los Manrique de Lara fueron uno de los nombres más exponentes de la terratenencia local y del control agrícola Gran Canaria, desde el siglo XVIII. Contaban con tierras en todos los municipios de la isla cuya extensión total ascendía a 898 has., es decir casi un 60% de la superficie total insular.

## Plano 5. Localización de las grandes propiedades



Propiedades mayores de 5 Ha.

Cuadro 5.  
Estructura de las propiedades que se reconvierten en urbana

Dimensión parcelas (has.)	Número propiedades	Superficie
0-1	92	29,63
1-5	19	34,67
Más de 5	1	8,8
Total	112	73,1

Fuente: Catastro de Rústica, 1956. Elaboración propia.

banización de este sector después de los años sesenta es un reflejo bastante claro de la estructura general de la propiedad.

Las fincas que han contribuido con mayor significación en este proceso de reconversión rural-urbana han sido las pequeñas explotaciones de menos de 1 ha., cuyo número ha alcanzado el 90% del total y la superficie que han acaparado el 40,5%. La propiedad media, mucho menos representativa en número destaca, sin embargo, por la superficie que ha traspasado, un 47,5% del total. Finalmente la gran propiedad ha estado, curiosamente ausente de este fenómeno económico, ya que ha colaborado tan solo con una propiedad de las 22 existentes en el sector y con una superficie que significa un 12% del total.

La explicación de este último fenómeno pensamos que se debió a varios factores. Uno de ellos pudo ser que el desarrollo urbano no interesara a los propietarios de algunas fincas que prefieren mantener su propiedad como rústica. Otro pudo deberse a que la situación de algunas de estas grandes propiedades no era la idónea para este tipo de proceso urbano, sobre todo las que se encontraban junto al barranco de Guinguada, con una posición interior, alejadas de la carretera y con unas condiciones topográficas desfavorables. Y un tercer y último factor ha sido que varias de estas grandes propiedades, localizadas en la margen izquierda de la carretera, fueron vendidas al Cahildo Insular de Gran Canaria, que las reservó para ubicar sobre ellas las instalaciones del actual «Campus Universitario» cuya superficie total alcanza algo más de 80 has.

Aunque una gran parte de este proceso de suburbanización se ha producido de forma individual, existen también actuaciones que se han ido construyendo de forma conjunta, a partir de la concentración de varias propiedades, pudiendo establecerse cinco tipologías diferentes de urbanizaciones, en función del número y tamaño de las propiedades que intervienen en su proceso de formación (plano 6):

## Plano 6. Estructura de las propiedades que pasan a urbana



Urbanizaciones que proceden de una única propiedad  
 Urbanización que surge de la concentración de varias propiedades  
 Parcelación de pequeñas propiedades contiguas convertidas a urbana individualmente  
 Pequeñas propiedades contiguas que se promocionan conjuntamente  
 Traspaso a urbana de parte de una propiedad

- Urbanizaciones que proceden de una única propiedad que se reconvierte en su totalidad en urbana. Ejemplo de este tipo es Zurbarán. Originariamente era una finca agrícola, con una superficie superior a las 8 has., que fue adquirida, junto con otras, por la Caja Insular de Ahorros para la realización de dicha urbanización.

- Urbanizaciones que surgen de la concentración de varias propiedades



diferentes. Monteluz, construida a partir de 5 propiedades contiguas, de superficies comprendidas entre 2 y 4 has., es el único caso constatado de este tipo.

- Urbanizaciones originadas a partir de la parcelación de pequeñas propiedades contiguas, de superficies comprendidas entre los 2.500 y 7.500 m<sup>2</sup> como media, que se reconvierten individualmente en urbana. Como ejemplos de este tipo tenemos los siguientes:

- La carretera general del centro en su tramo de Tafira Baja.

- Urbanizaciones constituidas de forma similar al caso anterior, es decir pequeñas propiedades contiguas, pero que se promocionan conjuntamente en urbana. Este es el caso de las urbanizaciones de El Cañón, Los Hoyos, El Palmeral y El Piquillo.

- Urbanizaciones que proceden del traspaso a urbana de parte de una propiedad. Así por ejemplo, San Francisco de Paula procede en su mayor parte de la parcelación de los terrenos correspondientes a las dependencias y arbolado de la finca Las Magnolias, propiedad de superficie total superior a 15 has. La urbanización Casa del Gallo se conformó a partir del paso a urbana de 2 parcelas procedentes de una finca con una superficie total de más de 5 has.

## Conclusiones

El balance general de la reconversión de terrenos rurales a urbanos con destino a la conformación de actuaciones de baja densidad en este sector del municipio de Las Palmas, puede considerarse, a la vista de todo lo expuesto, bastante negativo desde un punto de vista agrícola.

- Porque al tratarse de un proceso concebido a costa de terrenos agrícolas, se pierden para tal fin más de 74 has.

