

## CIUDAD OSCURA, CIUDAD LUMINOSA SANTA CRUZ DE TENERIFE (1980-2000)\*

M.C. Díaz Rodríguez, C.R. Delgado Acosta, C.G. Calero Martín,  
L.M. García Herrera, M. Pérez Pérez y M.A. Mejías Vera  
Departamento de Geografía. Universidad de La Laguna

### RESUMEN

En las dos últimas décadas, la ciudad de Santa Cruz de Tenerife experimenta una expansión de su espacio residencial caracterizada por el destacado papel de la iniciativa privada. La distribución de la actividad constructiva revela una clara divisoria entre la ciudad consolidada, donde predomina la promoción privada, y las periferias, que concentran la vivienda pública. Esta diferenciación residencial propicia nuevos procesos de segregación, reforzados por actuaciones del sector público realizadas al margen del principio de equidad social.

*Palabras clave:* segregación, exclusión, renovación urbana, desigualdad social, marginación.

### ABSTRACT

During the last twenty years the city of Santa Cruz de Tenerife has experienced a residential development characterized by the remarkable role of private sector. Spatial distribution of housing shows a clear divide between the private-developed urban core and first-tier periphery, and the public housing peripheral fringes. This residential differentiation propitiates new segregation processes reinforced by the public sector developments lacking any concern about social equity.

*Key words:* segregation, exclusion, urban redevelopment, social inequality, marginality.

---

\* El presente artículo es resultado del contrato de investigación «Desarrollo urbano y población» elaborado para el Avance del PGOU de Santa Cruz de Tenerife por miembros del Grupo de Análisis Territorial del Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna.

Las diferencias espaciales y sociales han sido siempre inherentes a los procesos de formación y crecimiento de las ciudades. La desigualdad en el interior de los ámbitos urbanos es un fenómeno que se percibe con relativa nitidez en las contrastadas morfologías de sus áreas residenciales. La calidad y estado de conservación de las viviendas, los niveles de equipamientos, o el trazado y la localización de los barrios en la trama urbana, son rasgos distintivos del estatus social de sus ocupantes. En las últimas décadas, al objeto de mejorar la capacidad competitiva de las ciudades, las distintas administraciones han puesto en práctica un conjunto de medidas de revitalización urbana que, lejos de aminorar la diferenciación residencial, la acentúan. Un considerable número de análisis relativos a la reciente evolución de las ciudades coincide en señalar el aumento de la «polarización social», la formación de una «subclase» o la existencia de una «ciudad dual» (Gómez, 1998).

La novedad que entrañan ahora, tanto la construcción como la reconstrucción urbanas, es que en torno a ellas se articulan y agravan los procesos de marginación y exclusión, pues las actuaciones de reforma y de producción de las áreas residenciales se realizan al margen de los objetivos de equidad social. Hay una cierta unanimidad interpretativa a la hora de destacar el vínculo entre las operaciones de renovación y revitalización y la acentuación de la segregación social y residencial (Vázquez, 1996 y Sargatal, 2000). En último término, los criterios de rentabilidad han acabado por imponerse en las políticas públicas y prevalecen, por tanto, en el desarrollo del planeamiento y en la gestión urbanística de los gobiernos locales. En numerosas ciudades el resultado de ese modelo de intervención se concreta de dos maneras: por una parte, en una efectiva elitización y recuperación de las rentas inmobiliarias de los espacios centrales y, por otra, en una acentuación de la diferenciación social y residencial.

Santa Cruz de Tenerife se analiza como un caso de estudio que permite mostrar las repercusiones espaciales y sociales producidas por las actuaciones, tanto de carácter público como privado, emprendidas desde los años ochenta. El interés del estudio se justifica más que por la originalidad de los procesos que producen y estructuran la ciudad a lo largo de ese tiempo, por el intento de clarificar los problemas de orden social que se gestan con las recientes formas de intervención. Las actuaciones dirigidas al embellecimiento de la ciudad histórica, la creación de un segundo centro urbano, el predominio de la vivienda de promoción privada y el desarrollo de una nueva periferia, junto a los diferentes ritmos de evolución demográfica, están modificando el papel de las distintas partes de la ciudad; si bien tal alteración introduce, en ciertos espacios seleccionados, un cambio radical, en un número bastante mayor de sectores se constata la permanencia de desigualdades que podrían convertirse en perniciosas.

Diversas fuentes permiten analizar el significado de la expansión y transformación residencial, así como la localización de los grupos sociales. De una parte, la relación de las *licencias de construcción* de la Gerencia Municipal de Urbanismo, referidas a obra nueva y a intervenciones de rehabilitación, y los registros del número de viviendas que proporcionan la *Dirección General de Vivienda del Gobierno de Canarias y Viviendas Municipales de Santa Cruz de Tenerife*. De otra, los *Censos de Población* de 1981 y 1991 del INE y la *Encuesta de Población de 1996* del Instituto Canario de Estadística (ISTAC). De las primeras, se obtuvieron los ritmos de la actividad constructiva, su distribución espacial y, en la medida en que la información que contienen lo hizo posible, la naturaleza de los promotores inmobiliarios que intervienen en el proceso<sup>1</sup>. De las segundas, se extrajo la evolución y

1 Se reconoce la existencia de un cierto subregistro en la citada relación, al igual que inexactitudes de tono menor que no impiden el objetivo que se pretende.

reparto de la población en las diferentes áreas de la ciudad y sus principales características demográficas y socioeconómicas<sup>2</sup>.

### **1. Difusión urbana y atenuación del crecimiento demográfico**

Santa Cruz de Tenerife, es el principal núcleo urbano de la isla de Tenerife. En este municipio y en los restantes términos que integran su área metropolitana (La Laguna, El Rosario y Tegueste), residen unos 361.000 habitantes, es decir, poco más de la mitad (52%) de la población de la isla. La función capitalina de Santa Cruz explica su importancia poblacional (213.000 habitantes) en esa aglomeración urbana, a cuyo desarrollo contribuyó de forma decisiva a partir de las décadas centrales del pasado siglo. Durante aquellas fechas tuvo lugar la primera gran transformación de su espacio residencial, coincidiendo con el momento de mayor crecimiento demográfico de la ciudad. La magnitud que por entonces alcanzó el ritmo de aumento de la población y la velocidad con la que se ampliaba su espacio edificado determinaron que una parte considerable de los nuevos residentes, así como de las actividades que no encontraban fácil acomodo en la ciudad, se asentaran en los términos colindantes, que vieron así reforzados sus propios incrementos. La necesidad de espacio de la capital se llegó incluso a formalizar, mediada la década de los años setenta, en la anexión de una porción del territorio del limítrofe municipio de El Rosario; ámbito que años después se convertiría en uno de sus más activos frentes de crecimiento urbano.

Lo más destacable de aquel proceso de expansión fue, sin duda, el protagonismo alcanzado por la autoconstrucción, que sirvió para edificar la mitad de las nuevas viviendas del área Santa Cruz-La Laguna e incorporó las tres cuartas partes del suelo ocupado entre 1956 y 1977 (Ayuntamiento de Santa Cruz, 1983). El desarrollo que por entonces adquirió la urbanización marginal obedecía a las específicas condiciones bajo las cuales crecía la ciudad, tales como los rápidos incrementos de la población, propios de flujos migratorios masivos; la reducida capacidad económica de la demanda; la escasa promoción pública de viviendas y la inadecuación de sus precios y formas de pago para los grupos de bajos ingresos y, de forma relevante, los intereses de los propietarios del suelo. El desarrollo urbano posterior tuvo que asumir y subsanar parte de los problemas originados a raíz de ese crecimiento convulsivo y ajeno al planeamiento ortodoxo, que carecía de todo tipo de infraestructuras, servicios y equipamientos. En este sentido, la llegada de los ayuntamientos democráticos se tradujo en una mejora de las condiciones de vida de tales barrios que, poco a poco, se dotan de las infraestructuras y equipamientos colectivos básicos, y se integran en la trama urbana.

A partir de los años ochenta, Santa Cruz entra en una nueva fase en la que su población continuará creciendo pero con una intensidad mucho menor, tanto en relación con las décadas precedentes, como con respecto a los municipios de su área metropolitana y a los lindantes con ella. Desde esas fechas los municipios de menor extensión y tamaño demográfico del área metropolitana son los que, consolidando su función residencial, consiguen una mayor capacidad de crecimiento, como sucede con Tegueste y, en particular, El Rosario que dobla su cifra inicial de habitantes (cuadro 1) y registra, a lo largo de todo el periodo, elevadísimas tasas de incremento.

---

<sup>2</sup> Las unidades territoriales que se manejan son los 12 distritos y los 65 barrios en los que se subdivide el término y para los que las fuentes consultadas facilitan información. El empleo de los distritos y de los barrios, a pesar de su heterogeneidad morfológica y social, permite una aceptable aproximación a las dinámicas poblacionales y a las características socioeconómicas de los habitantes de las diversas áreas residenciales.

Así pues, Santa Cruz registra un sensible cambio cuantitativo en su comportamiento demográfico, pues pasa de crecimientos intensos tipo avalancha, a ritmos mucho más modestos. La razón fundamental de este nuevo comportamiento, al margen de un débil saldo natural común a otros muchos espacios, podría estar en la pérdida de la relevancia económica del municipio y de la ciudad frente a otros ámbitos insulares. Las causas de ese hecho son complejas y, a falta de estudios más precisos, se puede mencionar: la competencia que ejercen los municipios turísticos del sur de la isla, sobre todo, a la hora de captar inversiones, de generar empleo, y atraer a nuevos residentes (Calero y Delgado, 1997); la aparición en el espacio metropolitano de nuevos y competitivos lugares de consumo (García y Díaz, 2000 b), a raíz de la descentralización de las actividades económicas y la irrupción de las modernas formas comerciales; los cambios en las preferencias o gustos de una parte de la demanda de elevado poder adquisitivo y la simultánea puesta en valor de espacios residenciales en ámbitos menos saturados y con mayor calidad ambiental que los de la ciudad; el encarecimiento del suelo y de la vivienda<sup>3</sup> y el sensible incremento de la movilidad residencial, conforme mejoran las infraestructuras y los transportes. En definitiva, en ese plazo de tiempo, se configuran nuevas áreas funcionales en el espacio metropolitano e insular, cuya activa incorporación al proceso productivo propicia la aparición desde movimientos pendulares y migraciones residenciales selectivas, hasta una organización territorial más diversificada que se articula sobre los dos grandes nodos de actividad y de población insulares: el área metropolitana y los municipios turísticos del sur<sup>4</sup>.

Por tanto, la difusión espacial del crecimiento poblacional y urbano ayuda a atenuar el ritmo de aumento demográfico de Santa Cruz; un fenómeno, por lo demás, general en las ciudades que han alcanzado un cierto grado en el proceso de metropolización. Lo habitual es que el núcleo central registre una lenta pérdida de población a favor de la franja periurbana y de los municipios que integran el área o región metropolitana, como sucede en las

Cuadro 1  
POBLACIONES ABSOLUTAS Y TASAS DE CRECIMIENTO. 1981-1999

Ámbito	Población de derecho		% sobre el total insular		Crecimiento medio anual
	1981	1999	1981	1999	1981-1999
Santa Cruz de Tenerife	185.899	213.050	33,4	30,8	0,8
La Laguna	106.146	127.945	19,0	18,5	1,0
El Rosario	5.347	11.544	0,9	1,7	4,4
Tegueste	6.573	8.853	1,2	1,3	1,7
Área Metropolitana	303.965	361.392	54,5	52,2	1,0
Resto de Tenerife	253.226	330.974	45,5	47,8	1,5
Tenerife	557.191	692.366	100,0	100,0	1,2

Fuente: INE e ISTAC. Elaboración propia.

3 Según el informe anual del CES de 2001, en Canarias el nivel de precios del metro cuadrado de vivienda era en 1999 un 25 % más caro que en el resto de España.

4 Esta reciente bipolaridad económica y urbana a escala insular es un fenómeno similar al registrado en la isla de Gran Canaria y puesto de relieve por MORALES y HERNÁNDEZ, (1999).

principales urbes europeas (Dolç, 1998) o españolas, o bien, en el mejor de los casos, un estancamiento o lento incremento demográfico. Hacia esto último parece encaminarse la población de Santa Cruz, dada la disminución de su crecimiento y los rápidos incrementos que registran los restantes términos del área. No hay que olvidar que es la atonía demográfica y también la económica de muchos de los principales centros metropolitanos, una de las razones que sustentan y justifican las políticas de reestructuración urbana emprendidas desde los años setenta. Los cambios a los que se somete a las ciudades se producen siguiendo similares patrones de actuación en los que, con independencia de las características de la urbe, prevalece el intento de mejorar su imagen y aumentar su atractivo para los potenciales residentes, visitantes e inversores.

Al igual que la población, las características de la actividad constructiva también se modifican en estos últimos años. De la información disponible se desprende que el reciente crecimiento urbano adopta formas diferentes a las dominantes en la etapa previa, y que en esa nueva producción del espacio construido las iniciativas pública y privada asumen un desigual papel.

Cuadro 2  
*LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN RESIDENCIAL  
EN SANTA CRUZ DE TENERIFE (1982-2000)*

Años	Total de licencias	Licencias de construcción privadas	
		Número	Por 100
1982	67	66	98,5
1983	67	65	97,0
1984	70	62	88,6
1985	66	61	92,4
1986	69	68	98,6
1987	86	83	96,5
1988	91	83	91,2
1989	111	101	91,0
1990	112	107	95,5
1991	97	93	95,9
1992	98	84	85,7
1993	84	54	64,3
1994	-	-	-
1995	139	134	96,4
1996	127	118	92,9
1997	142	138	97,2
1998	132	128	97,0
1999	191	180	94,2
2000	194	185	95,4
Totales	1.943	1.810	93,2

El subregistro de 1994 ha obligado a prescindir de los datos de ese año.

Fuente: Gerencia de Urbanismo, Licencias de construcción.

Elaboración propia.

Durante los últimos veinte años la actividad constructiva guarda un evidente paralelismo con el ciclo inmobiliario canario y estatal. Así, al inicio de los años ochenta la ciudad muestra, al igual que otras españolas (Bellet y Vilagrassa, 1997), una escasa actividad constructiva que se invierte a finales de esa década (cuadro 2), coincidiendo con el periodo previo a la aprobación y entrada en vigor del Plan General de 1992, que determina nuevas volumetrías y establece densidades más moderadas. Se trata de un auge inmobiliario con una presencia marginal de la vivienda protegida o de promoción directa, característica que presentan otras muchas ciudades de tamaño medio del país (Vilagrassa, 1999). Los primeros años noventa registran una fuerte recesión, por la confluencia de factores tales como la crisis económica y la insuficiencia de suelo disponible por su escasez y alto coste. En la segunda mitad de esa década aparece con nitidez otra nueva fase de ascenso en la que se alcanzan las cifras máximas de todo el periodo. Según el Consejo Económico y Social (CES) la reactivación desde 1995 responde a la fuerte demanda de viviendas familiares *«en un contexto de creación de empleo y de tipos de interés en descenso que hacen atractiva la adquisición de una vivienda. Este hecho, junto con la escasez de suelo y la compra de viviendas por motivos especulativos, justifican que el aumento de la actividad (...) no haya sido suficiente para satisfacer la demanda de viviendas»* (CES, 2001). Esta fuerte expansión de la segunda mitad de los noventa parece haber tocado fondo a escala del archipiélago. En el año 2000 se registra una significativa disminución del número de edificios y de viviendas a construir. De confirmarse el cambio de tendencia se iniciaría un nuevo ciclo de menor dinamismo, aunque es pronto para afirmarlo.

La actividad constructiva, además de su oscilante trayectoria, se caracteriza como en el resto del territorio nacional (Bellet y Vilagrassa, 1997), por el destacado papel de la iniciativa privada, a la que corresponde el 93% del total de licencias solicitadas. Tal grado de intervención se orienta a la obra nueva porque la rehabilitación ha sido un fenómeno ocasional y de escasa significación<sup>5</sup>. Con ser abrumadora la promoción privada no se puede, sin embargo, valorar su auténtico alcance en términos de viviendas, pues en el 75% de los casos no se especifica su número, lo que impide su conocimiento y dificulta el análisis comparativo con la promoción pública. Esta última muestra, además de un menor protagonismo, cambios de intensidad en las diferentes modalidades de intervención<sup>6</sup>.

En toda España, la tendencia general a partir de mediados de los ochenta fue la de una actuación pública prácticamente nula, como consecuencia del notable aumento de los precios del suelo y de la construcción (Bellet y Vilagrassa, 1997). En Santa Cruz el total de viviendas levantadas entre 1987 y 2001, de forma directa o a través de sus modalidades de protección, se eleva a 8.432 viviendas (cuadro 3). De ellas una tercera parte corresponde a la promoción pública directa y las dos terceras partes restantes a la promoción privada de protección oficial. Por lo que respecta a la vivienda de autoconstrucción, tras su reconocimiento oficial como una fórmula válida de crecimiento<sup>7</sup>, ha perdido la relevancia que

---

5 Las licencias de rehabilitación residencial de promoción pública y privada en el periodo bajo estudio ascendieron a 81, lo que representa el 4,2% de las solicitadas.

6 Viviendas de promoción pública (VPP); Viviendas de protección oficial (VPO) de régimen especial; Viviendas de protección oficial (VPO) de promoción privada y Viviendas de autoconstrucción acogidas a subvención.

7 La Ley de Sistemas de Urbanización Diferida de 1987 reconoció la autoconstrucción como una de las formas de crecimiento más importantes de las ciudades canarias. Su producción fue regulada por las leyes y decretos posteriores que establecieron las ayudas para la adquisición de suelo y construcción de la vivienda.

antaoño tuvo, de tal modo que aquellas producidas de forma regulada sólo representan un escaso 2 % (164 viviendas)<sup>8</sup>.

Para contextualizar las cifras anteriores conviene apuntar que el área de Santa Cruz-La Laguna concentra las tres cuartas partes de la demanda insular de viviendas de promoción pública directa y que Santa Cruz es el tercer municipio de la provincia en cuanto al porcentaje de demanda se refiere (VISOCAN, 1995). Si se considera este peso y el hecho de que para el 70% de los solicitantes el grado de carestía es extremo, es evidente la necesidad de viviendas sociales. Llama la atención, por tanto, la modesta actividad pública que, a lo largo de este periodo reciente, ha sido, incluso, inferior a la registrada hasta la segunda mitad de los años setenta<sup>9</sup>.

El estudio del número total de viviendas ejecutadas revela la existencia de una evolución muy dispar año a año, que puede guardar relación con los recursos disponibles y la capacidad de tramitación. No obstante, lo destacable es que el grado de ejecución de los planes de vivienda ha sido reducido. La preocupación por el incumplimiento de los objetivos previstos se recoge en las conclusiones del informe anual de 1996 del CES. En dicho informe se considera imprescindible garantizar los recursos necesarios a la vez que se recomienda evitar la escasez de suelo utilizando, para ello, todos los mecanismos de adquisición y gestión del mismo que sean indispensables. Aunque es difícil aportar una valoración global del déficit de viviendas sociales para todo el periodo en estudio, puede servir como muestra el hecho de que entre 1989 y 1994, las solicitudes de viviendas de promoción pública sin satisfacer se cifraron en 7.077 (VISOCAN, 1995)<sup>10</sup>. El volumen de demanda insatisfecha está muy vinculado a la evolución registrada por los precios de la vivienda en Canarias. Sin entrar en detalles, lo que se advierte es que, en gran parte del periodo, las tasas de crecimiento interanual de los precios de la vivienda han superado a las que presentan los precios a escala general.

La situación de déficit no se ha resuelto, pero se observa un cierto giro cualitativo en el último Plan Canario de Vivienda (1996-99), al aumentar las construcciones de régimen especial y disminuir las de régimen general y precio tasado, tal y como manifiesta la importancia relativa que adquieren las diferentes modalidades de viviendas de promoción pública en el total de las realizadas. De esta manera se amplía la oferta dirigida a la demanda de menor nivel de ingresos.

En definitiva, la dinámica poblacional y constructiva de la ciudad a finales del segundo milenio, parece estar muy condicionada por lentos ritmos de crecimiento que no ejercen una presión excesiva sobre el mercado de la vivienda, y éste por su parte, dado el destacado lugar que ocupa la iniciativa privada y lo insuficiente que resulta la pública, determina que los grupos con menores rentas tropiecen con serias dificultades a la hora de obtener un bien social de primer orden. Los que consiguen acceder a las viviendas públi-

---

8 Aunque la información sobre esta modalidad se refiere exclusivamente a las viviendas para las que se solicita subvención, es muy probable que, dadas las actuales posibilidades de financiación, el grado de ocultación sea reducido. Una quinta parte del total de las licencias de autoconstrucción corresponde a solicitudes de legalización de obra ya ejecutada.

9 Entre 1956-77 la promoción pública aportó una media anual de 250 viviendas (Ayuntamiento de Santa Cruz, 1983), promedio superior a las 201 viviendas anuales que se construyen entre 1982 y 2000.

10 En marzo de 2000, las solicitudes de viviendas en régimen especial de alquiler —las de carácter más social por el perfil de los solicitantes, pues el 84% perciben ingresos menores a 1,5 veces el salario medio interprofesional y un 24% son familias monoparentales— ascendían a 3.775, (Viviendas municipales, 2000).

Cuadro 3  
EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN  
SANTA CRUZ DE TENERIFE ENTRE 1987 Y 2001

Año	Viviendas de											
	Promoción pública directa		Protección oficial de promoción privada						Autoconstrucción subvencionadas		Total de viviendas	
			régimen general		régimen especial		régimen mixto					
Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	
1987	308	63,4	178	36,6	-	-	-	-	-	-	486	100,0
1988	-	-	336	100,0	-	-	-	-	-	-	336	100,0
1989	674	56,4	522	43,6	-	-	-	-	-	-	1.196	100,0
1990	22	16,2	114	83,8	-	-	-	-	-	-	136	100,0
1991	88	36,1	156	63,9	-	-	-	-	-	-	244	100,0
1992	156	59,1	108	40,9	-	-	-	-	-	-	264	100,0
1993	584	72,5	221	27,5	-	-	-	-	-	-	805	100,0
1994	339	85,8	53	13,4	-	-	-	-	3	0,8	395	100,0
1995	-	-	74	30,0	161	65,2	-	-	12	4,9	247	100,0
1996	-	-	63	15,4	334	81,5	-	-	13	3,2	410	100,0
1997	217	19,8	176	16,1	687	62,7	-	-	16	1,5	1.096	100,0
1998	279	24,5	109	9,6	719	63,0	14	1,2	20	1,8	1.141	100,0
1999	-	-	-	-	683	98,0	-	-	14	2,0	697	100,0
2000	7	1,3	91	16,3	440	79,0	-	-	19	3,4	557	100,0
2001	339	80,3	16	3,8	-	-	-	-	67	15,9	422	100,0
Total	3.013	35,7	2.217	26,3	3.024	35,9	14	0,2	164	1,9	8.432	100,0

En el año 2001 se incluyen las viviendas en ejecución hasta el mes de marzo.

Fuente: Dirección General de Vivienda del Gobierno de Canarias y Viviendas Municipales de Santa Cruz de Tenerife. Elaboración propia.

cas logran acomodo en el interior del municipio, lo que no subsana, sin embargo, otros muchos problemas sociales y de convivencia que se derivan de los deficientes sistemas de provisión residencial.

## 2. Viejas y nuevas segregaciones, nuevas y viejas centralidades

La distribución y el ritmo de crecimiento de la población y de la actividad constructiva, así como la importancia alcanzada por la promoción inmobiliaria en sus diversas modalidades —pública, de protección oficial y privada—, adquieren un desigual relieve en el interior del término municipal y de la ciudad de Santa Cruz (cuadro 4). El comportamiento de esas variables permite diferenciar, al menos, tres grandes unidades residenciales en el termino municipal: Anaga, la ciudad consolidada y la periferia suroeste<sup>11</sup>.

ANAGA es un amplio conjunto montañoso que comprende el 80% de la superficie municipal y que siempre ha contado con un reducido número de habitantes; su accidentada topo-

<sup>11</sup> Anaga incluye administrativamente los distritos 7 y 8; la ciudad consolidada abarca los distritos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 y 10; por último la periferia suroeste comprende los distritos 11 y 12.



grafía y las condiciones de aislamiento que ésta impone, han actuado como obstáculos tradicionales a su ocupación humana. Hoy en este espacio apenas reside el 7% de la población municipal, una cifra inferior a los 14.000 habitantes. La mayoría se establece en los barrios de autoconstrucción localizados en las desembocaduras de los barrancos que drenan hacia la costa noreste<sup>12</sup>. Estos núcleos son los únicos que presentan dinámicas progresivas, al beneficiarse de su situación al borde de la vía rodada litoral que, trazada al pie del macizo, recorre el área portuaria enlazando la ciudad con la playa de Las Teresitas.

Dinámicas regresivas registran, en cambio, los caseríos emplazados en los interfluvios de los sectores de cumbre que han visto disminuir de forma continua su número de vecinos hasta una cifra que ronda los 1.600. De acuerdo con dicha tendencia no es extraño que estos enclaves rurales registren la práctica ausencia de actividad edificatoria y que la existente se concentre en sólo alguno de los barrios litorales.

Al pie del macizo de Anaga se extiende la CIUDAD CONSOLIDADA, un conjunto urbano de continua y compacta trama, que incluye desde los espacios más valorados y emblemáticos de la ciudad tradicional y el ensanche, hasta los barrios obreros de la primera periferia surgidos a partir de la expansión urbana de mediados del siglo XX. Ese ámbito acoge, en unos 16 km<sup>2</sup> de extensión, a más de 165.000 habitantes (el 81% de la población del término), alcanzando en promedio densidades superiores a los 10.000 por km<sup>2</sup>. Dada la amalgama de



FIGURA 1. Localización de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife y de sus unidades residenciales.

12 Los barrios de La Alegría, Valleseco, M<sup>a</sup> Jiménez, Cueva Bermeja, San Andrés e Iguste de San Andrés, integrados en el distrito 7.

espacios residenciales que reúne, es aquí donde aparecen los mayores contrastes morfológicos y sociales. Su población, durante el periodo bajo examen, se ha estabilizado, como lo demuestra el modesto incremento —apenas 4.000 entre 1981 y 1996— de su número de habitantes.

En relación con la actividad constructiva, la ciudad consolidada presenta dos rasgos distintivos: uno, es el lugar donde se ha concentrado cuantitativamente la nueva construcción dirigida, de manera preferente, a los segmentos medio-altos; dos, la ausencia de promociones públicas —si se exceptúa la reposición de viviendas deterioradas— y la puntual presencia de las protegidas. Parafraseando situaciones de otros ámbitos urbanos, casi se podría decir que existe una «línea roja» para ubicar aquí nuevas viviendas sociales. En este sector se distinguen, al menos, tres grandes áreas: la ciudad tradicional, la ciudad de transición y la primera periferia de barrios obreros.

**La ciudad tradicional** comprende el núcleo fundacional y los barrios de los ensanches de finales del siglo XIX y principios del XX. Es un espacio que se caracteriza por una intensa renovación impulsada por la renta potencial del suelo y por un moderado crecimiento demográfico protagonizado por las clases medias-altas. Entre los sectores con una dinámica poblacional y constructiva más activa destacan las Colinas de Anaga, residencia tradicional de las clases altas, y que, aún manteniendo este carácter, han experimentado un doble proceso: la ampliación hacia el noreste y el simultáneo ascenso por las laderas. Este fenómeno ha significado la introducción de nuevas tipologías, como los adosados de ciudad, y algunos bloques de 3 ó 4 plantas que han diversificado el original enclave de ciudad jardín. Al pie del macizo, donde la topografía lo ha permitido y donde existían hasta fechas recientes solares libres —por la presencia de una importante bolsa de suelo de uso agrario—, se han levantado grandes promociones privadas de bloques de gran altura dirigidas a grupos de clase media-alta.

Entre la ciudad tradicional y los barrios obreros de la primera periferia se sitúa **la ciudad de transición**, en la que a la heterogeneidad morfológica y social existente, se ha superpuesto, a lo largo de las dos últimas décadas, una dinámica constructiva en la que destaca la vivienda dirigida a la clase media-alta. Mientras, en el frente marítimo la renovación de barrios populares ha dado lugar a un nuevo centro urbano<sup>13</sup>; en las zonas más altas, hacia el interior, las nuevas construcciones han rellenado las bolsas de suelo que habían quedado sin colmar y lo han hecho, en muchos casos, cambiando las morfologías previas —transformación de viejos barrios obreros de autoconstrucción en áreas de ciudad-jardín o en urbanizaciones de bloques de viviendas de alto nivel—. La realización de una potencial renta diferencial ha estimulado el proceso renovador, en el que es manifiesta la ausencia de la iniciativa pública, salvo en la construcción de importantes equipamientos urbanos que refuerzan, aún más, la tendencia a la elitización.

Por último, en la **primera periferia de barrios obreros** —desde los levantados mediante la autoconstrucción hasta los conjuntos residenciales edificados para grupos de bajo nivel de renta por las iniciativas pública y privada—, predomina una dinámica de pérdida demográfica, por la existencia de un importante número de personas y familias en las últimas etapas de su ciclo vital, a lo que se añade la escasa rotación que registran las viviendas en el mercado inmobiliario. De ese comportamiento se aleja el polígono de Ofra que

---

13 La renovación ha afectado a barrios densamente poblados (Cuatro Torres), así como a los que fueron convertidos en solares (Cabo-Llanos) mediante la expropiación y desalojo de su población hacia la periferia.

Cuadro 4  
DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN  
EN SANTA CRUZ DE TENERIFE

Áreas residenciales*	1981		1996		Incremento porcentual 1981-96	Licencias de construcción. % (1982-2000)
	Habitantes	%	Habitantes	%		
CIUDAD CONSOLIDADA	160.900	86,5	165.086	81,0	2,6	65,3
1. Toscal (El)	12.991	7,0	15.237	7,5	17,3	15,2
2. Zona Centro	9.972	5,4	10.482	5,1	5,1	7,9
3. Salle (La)	20.280	10,9	20.811	10,2	2,6	5,8
4. Salud (La)	20.704	11,1	16.814	8,3	-18,8	2,1
5. Salamanca	20.829	11,2	20.863	10,2	0,2	12,1
6. Chapatal – Vistabella	29.687	15,9	36.490	17,9	22,9	12,7
9. Somosierra– García Escámez	24.835	13,4	21.765	10,7	-12,4	4,8
10. Ofra	21.602	11,6	22.624	11,1	4,7	4,7
ANAGA	11.103	5,9	13.584	6,7	22,3	5,2
7. <i>Anaga litoral</i>	9.323	5,0	11.964	5,9	28,3	4,6
8. <i>Anaga interior</i>	1.780	1,0	1.620	0,8	-9,0	0,6
PERIFERIA SUROESTE	13.896	7,5	25.117	12,3	80,7	29,5
11. <i>Periferia suroeste</i>	8.548	4,6	17.389	8,5	103,4	19,4
12. <i>Periferia suroeste</i>	5.348	2,9	7.728	3,8	44,5	10,1
SANTA CRUZ DE TENERIFE	185.899	100,0	203.787	100,0	9,6	100,0

\* Las áreas se nombran según la delimitación administrativa en distritos. En cursiva, las que engloban a entidades de población no capitalinas.

Fuentes: INE, *Censo de Población*, 1981. ISTAC, *Encuesta de Población*, 1996. Gerencia Municipal de Urbanismo, Licencias de construcción. Elaboración propia.

incrementa su población al tiempo que conoce una labor de relleno con viviendas públicas y privadas en régimen de VPO, que cubren los intersticios libres entre las promociones más antiguas.

La tercera y última gran unidad residencial del municipio es la PERIFERIA SUROESTE, donde la ciudad pierde su imagen compacta y nítida. Se trata de un ámbito, de unos 15 Km<sup>2</sup>, formado por un conjunto de núcleos de diverso origen, algunos todavía con un cierto componente rural, cuyo desarrollo incipiente se inicia hace unos treinta años y que registra durante las dos últimas décadas un importante incremento de su población propiciado por el aumento de las promociones. Es, con diferencia, la unidad que más crece y con mayor rapidez —acogiendo a unos 25.000 habitantes en la actualidad— y en la que se concentra la iniciativa pública y las viviendas en régimen de VPO.

La actividad constructiva y, a su compás, el incremento de la población se han difundido en todas las direcciones, desde las primeras promociones que dieron lugar a nuevos barrios en los años ochenta, hasta las últimas distribuidas en los de más temprana formación, muchos de ellos antiguos enclaves agrarios. El conjunto ofrece una evidente diferenciación morfológica, donde se aprecian zonalmente promociones públicas de bloques de altitud

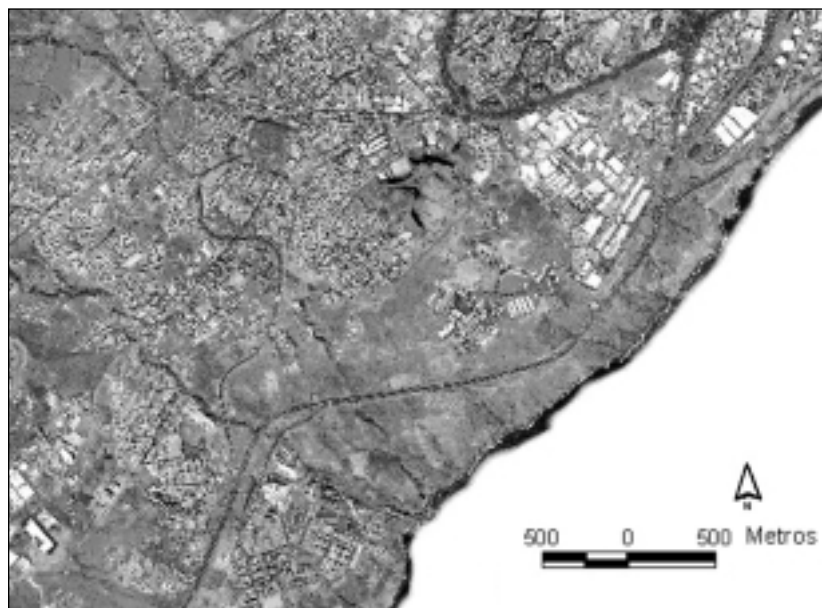


FIGURA 2. La periferia suroeste constituye el actual frente de expansión de Santa Cruz, donde se intercalan tejidos urbanos discontinuos de diferenciado origen y usos no residenciales.

media y elevado número de viviendas; así como viviendas unifamiliares adosadas y bloques de 3 a 4 plantas de iniciativa privada protegida. También en los últimos años el frente litoral ha comenzado a acoger promociones privadas de viviendas unifamiliares en tipología de adosados, que se dirigen a una demanda con mayor nivel de ingresos. Las actuaciones públicas, en este sentido, han tenido una indudable dimensión estratégica desde la perspectiva inmobiliaria, al permitir la posterior revalorización del extenso paquete de suelo comprendido entre este sector y el nuevo centro urbano de Cabo-Llanos.

Durante los años noventa la inauguración de una vía rápida de enlace entre las autopistas del norte y del sur de la isla, en torno a la cual se está definiendo un nuevo corredor urbano; la instalación de grandes superficies, que en el plazo de una década conforman un parque comercial con establecimientos de grandes y medias dimensiones muy especializados y, por último, los precios más asequibles de las viviendas de promoción pública o privada «protegida», han sido elementos decisivos a la hora de explicar su destacado crecimiento. En los últimos años la zona ha mejorado su accesibilidad y se ha beneficiado de un incremento en la dotación de equipamientos educativos y sociales para responder a las demandas de una población creciente y joven (Calero y Delgado, 1998). Sin embargo, todavía hoy es un espacio *periférico* escasamente integrado con el resto de la ciudad que presenta una imagen inconexa en la que coexisten tejidos de edificación discontinuos entremezclados con usos no residenciales, acumulando además, las situaciones de precariedad y exclusión social. Es evidente que esas características no son ajenas a la planificación y diseño de los espacios periurbanos sobre los que se disemina una población que no ha consolidado núcleos de referencia social (Dolç, 1998) y que carecen, por tanto, de «identidad» urbana.

### 3. La vivienda pública ¿integración social o creación de guetos?

La actual organización del espacio residencial de Santa Cruz se completa con el análisis de los rasgos sociales de los distintos ámbitos urbanos, lo que permite una aproximación a la relación existente entre los procesos de segregación y la política pública de viviendas.

La caracterización del perfil social de la población se aborda mediante cinco indicadores generales, pero expresivos, de los contrastes existentes: el ciclo vital de los hogares y, por extensión, el de los barrios se trata mediante la importancia relativa de las personas de 65 años y más; las tasas de paro, el porcentaje de la población sin estudios y el de los hogares según su estrato social, informan sobre las condiciones laborales, culturales y económicas de la población de cada núcleo<sup>14</sup>. Por último, la distribución de las viviendas de promoción pública, ejecutadas en los últimos tres lustros (cuadro 5), se incorpora como referente de la actuación de la administración local en la asignación espacial de los usos residenciales.

Las diversas áreas de la ciudad presentan variadas combinaciones de los indicadores citados. No obstante, existe una significativa interrelación entre ellos que permite diferenciar, simplificando, dos situaciones extremas. La más favorable, se caracteriza por el predominio de una población adulta, con síntomas de envejecimiento, altos niveles de formación y reducidas tasas de paro. Dicha población compone, en su mayoría, hogares de estatus social medio o alto y reside, también en un alto porcentaje, en viviendas de promoción privada, en propiedad o en alquiler. A grandes rasgos esta combinación corresponde a la ciudad consolidada, aunque sus valores medios ocultan grandes diferencias entre los barrios que la integran. Las situaciones más desfavorables se concentran, como es habitual a esta escala general de análisis, en los ámbitos periféricos que bordean por el norte y el sur a la ciudad. En ellos, las mayores deficiencias, tanto por el volumen de población afectada como por su potencial de crecimiento, se acumulan en los barrios localizados en el extremo sur del municipio. Sus habitantes presentan, en consecuencia, escasos niveles de formación, altas tasas de paro; forman parte, en su mayoría, de hogares de bajo estrato social<sup>15</sup> y ocupan viviendas de promoción pública.

En la CIUDAD CONSOLIDADA es manifiesta la heterogeneidad entre sus distintas áreas residenciales. **La primera periferia obrera** presenta una elevada proporción de envejecimiento afectando, en ocasiones, a una quinta o cuarta parte de la población total<sup>16</sup>. Se trata de núcleos de temprana ocupación, ya consolidados, que han registrado una escasa renovación de su parque inmobiliario y de sus residentes. Pero el envejecimiento de los habitantes y de las viviendas no es la única característica, ni la más preocupante, porque al notable peso que adquieren los jubilados, y a sus reducidos ingresos, se suma el hecho de que los más jóvenes registran altas tasas de paro. Tales aspectos explican la destacada presencia de hogares del estrato social medio bajo-bajo, situación en la que se inscriben, en promedio,

---

14 Aunque los datos corresponden al año 1996, su validez cronológica trasciende la fecha concreta a la que se refieren, tal y como han demostrado otras investigaciones relativas a la estructura interna de las ciudades españolas (López, 1998).

15 Esta categoría está compuesta por hogares integrados por personas pertenecientes a grupos ocupacionales de baja o nula cualificación laboral, y por aquellos que no disponen de ninguna persona ocupada y cuyos ingresos, por tanto, proceden de las prestaciones sociales (ISTAC, 1996).

16 El envejecimiento a escala municipal es incipiente, pues sólo 12 de cada 100 personas superan los 65 años.

seis de cada diez hogares. En referencia a estos conjuntos residenciales, en los que el envejecimiento es un fenómeno recurrente y en donde la vivienda ha pasado, en muchos casos, a propiedad de sus usuarios, se considera decisiva la movilidad inmobiliaria para su futura cohesión social, renovación generacional y para la modificación del grado de marginación que todavía presentan (Mas, 1999).

El carácter de espacio intermedio de **la ciudad de transición** en el que concurren desde residencias de cierto lujo hasta barrios populares de protección oficial, determina la presencia de un 40% de hogares de estrato social medio bajo-bajo, una juventud demográfica destacada y tasas de paro y niveles formativos que se acercan al promedio del conjunto urbano, revelando así su heterogeneidad interna. Si bien su estructura social se está modificando con rapidez al amparo de la urbanización del frente marítimo en el extremo sur de la ciudad, donde hoy se construyen nuevos edificios residenciales de lujo, junto a otros de carácter comercial, administrativo y a equipamientos de ocio de grandes dimensiones y diseño vanguardista (García y Díaz, 2000 b)<sup>17</sup>.

Diferente situación ofrecen los barrios de **la ciudad tradicional** que han conocido procesos de renovación o han sido objeto de nuevas construcciones al disponer de solares vacantes de interés para la iniciativa privada (García y Díaz, 2000 a). Este sector, cuya centralidad constituye uno de sus principales activos, siempre ha acogido a los grupos sociales de mayores rentas —4 de cada 10 hogares pertenecen a un estrato social alto-medio alto— y, al igual que en otros centros históricos, su renovación ha hecho posible la incorporación funcional de espacios que se habían deteriorado física y socialmente. En este núcleo central de la ciudad se han concentrado en los últimos años las principales actuaciones de rehabilitación y renovación puestas en marcha por la administración a través del Programa Urban. Con esta intervención urbanística se proyecta favorecer la entrada de nuevas actividades, usos terciarios y nuevos residentes. Es lógico, pues, que el envejecimiento de su población tienda a reducirse mediante la vía de la elitización, y que sus niveles de formación y de ocupación sean los más altos de todo el conjunto urbano.

Una dinámica urbanística y social diferente corresponde a los dos grandes espacios periféricos que enmarcan la ciudad por sus bordes noroeste y suroeste. En el noroeste, en ANAGA, existe una clara oposición entre los barrios litorales más jóvenes y aún en proceso de expansión, y los viejos caseríos en retroceso de su zona de cumbres. En estos últimos, nada menos que ocho de cada diez hogares se incluyen en el estrato social bajo-medio bajo, lo que confirma, por una parte, los insuficientes ingresos procedentes de las prestaciones sociales que recibe una población muy envejecida y, por otra, la existencia de un elevado paro entre sus efectivos más jóvenes. Condiciones menos extremas ofrecen los habitantes de los barrios del litoral, cuya mayor juventud y la menor incidencia del paro reduce la proporción de hogares en situación precaria a seis de cada diez.

Sin lugar a dudas, es en la nueva realidad urbana de la PERIFERIA SUROESTE, donde confluyen las condiciones sociales más negativas en términos de marginación o, incluso, de exclusión. Aquí se dan cita las manifestaciones menos favorables de la estructura social, a excepción de la juventud como característica del potencial vital que encierra este espacio. La presencia mayoritaria de hogares integrados por adultos jóvenes con hijos eleva la proporción de menores de veinte años hasta el 30 o incluso el 40%, como sucede en barrios recientes (Añaza y Alisios), mientras que los más viejos sólo suponen el 6% o menos. La

<sup>17</sup> Las bases para la transformación de este frente litoral ocupado, en su mayoría, por las instalaciones de la Refinería de Petróleos de CEPESA, se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana de 1992.

Cuadro 5  
INDICADORES DE LAS CONDICIONES SOCIALES Y ECONÓMICAS EN LAS ÁREAS  
RESIDENCIALES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Áreas residenciales	Población de 65 años y más (%)	Tasa de paro	Población analfabeta y sin estudios (%)	Hogares según estrato social (%)		Viviendas de promoción pública (1987-2000)	
				Estrato social alto medio-alto	Estrato social medio-bajo	Número	%
CIUDAD CONSOLIDADA	12,8	24,4	15,9	22,1	42,8	651	21,6
1. Toscal (El)	13,7	15,8	9,2	39,0	23,8	—	—
2. Zona Centro	15,7	17,2	8,4	37,7	27,0	—	—
3. Salle (La)	12,7	20,1	11,9	25,8	33,8	—	—
4. Salud (La)	16,8	27,3	26,1	6,9	61,1	—	—
5. Salamanca	16,1	17,4	7,4	36,6	24,1	—	—
6. Chapatal – Vistabella	10,2	26,1	15,2	22,8	40,3	60	2,0
9. Somosierra – García Escámez	14,0	32,3	26,1	5,7	57,7	—	—
10. Ofra	8,1	29,1	19,6	9,5	52,7	591	19,6
ANAGA	12,6	33,2	25,7	3,4	62,9	—	—
7. Anaga litoral	12,0	32,2	25,9	3,6	60,4	—	—
8. Anaga interior	17,7	40,7	60,3	1,5	80,0	—	—
PERIFERIA SUROESTE	6,0	33,7	27,5	5,1	66,8	2.362	78,4
11. Periferia suroeste	5,7	34,3	26,9	4,5	69,0	2.146	71,2
12. Periferia suroeste	6,8	32,6	18,3	6,4	66,3	216	7,2
SANTA CRUZ DE TENERIFE	12,0	26,0	18,3	19,0	46,8	3.013	100,0

Fuente: ISTAC, *Encuesta de Población*, 1996; *Estructura Social. Canarias*, 1996. Gobierno de Canarias, Dirección General de la Vivienda. Elaboración propia.

gran juventud de todo este sector no impide, sin embargo, la presencia de bajísimos niveles de formación que muestran una evidente correlación con la precaria situación laboral, en la que las tasas de paro se disparan alcanzando valores cercanos a la tercera parte de los activos (el 33% en el Sobradillo) o incluso a casi la mitad de los mismos (el 45% en Añaza). Los reducidos niveles de ocupación corresponden, a su vez, a una población con una exigua cualificación y una inestable situación profesional, ya que los peones y trabajadores no cualificados representan entre el 20 y el 25 %, y el empleo eventual es la modalidad habitual en cuatro trabajadores de cada diez. Ese cúmulo de características que revela la desequilibrada estructura social, explica que casi las dos terceras partes de los hogares se incluyan en los últimos estratos sociales.

La existencia de estas adversas condiciones se gesta desde el momento en que la administración concibe como solución a los problemas de alojamiento de los grupos de bajos ingresos, la construcción de polígonos residenciales de considerables dimensiones, de pobre calidad, con deficientes servicios y equipamientos básicos, en los que aloja, al mismo tiempo que aísla del resto del espacio urbano, a un amplio número de habitantes. La escasa

atención que se presta a la forma a través de la que se canaliza y favorece el crecimiento periférico está en la raíz de muchos de los problemas que vienen registrando tales barrios.

El suroeste se ha convertido, de hecho, en el dominio por excelencia de la vivienda pública, pues cerca del 80% del total de las construidas desde mediados de los años ochenta se ha levantado aquí. Es más, el grado de concentración de este tipo de promociones llega a ser de tal dimensión que en un solo polígono, el de Añaza, se localizan alrededor de 2.150 viviendas, lo que representa casi la mitad (44,4%) del total. Es también este espacio, coincidiendo con la mayor presencia de la actuación pública, el que acoge la mayoría de las viviendas de autoconstrucción, al menos, de las que existe constancia en las fuentes (el 78% del total), contribuyendo esta modalidad, aunque de forma minoritaria, a la ampliación de la superficie construida del suroeste.

Algunas de las consecuencias negativas de tal proceso de concentración se recogían ya en el Informe Anual del CES de 1994, en el que se advertía que *«la aglomeración de viviendas sociales en forma de ghetto, funcionalmente al margen de las ciudades, puede crear igualmente problemas para la lucha integrada contra la pobreza, ya que estos aglomerados pueden reproducir los problemas de los círculos viciosos de la pobreza»*.

Las actuaciones de la promoción pública en esta etapa reciente, no sólo parecen ser insuficientes, sino que, además, se realizan al margen de las propuestas contenidas en el Plan General de 1992, de las recomendaciones de diversas instituciones, e incluso, entran en contradicción con algunos de los objetivos declarados de la propia política municipal de viviendas, al afirmar que uno de los fines prioritarios era el *«evitar la concentración en una misma zona para evitar la marginalidad y los guetos»* (Viviendas Municipales, 2000).

No obstante, ese espacio periférico del extremo meridional de la ciudad no es homogéneo desde el punto de vista urbanístico y social. En estos momentos ya se advierte la existencia en un reducido marco territorial, el frente costero, de dos actuaciones urbanas que próximas en términos de distancia, se alejan en términos sociales. Es decir, los procesos de segregación no son exclusivos de los sectores maduros del espacio urbano, sino que también se reproducen en los ámbitos periféricos de reciente formación.

Esa segregación socioespacial es resultado, además, de la dinámica de mercado, de la acción de la administración municipal que en su gestión y, por tanto, en la toma de decisiones valora la rentabilidad como un importante criterio. No hay que olvidar que mientras en la periferia la insuficiencia de las políticas de bienestar social reproducen las situaciones de marginación y exclusión social, en el área de contacto con la ciudad tradicional, se levanta, con un decisivo apoyo municipal, la nueva imagen «global» de la ciudad. Así pues, este nuevo sector de prestigio, al garantizar elevadas rentas del suelo y resultar atractivo para los inversores privados, cuenta con el respaldo y la financiación institucional.

### **A modo de inventario**

La dinámica urbana de la ciudad de Santa Cruz y los paisajes asociados a ella, conocen en las dos últimas décadas importantes modificaciones que son resultado de una combinación de distintas intervenciones. Por un lado, la decisiva actuación que ha desempeñado la administración local; por otro, los cambios de la demanda y de la oferta inmobiliaria, muy condicionada esta última por las estrategias de los que protagonizan la producción del espacio urbano.

Los cambios económicos asociados a la denominada globalización, así como los experimentados por los ámbitos metropolitano e insular han exigido una nueva definición del



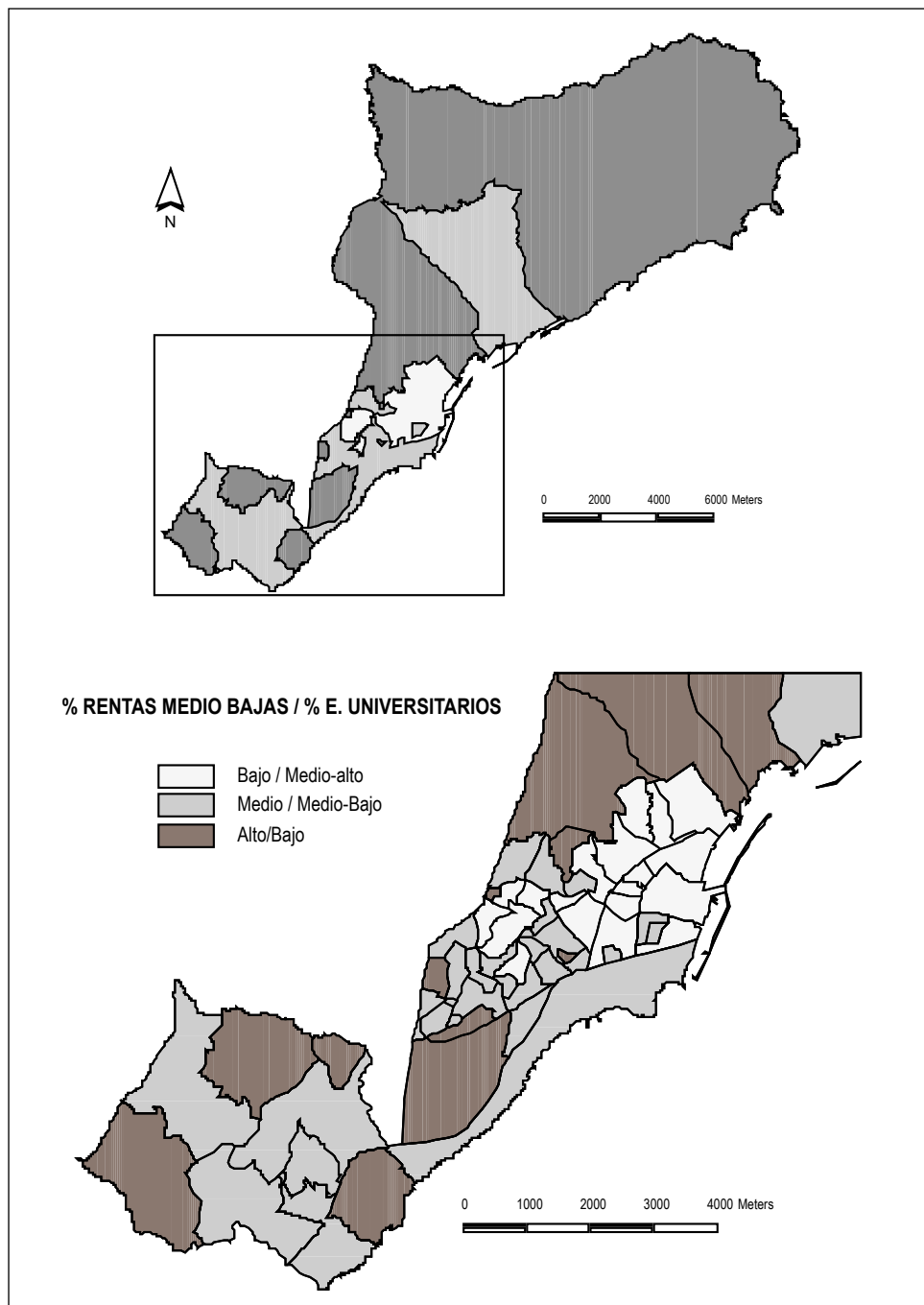


FIGURA 3. La imbricación entre los niveles de renta de los hogares y el grado de formación de la población revela una nítida divisoria entre los barrios de la ciudad tradicional y los de su periferia.

papel desempeñado por la ciudad. Entre las manifestaciones más importantes de la reestructuración del espacio residencial se encuentran: la consolidación de un nuevo frente de crecimiento periférico en el extremo sur del término municipal y, la recuperación de una extensa área litoral aledaña al centro histórico, que tras varios años de progresivo abandono y deterioro, se revaloriza. Tales transformaciones que se compaginan con la renovación y elitización —tras las que subyacen nuevos procesos de segregación—, son fomentadas por la administración local a través de la asignación de los usos del suelo y del efectivo incumplimiento de las políticas que aprueba y que, en ocasiones, conculca de forma clamorosa.

En estos años se configura una nueva estructura urbana en la que ocupa una destacada posición la ciudad tradicional. Así, de una parte, se está produciendo el embellecimiento de este lugar prístino de Santa Cruz, a la vez que, en el espacio adyacente, se construye un sector urbano de orientación «global» que se asienta en la revalorización y edificación de terrenos desvalorizados e industriales. Se trata de un segundo centro urbano que atrae todo tipo de capitales. Este proceso de remodelación —espoleado por la pérdida de relevancia económica de la ciudad frente a otros ámbitos insulares— ha estado presidido por una destacada actividad inmobiliaria. Desde los años ochenta se ha desarrollado una intensa dinámica constructiva, dirigida a segmentos muy solventes de la demanda, que rellena los huecos de suelo céntrico, al tiempo que elitiza antiguos enclaves de viviendas modestas que se transforman en áreas residenciales de alto nivel.

Al compás, en la primera periferia obrera, se producen actuaciones encaminadas a la rehabilitación del parque de viviendas y se mejora notablemente sus equipamientos básicos. Sin embargo, las altas tasas de paro que presentan algunos barrios revelan, todavía, riesgos de conflictividad que plantean la necesidad de mayor énfasis en las políticas de bienestar social.

La segregación socioespacial, que se dio en el pasado, se mantiene en el nuevo escenario de expansión urbana que constituye la periferia del suroeste. En ella se concentra la mayor parte de las promociones públicas recientes, que han ido conformando barrios de elevada densidad poblacional y desfavorable situación social, aunque, al mismo tiempo, comienza a surgir en el frente costero de ese espacio, urbanizaciones de iniciativa privada dirigidas a una población de más alto nivel social. Se repiten, por tanto, actuaciones pretéritas en las que las promociones de viviendas públicas y los barrios de autoconstrucción se concentran espacialmente configurando guetos sociales.

Con todo, lo que debe preocupar es la confirmación de que la segregación se está realizando con el consentimiento de los poderes públicos, que actúan desoyendo las recomendaciones encaminadas a lograr una ciudad más equilibrada con espacios centrales comunes y no excluyentes. Pero, difícilmente, se pueden corregir las desigualdades cuando en el desarrollo del planeamiento los responsables municipales aplican el criterio de rentabilidad económica. En definitiva, las recientes actuaciones urbanísticas originan en Santa Cruz de Tenerife un proceso de doble dimensión: por un lado, la aparición de una ciudad remodelada, embellecida, con intención de ser competitiva en el mercado urbano global; por otro, en la trastienda urbana local, se consolida la marginación social y se acentúan la exclusión y la pobreza.

## Bibliografía

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (1983): *Construir la ciudad*, Santa Cruz de Tenerife.

- AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (1997): *Plan de Desarrollo Local del Área Metropolitana de Tenerife* (COMARPLAN), Tomo I, Santa Cruz de Tenerife.
- BELLET, C. Y VILAGRASA, J. (1997): «Lleida (1940-1992)» en *Vivienda y promoción inmobiliaria en España*. Servicio de Publicaciones, Universidad de Lleida.
- CALERO MARTÍN, C.G. Y DELGADO ACOSTA, C.R. (1997): «Cambios en la organización espacial de los equipamientos educativos y sanitarios en la isla de Tenerife: la costa sur», en *Actas del XV Congreso de Geógrafos Españoles*, Universidad de Santiago de Compostela.
- CALERO MARTÍN, C.G. Y DELGADO ACOSTA, C.R. (1998) «La oferta educativa en Santa Cruz de Tenerife: un modelo de organización espacial», en *Actas del XIII Coloquio de Historia Canario Americana*, Las Palmas de Gran Canaria.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL (CES). *Informes Anuales 1992-2001*.
- CORTÉS ALCALÁ, L. (1998): «Malestar urbano y cuestión residencial», en VVAA: *El malestar urbano en la gran ciudad*, Talasa, Madrid, pp. 79-90.
- DOLÇ, C. (1998): «Cómo crecen las ciudades», en VVAA: *El malestar urbano en la gran ciudad*, Talasa, Madrid, pp. 63-77.
- GARCÍA HERRERA, L.M. Y DÍAZ RODRÍGUEZ, M.C. (2000 a): «Transformación morfológica y social en el barrio del Toscal (Santa Cruz de Tenerife. Canarias)», *Ería. Revista de Geografía*, 53, pp. 231-246.
- GARCÍA HERRERA, L.M. Y DÍAZ RODRÍGUEZ, M.C. (2000 b): «Renovación urbana y nueva centralidad en Santa Cruz de Tenerife», Comunicación al V Coloquio de Geografía Urbana, Almería, octubre de 2000.
- GÓMEZ, M.V. (1998): «Regeneración urbana», en VV.AA.: *El malestar urbano en la gran ciudad*, Talasa, Madrid, pp. 45-62.
- ISTAC: *Encuesta de población de Canarias, 1996. Estructura Social*. <http://www.istac.rca-naria.es/>
- LÓPEZ FERNÁNDEZ, B. (1998): *El espacio social de la ciudad de Gijón*. Real Instituto de Estudios Asturianos, Oviedo.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1999): «Periferias urbanas y nuevas formas espaciales», en DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, R. (coord.) *La ciudad. Tamaño y crecimiento*. Departamento de Geografía de la Universidad de Málaga y AGE, Málaga, pp. 201-233.
- MORALES MATOS, G. Y HERNÁNDEZ TORRES, S. (1999): «Áreas industriales y grandes superficies comerciales en el área periurbana de Las Palmas de Gran Canaria», en DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, R. (coord.) *La ciudad. Tamaño y crecimiento*. Departamento de Geografía de la Universidad de Málaga y AGE, Málaga, pp. 385-395.
- SARGATAL BATALLER, A. (2000): «El estudio de la Gentrificación», *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, nº 228.
- VÁZQUEZ VARELA, C. (1996): «La gentrificación. Un modelo de segregación socioespacial en ciudades postindustriales» *Documento de investigación en Geografía Humana*, 2. Dpto. de Geografía, Universidad Autónoma de Madrid.
- VILAGRASA IBARZ, J. (1999): «Las ciudades pequeñas y medias en España», en DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, R. (coord.) *La ciudad. Tamaño y crecimiento*. Departamento de Geografía de la Universidad de Málaga y AGE, Málaga, pp. 17-49.
- VISOCAN (1995): *Estudio de la demanda de viviendas VPO para promoción pública en la Islas Canarias*. Santa Cruz de Tenerife.
- VIVIENDAS MUNICIPALES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (2000): *Dossier sobre la demanda de viviendas*, Santa Cruz de Tenerife.