- Porque esta reconversión afectó, tanto a terrenos productivos como improductivos, aunque, dado lo indiscriminado del proceso, fueron los más útiles, desde el punto de vista agrícola, los que traspasaron mayor superficie.

- Porque dada la escasez de suelos de calidad en el municipio, la pérdida de estos terrenos contribuyó a devaluar el sector agrícola del mismo. De hecho, los cultivos más afectados por el traspaso a urbana fueron, los siguientes: el cereal, la vid, el improductivo, el erial y finalmente el frutal. Es decir que relacionando la superficie útil-no útil el porcentaje entre una y otra fue de 80,5%-19,5%.

La coincidencia entre fincas productivas con sectores apetecidos para uso residencial provocó que fuera precisamente la mejor área agrícola del municipio la que perdiese mayor cantidad de tierras útiles en esta reconversión. Ahora bien, también es verdad que este sector agrícola estaba devaluado por la presencia de cultivos de secano poco rentables, que ante la fuerte demanda de suelo para uso residencial, cede parte de los mismos.

Este proceso indiscriminado y poco planificado ya que se reconvierten los terrenos en función no de su productividad sino de su localización, ha sido contrario al que ocurre con otros procesos de urbanización donde se intenta preservar en general las tierras más productivas prescindiendo de las de menos calidad. Esto último ha sucedido, tal como explica Pérez González (1991) en Bajamar (Tenerife), donde la demanda de suelo residencial para el turismo ha transferido las propiedades menos rentables, quedándose al margen las tierras dedicadas a plataneras. ■

**Silvia Sobral García**  
Departamento de Arte,  
Ciudad y Territorio  
Escuela Técnica Superior de  
Arquitectura de Las Palmas

## Bibliografía

AA.VV. (1985). *Los espacios periurbanos*. IX Coloquio de Geografía. Tomo II. Murcia.

AA.VV. (1983). *Los espacios rurales*. Coloquio Hispano-Francés. Madrid.

AA.VV. (1985). *Les peripheries urbaines*. Colloque d'Angers. Centre de Publications de l'Université de Caen.

ALVAR GONZALEZ RODRIGUEZ, R. (1989). *La producción de espacio urbano periférico en Gijón*. XI Congreso Nacional de Geografía. Volumen III. Madrid, pp. 1-11.

BAUER, G., BAÚDEZ, G., ROUX, J. M. (1980). *Banlieus de charme ou l'art des quartiers-jardins*. Pandora Edition. París.

CARREÑO PIERA, L. (1976). *Proceso de suburbanización en la comarca de Barcelona*. Ciudad y Territorio. Número 1, pp. 97-108.

GARCIA BALLESTEROS, A., ARRANZ LOZANO, M., POZO RIVERA, E. (1984). *Les cadastres espagnols comme source pour l'étude des espaces peri-urbains*. Colloque d'Angers. pp. 127-132.

GOMEZ MENDOZA, J. (1977). *Agricultura y expansión urbana*. Alianza Universidad. Madrid.

GONZALEZ GARCIA, E. (1992). *El Catastro: fuente de información del territorio*. Coloquio Hispano-Americano. Las Palmas de Gran Canaria (Inédito).

MARTIN RUIZ, J. F. (1986). *Algunas notas sobre la estructura de la propiedad y los regímenes de tenencia en el NW de Gran Canaria*. Anuario de Estudios Atlánticos. Número 32, pp. 377-387.

MILLARES CANTERO, A. (1981). *Sobre la gran propiedad de las Canarias Orientales*. Historia general de las islas Canarias. Edirca. Las Palmas, pp. 257-291.

PALACIOS CASTELLANO, J. (1986). *El catastro de rústica y urbana. La valoración rústica y urbana. Introducción al planeamiento urbano y al uso de la cartografía en urbanismo*. Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía. Madrid, pp. 59-94.

PÉREZ GONZALEZ, R. (1990). *Turismo, veraneo y segunda residencia en la periferia de Santa Cruz-La Laguna: un ejemplo de urbanización litoral*. Basa. Colegio oficial de arquitectos de Canarias, Número 11, pp. 93-982.

ROMERO GONZALEZ, J. y AZAGRA ROS, J. (1993). *La propiedad del espacio periurbano en la Valencia del Ensanche: apuntes para un estudio de Historia Urbana*. Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral. Número 15, pp. 8-24.

SOBRAL GARCIA, S. (1992). *El proceso de suburbanización de Tafira Alta*. Materiales de Trabajo. Número 8. Departamento de Arte, Ciudad y Territorio. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

TATJER MIR, M. (1993). *De lo rural a lo urbano: parcelaciones, urbanizaciones y ciudades jardín en la Barcelona contemporánea (1830-1930)*. Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Número 15, pp. 53-60.

VALENZUELA RUBIO, M. (1977). *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid.