

# LA VIVIENDA EN EL MEDIO RURAL DE CANARIAS (ESPAÑA): DIAGNOSIS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

JUAN MANUEL PARREÑO CASTELLANO

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

Departamento de Geografía

jparreno@dgeo.ulpgc.es

Fecha de recepción: junio de 2005

## Resumen

En las Islas Canarias, como consecuencia de la aprobación de varios documentos normativos sobre ordenación territorial, se están procediendo a realizar unas directrices de ordenación del medio rural con el fin de adoptar criterios de desarrollo sostenible. En este proceso, la vivienda es uno de los elementos a regular, dada la importancia socioeconómica y patrimonial que tiene. En este artículo se realiza un análisis de la situación de la vivienda en los municipios rurales de Canarias, que se caracteriza por la elevada presencia de inmuebles desocupados y de uso secundario, la persistencia de áreas con deficientes condiciones de habitabilidad y la destrucción de los valores patrimoniales, entre otros aspectos que se señalan. El diagnóstico realizado permite concluir el artículo con algunos criterios generales que podrían ser considerados en la futura regulación normativa sobre el medio rural del Archipiélago.

**Palabras clave:** Vivienda, Medio Rural, Ordenación Territorial, Islas Canarias.

## Abstract

As a consequence of approving several regional planning documents in the Canary Islands, rural planning guide lines are being drawn up with a view to adopting sustainable development criteria. Housing is one of the elements to be regulated in this process, given the socio-economic and heritage importance of these. In this article, we conduct an analysis of the housing situation in the rural municipalities of the Canary Islands, characterised by the large number of unoccupied properties and the existence of second homes, the persistence of areas with a deficiency in living conditions and the destruction of heritage values, all of which are among the aspects dealt with. The diagnosis leads to the conclusions of the article with regard to general criteria that could be considered in the future regulation of the Canary Islands countryside.

**Key words:** Housing, Rural Environment, Regional Planning, Canary Islands.

## 1. INTRODUCCIÓN

El Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, en el que se refunden los textos de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, estableció las directrices generales y sectoriales de ordenación como instrumentos propios del Gobierno de Canarias para la regulación de los recursos naturales y territoriales del Archipiélago. En este sentido, recientemente se han aprobado las Directrices de Ordenación General de Canarias y las Directrices de Ordenación del Turismo mediante la Ley 19/2003 de 14 de abril, con el fin de implantar un modelo de desarrollo sostenible en las Islas, basado en el uso racional y eficiente de los recursos naturales, del territorio, de las infraestructuras y de las construcciones; en el establecimiento de un mayor equilibrio económico entre los sectores productivos y entre las unidades territoriales y en un aumento de la calidad de vida de los ciudadanos.

La vivienda, como recurso territorial y como derecho constitucional de todos los españoles según el artículo 47 de la Constitución, requiere de una correcta ordenación con el fin de posibilitar el desarrollo sostenible de Canarias, tanto en lo que se refiere a la correcta distribución de la función residencial en el territorio y a la satisfacción de las necesidades habitacionales de la población como a la conservación y uso racional de los bienes inmobiliarios. Con este fin, en la citada Ley 19/2003 de 14 de abril se han establecido diversas directrices en torno a la vivienda, que serán desarrolladas de un modo más amplio en las futuras Directrices Sectoriales de Ordenación de la Vivienda, como en la propia ley se menciona.

En este momento, en el que se están acometiendo nuevos desarrollos legislativos en torno a la ordenación del medio

rural en las Islas, se debe considerar de nuevo la ordenación de la vivienda. El hecho de que, en primer lugar, sea un recurso necesario e indispensable para el desarrollo de actividades productivas agrarias y turísticas tanto por su carácter patrimonial y paisajístico como por su función habitacional; en segundo lugar, de que tenga un peso específico en el establecimiento de la población y en el aumento de la calidad de vida de los hogares y, por último, de que su falta de control implique el desarrollo de dinámicas destructivas del suelo rústico productivo, de los recursos territoriales y de los espacios naturales, justifican sobradamente que se considere su regulación dentro de las futuras Directrices de Ordenación del Medio Rural en Canarias.

Pues bien, con el fin de poder aportar algunas orientaciones útiles para la formulación de esas futuras directrices, es necesario ahondar en el conocimiento de la situación de la vivienda en el medio rural. Es este precisamente el objetivo de este artículo en el que se presenta la situación de la vivienda en el mundo rural de Canarias a partir de la información estadística que aporta el Censo de Viviendas del año 2001, sin menoscabo del uso de algunas otras fuentes específicas. Posteriormente, se aportan algunas recomendaciones consecuentes con el estudio realizado con la intención de que puedan ser consideradas en la futura elaboración de las mencionadas directrices<sup>1</sup>.

## 2. LOS ESTUDIOS SOBRE VIVIENDA EN EL MEDIO RURAL

La vivienda rural ha sido objeto de análisis desde numerosas disciplinas y puntos de vista. Los estudios que se centran en las características tipológicas ocupan buena parte de la producción científica al respecto. Aunque en el caso de

Canarias las aportaciones no son numerosas, han visto la luz algunas que se centran en alguna tipología de vivienda específica o en la situación del patrimonio inmobiliario de una isla determinada (GONZÁLEZ GARCIA, 1983), (SANTANA DÍAZ, 1991), (FERNANDEZ RODRÍGUEZ, 1999), (ASOCIACIÓN CULTURAL DIAS DE LA TRADICIÓN CANARIA, 2003). En algunos de estos trabajos se aborda de un modo más extenso la vivienda tradicional y sus implicaciones urbanísticas, como en el caso de La Laguna (ALEMÁN DE ARMAS, 1976).

Las transformaciones funcionales del medio rural y, consecuentemente, de la vivienda ha sido otra valiosa perspectiva de análisis que entronca además con una importante línea de investigación desarrollada desde la Geografía española. En los análisis sobre el espacio rural en Canarias se aborda, no obstante, la vivienda como una cuestión secundaria, e incluso, marginal (GONZÁLEZ MORALES Y MARTIN RUIZ, 1989), (SIMPOSIO INTERNACIONAL SOBRE EL MUNDO RURAL, 1999), (MOLINERO HERNANDO *et al.* 2003), (MORALES MATOS, 2003), lo que no es óbice para que fuera de las Islas se hayan presentado interesantes propuestas sobre la relación entre la dinámica del medio rural y de su patrimonio; tales como los nuevos roles de la vivienda en áreas de abandono agrícola y desarrollo de la residencia secundaria (RABANOS, 1985), (ALBERDI COLLANTES, 2000) o la conjunta modernización inmobiliaria al albor de desarrollo agrícola (LOCATEL, 2003).

Una tercera línea de análisis es la que se centra en la habitabilidad de los inmuebles y en las condiciones urbanísticas de producción. En el primer caso, los estudios publicados no se refieren a la realidad insular (FRANCIA VIÑA y

GARCÍA ALONSO, 1976), (TURRO GOULA, 1990), (NÓVOA SANZ, 1991), mientras que en el segundo cabe destacar desde los análisis que abordan la producción inmobiliaria en suelo no urbanizable (DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALENCIA, 1983), (ANTOLÍN IRÍA, 2000) hasta los estudios y censos sobre vivienda ilegal de los que se obtienen valiosa información sobre municipios rurales (MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE, 1994), (GESPLAN, 2000). También cabe mencionar algunas aportaciones generales que abordan esta temática parcialmente (DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA, 1981).

Finalmente, es justo reseñar una última línea de edición que se ha venido desarrollando centrada en el análisis de las políticas de vivienda en el medio rural, que ha generado interesantes conclusiones sobre la promoción pública construida fuera de las Islas (AA.VV., 1985), (OYÓN BAÑALES, 1985), (AA.VV., 2003) y sobre las políticas de auxilios a la rehabilitación de la vivienda rural (CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDAS Y AGUAS, 1992; 1996 y 2002). En este mismo sentido, se han abordado dichas políticas de un modo comparado en el marco de la Unión Europea en recientes trabajos (GALLET, SHUCKSMITH y TEWDWR-JONES, 2003).

Centrándonos en el tema específico que se aborda en este artículo, la caracterización de la vivienda rural a partir de las fuentes estadísticas censales no cuenta con abundantes estudios previos. El Censo de Viviendas en España ha sido analizado de un modo global en algunos casos, como en los análisis que se han realizado en la Comunidad de Madrid a partir de los Censos de Población y Vivienda de 1991 y 2001 (LEAL MALDONADO, 1993 y 2005) (LEAL MALDONADO y

CORTES ALCALÁ, 1995) o el estudio sobre el bienestar de los hogares granadinos (ABAD MONTES y HUETE MORALES, 2005). En aportaciones como éstas, la vivienda de los municipios rurales sólo puede ser caracterizada a partir de los análisis generales que se han hecho para los municipios de menor tamaño.

### 3. LA VIVIENDA EN EL MEDIO RURAL DE CANARIAS

Con el objetivo de aproximarnos a una caracterización del parque inmobiliario de las zonas rurales de Canarias, se ha partido de una delimitación territorial que abarca a todos los municipios que en el Censo de Población y Viviendas del año 2001 no superaban los 10.000 habitantes. Se cree que en estos municipios sigue presente el hábitat rural tal como R. Dion lo ha definido (DION, 1934) y estadísticamente suponen la suma de municipios rurales y semirurales.

La muestra incluye 106.655 viviendas distribuidas en 48 municipios. En concreto, abarca a todos los de las tres islas occidentales, salvo los de S/C de La Palma y Los Llanos de Aridane, quince municipios tinerfeños, nueve grancanarios, tres situados en Fuerteventura y dos en Lanzarote. Se han excluido la mayor parte de los municipios con camas turísticas de Canarias, salvo algunos en los que las cifras de viviendas principales tienen gran relevancia como son Antigua en Fuerteventura, San Miguel en Tenerife o Breña Baja en La Palma. Se trata, por tanto, de un panorama muy diverso que supone la existencia de municipios como Betancuria, con tan sólo 361 inmuebles, junto a otros como Tuineje, con 5.462 viviendas (véase Tabla.1).

La delimitación del universo de estudio ha sido, pues, poco restrictiva. Los procesos de difusión urbana, el desarrollo

turístico y la fuerte terciarización de la economía canaria desaconsejaba utilizar otros criterios más estrictos como aquellos que consideran en el contexto europeo como municipio rural a aquel que cuenta con una población inferior a los 2.000 habitantes (HALFACREE y BOYLE, 1998), y que de hecho es el criterio que se emplea en España, a pesar de que recientemente el Instituto Nacional de Estadística ha planteado elevarlo hasta los 5.000 habitantes (MOLINERO HERNANDO *et al.* 2004).

Por su parte, el criterio adoptado permite obtener un universo parecido si aplicáramos los flexibles criterios que, basados en la densidad demográfica, han establecido la OCDE en 1994 y que considera que un municipio es rural cuando su densidad demográfica es igual o inferior a 150 habitantes por kilómetro cuadrado y el EUROSTAT que, por su parte, reduce esta densidad a 100 habitantes, límite estadístico que está condicionando en la actualidad la delimitación de los municipios objeto de las ayudas previstas en las iniciativas comunitarias LEADER.

Tras la delimitación del ámbito de estudio se procedió a la caracterización del parque inmobiliario, centrándonos especialmente en lo que estadísticamente se define como vivienda principal, con el fin de excluir los alojamientos secundarios y turísticos que desvirtuarían la realidad habitacional de la población residente en los ámbitos rurales. En este sentido, se ha analizado la evolución del parque de viviendas principales entre 1981 y 2001 y algunas características habitacionales como "tamaño de la vivienda y del hogar", "tipología del inmueble", "servicios e instalaciones" que presentan, "antigüedad" y "estado de conservación".

Además, se ha valorado la incidencia de las viviendas secundarias y vacías en los municipios rurales en el año 2001 y se

ha caracterizado el régimen de tenencia y el sistema de producción, en este último caso, considerando otras fuentes estadísticas como el Padrón de 1996 o el Censo de Viviendas Ilegales del año 2000.

Tabla 1. Evolución de las viviendas principales en municipios rurales de Canarias

Municipios	1981	1991	2001	T. crecimiento	Dife. 2001-1981	Razón 2001/1981
Aguate	1713	2122	2815	64,3	1102	1,6
Agulo	553	638	461	-16,6	-92	0,8
Alajeró	510	394	606	18,8	96	1,2
Antigua	613	952	3703	504,1	3090	6
Arafo	1300	1404	1993	53,3	693	1,5
Arico	2554	3511	4475	75,2	1921	1,8
Artenara	124	447	679	447,6	555	5,5
Barlovento	877	983	1123	28,1	246	1,3
Betancuria	183	241	361	97,3	178	2
Breña Alta	1743	1974	2049	17,6	306	1,2
Breña Baja	1224	2270	1666	36,1	442	1,4
Buenavista del Norte	1501	1657	2128	41,8	627	1,4
El Paso	2051	2593	2831	38	780	1,4
El Sauzal	1459	2076	2770	89,9	1311	1,9
El Tanque	836	953	1231	47,2	395	1,5
Fasnia	1388	1244	1382	-0,4	-6	1
Firgas	1650	2163	2708	64,1	1058	1,6
Frontera	1416	2032	2976	110,2	1560	2,1
Fuencaliente	648	717	938	44,8	290	1,4
Garachico	1493	1702	2312	54,9	819	1,5
Garafía	1091	1221	1077	-1,3	-14	1
Haría	1571	2499	3276	108,5	1705	2,1
Hermigua	1214	900	832	-31,5	-382	0,7
La Guancha	1423	1485	1779	25	356	1,3
La Matanza de Acentejo	2097	2239	2521	20,2	424	1,2
La Victoria de Acentejo	2093	2459	2950	40,9	857	1,4
Los Silos	1567	1790	2110	34,7	543	1,3
Moya	3019	3137	3958	31,1	939	1,3
Puntagorda	548	573	717	30,8	169	1,3
Puntallana	887	873	1046	17,9	159	1,2
S. Sebastián de La Gomera	2162	1952	3272	51,3	1110	1,5
San Andrés y Sauces	2222	1952	2092	-5,9	-130	0,9
San Juan de La Rambla	1497	1401	1710	14,2	213	1,1
San Miguel	1352	4741	3546	162,3	2194	2,6
San Nicolás de Tolentino	2418	2845	2743	13,4	325	1,1
Tazacorte	1497	1894	2091	39,7	594	1,4
Tegueste	2134	2530	3605	68,9	1471	1,7
Tejeda	906	1198	1139	25,7	233	1,3
Tijarafe	1237	1414	1523	23,1	286	1,2
Tinajo	913	1393	2658	191,1	1745	2,9
Tuineje	1681	2423	5462	224,9	3781	3,2
Valle Gran Rey	1315	1809	1931	46,8	616	1,5
Valle Hermoso	2032	1861	1196	-41,1	-836	0,6
Valleseco	1728	1806	2275	31,7	547	1,3
Valsequillo	1986	2800	3275	64,9	1289	1,6
Valverde	1848	2274	2213	19,8	365	1,2
Vega de San Mateo	2769	3339	3672	32,6	903	1,3
Vilaflor	663	797	795	19,9	132	1,2
Villa de Mazo	1621	1853	1984	22,4	363	1,2
Total	71.327	87.531	106.655	49,5	35.328	1,5

Fuente: INE. Censos de Vivienda. Elaboración propia.

### 3.1. El crecimiento inmobiliario

La comparación de los censos de vivienda de 1981 y 2001 muestra que se ha registrado un crecimiento inmobiliario del 50% en las zonas rurales de Canarias. Este importante aumento de las viviendas censadas tiene un comportamiento territorial dual. Por un lado, en algunas zonas se ha producido un crecimiento moderado e incluso un decrecimiento. En este último caso se encontraban los municipios de Fasnia en Tenerife, San Andrés y Sauces y Garafía en La Palma y Agulo, Vallehermoso y Hermigua en La Gomera, en los que efectivamente se constataba una disminución cuantitativa en el número de viviendas censadas. La situación de los municipios del Norte de La Gomera era la más regresiva, registrándose tasas de decrecimiento superiores al 40%.

A estos municipios habría que unir otros que han experimentado un crecimiento moderado, inferior al 25%. Se trataba de San Nicolás de Tolentino en Gran Canaria, La Matanza de Acentejo, San Juan de la Rambla y Vilaflor en Tenerife; Alajeró en La Gomera, Breña Alta, Puntallana, Villa de Mazo y Tijarafe en La Palma y Valverde en El Hierro.

En otras áreas, el crecimiento inmobiliario ha sido extraordinariamente vigoroso. Destacaban en este caso, los municipios de San Miguel, El Sauzal, Tegueste y Arico en Tenerife; Frontera en El Hierro y Artenara en Gran Canaria, si bien en este último se trata de valores absolutos muy bajos, y especialmente, los municipios mayoreros y conejeros que hemos incluido en la muestra, que eran los que registraban los mayores incrementos de Canarias. En Antigua, el crecimiento ha sido de un 504,1%; en Tuineje del 224,9%; en Tinajo del 191,1% y en Betancuria, del 97,3%.

Las tasas de crecimiento parecen estar relacionadas con un importante aumento demográfico en algunos casos, motivado a su vez por los procesos de “desurbanización” de las grandes capitales canarias y por el desarrollado turístico de las áreas litorales. Pero en otros supuestos, el crecimiento inmobiliario es producto de la proliferación de viviendas secundarias, cuestión que se abordará en el siguiente epígrafe.

### 3.2. El uso de las viviendas

Según el Avance del Censo del Población y Vivienda del año 2001 que el Instituto Nacional de Estadística ha hecho público, el 72,1% de las 106.655 viviendas censadas tenían uso principal, el 12,3% uso secundario, el 13,5% estaban vacías y el restante 2,2% se refería a otras situaciones. Por tanto, sólo tres cuartas partes del parque inmobiliario estaba ocupado permanentemente, un porcentaje similar al que se registra en la totalidad del Archipiélago.

En relación con la importancia que reviste el uso principal en el parque de vivienda, se detectaban también grandes diferencias en el ámbito municipal (véase Figura 1). Los municipios con un mayor porcentaje eran los de la Isla de La Gomera, con la excepción de San Sebastián, los que se encuentran en el entorno del Área Metropolitana de S/C de Tenerife-La Laguna y en la cercanías de los centros comarcales de Puerto de la Cruz-Los Realejos, Breña Alta en La Palma, San Nicolás de Tolentino y Artenara en Gran Canaria y San Miguel en Tenerife. Esta distribución evidencia la relación entre la vivienda principal y la difusión residencial de las áreas metropolitanas, la proximidad de centros turísticos o la pervivencia de la actividad agrícola, pero la diversidad de situaciones parece manifestarnos la exis-

tencia de factores locales que quedan fuera del alcance de este estudio.

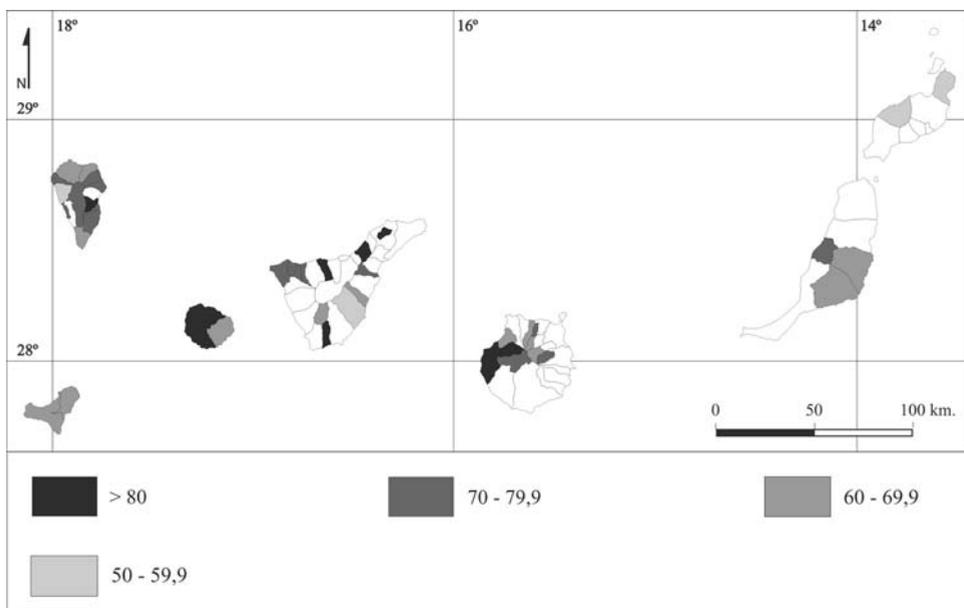
En el resto de la muestra, es decir, en las jurisdicciones que se localizan en La Palma, El Hierro, Fuerteventura y Lanzarote, el noroeste y este de Tenerife y norte y centro de Gran Canaria, el peso de la vivienda principal era menor respecto al total de inmuebles, llegando en algunos casos, como en Arico o Haría a suponer tan sólo la mitad de las viviendas.

En algunos de estos municipios el elevado número de viviendas vacías por despoblamiento era la principal causa del menor porcentaje de viviendas principales (Véase Figura 2). Esta situación tenía especial relevancia estadística en El Hierro, Fuerteventura y La Palma, con

muchos municipios con porcentajes superiores al 15%, pero tampoco hay que olvidar los valores que se alcanzaban en el este y noroeste de Tenerife y en los municipios de Moya y Valleseco en Gran Canaria.

Hay que advertir que en algunos municipios se clasificaba dentro de la categoría "otros tipos de viviendas" a un número de inmuebles excesivo en relación con el promedio que se registraba en el Archipiélago. Esto se observa en los municipios de El Tanque, Tinajo, Antigua y Tazacorte. Se puede interpretar que buena parte de estos inmuebles estaban realmente desocupados y que por error estadístico no habían sido clasificados correctamente.

Figura 1. Porcentaje de viviendas principales en 2001



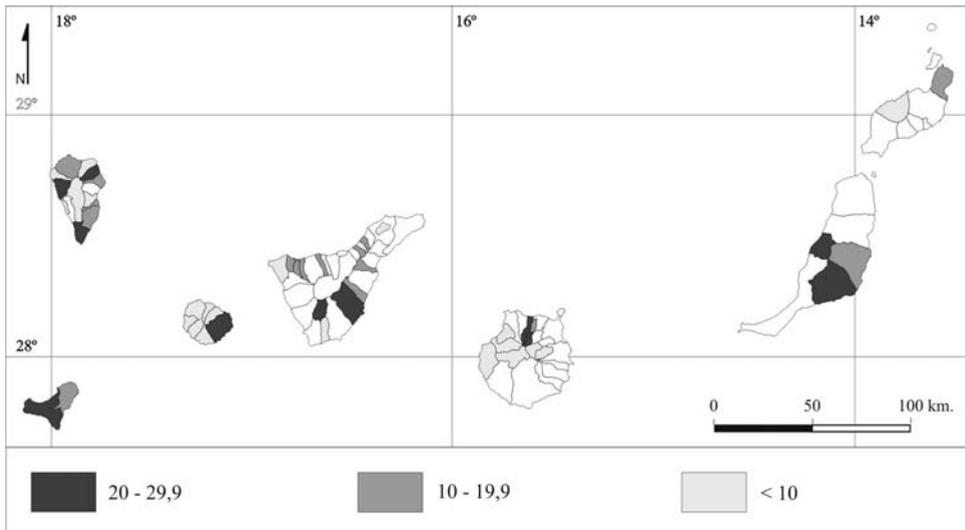
Fuente: INE, Resultados de los Censos de Población y Viviendas 2001. Avance de Resultados. Elaboración propia.

La otra causa que explica que en algunas zonas una buena parte de los inmuebles en áreas rurales no tuviese uso principal era el desarrollo del secundario (Véase Figura 3). Esta situación se manifestaba especialmente en las islas de Lanzarote y Gran Canaria, en las que el 24,5 y el 17,2% respectivamente de las viviendas de los municipios seleccionados tenían este uso. En la segunda, únicamente en el término de San Nicolás de Tolentino se registraba un número de inmuebles escaso, como es comprensible dado el carácter

agrícola y las malas comunicaciones que presentaba esta zona respecto al resto de la Isla. Por el contrario destacaba especialmente el municipio de Agaete.

En las islas de El Hierro, Fuerteventura, Tenerife y La Palma, el número de inmuebles con uso secundario es también importante, oscilando entre el 13,5% de la primera y el 9,6% de la última. En Tenerife esta situación afectaba al medio rural de las comarcas del este y noroeste. En La Palma, a los municipios del norte, y en Fuerteventura, a los de Antigua y Tuineje.

Figura 2. Porcentaje de viviendas vacías en 2001



Fuente: INE, Resultados de los Censos de Población y Viviendas 2001. Avance de Resultados. Elaboración propia.

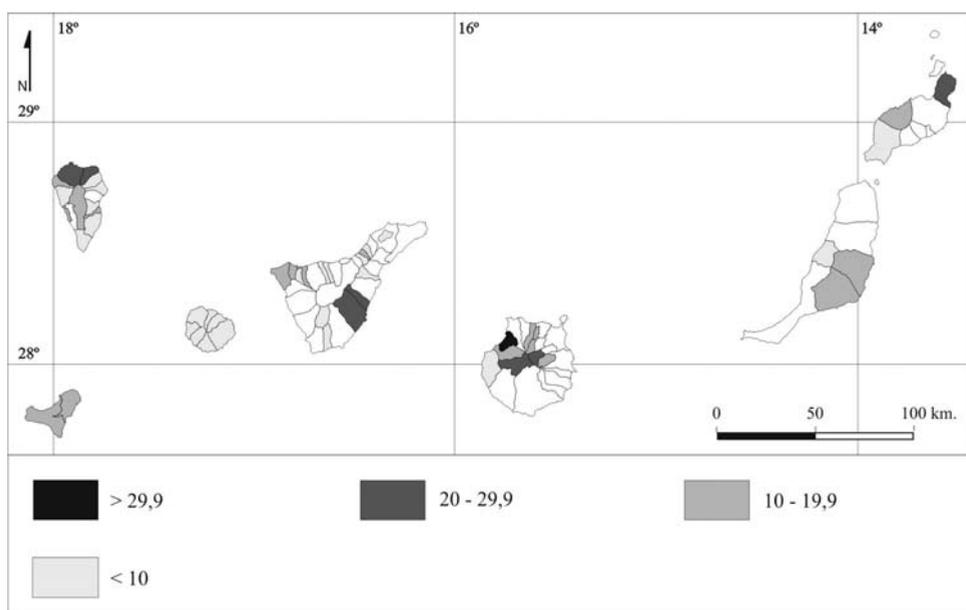
De la descripción territorial del uso de las viviendas, se deduce que el medio rural en Canarias presenta funciones y situaciones muy diversas en función del área geográfica de la que se trate: a) existen comarcas en las que se recibe el uso residencial principal expulsado de los

grandes centros urbanos y económicos; b) otras que se han convertido en centros donde se concentra la función residencial secundaria, tanto por el desarrollo turístico, por sus especiales características paisajísticas o porque los emigrantes oriundos del lugar mantienen con este fin sus

bienes patrimoniales y c) en algunas zonas, el mantenimiento de funciones residenciales principales se debe a la pervivencia de la actividad agrícola o de fun-

ciones económicas endógenas mientras que en otras se asiste al desdoblamiento motivado por la falta de alternativas a un modelo económico en declive.

Figura 3. Porcentaje de viviendas secundarias en 2001



Fuente: INE, Resultados de los Censos de Población y Viviendas 2001. Avance de Resultados. Elaboración propia.

### 3.3. El tamaño de las viviendas

Según la superficie útil recogida en el Censo del año 2001, el tamaño útil promedio, a partir de un cálculo en el que se utilizaron los datos agrupados por intervalos de tamaño, era de 92,2 m<sup>2</sup>. Es decir, en líneas generales las viviendas eran de tamaño medio, con un espacio promedio superior al existente para el conjunto del parque inmobiliario del Archipiélago. Sin embargo, como cabía esperar, la situación era muy heterogénea, como lo constata que más de 3.200 inmuebles de la mues-

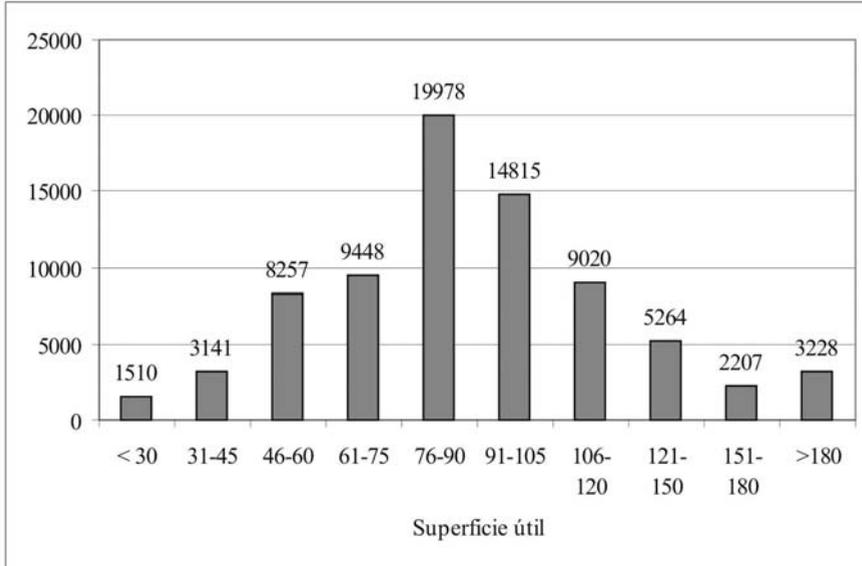
tra tuviesen más de 180 m<sup>2</sup>, al mismo tiempo que unos 1.500 no superasen los 30 m<sup>2</sup> o que la muestra registrara una dispersión típica de 98 m<sup>2</sup>. En cualquier caso, predominaban los inmuebles con tamaños comprendidos entre los 90 y 105 m<sup>2</sup>, tal como se puede observar en la distribución de intervalos de la figura 4.

Existían grandes diferencias espaciales en lo que se refiere al tamaño de los inmuebles. En líneas generales, las viviendas situadas en las tres islas más occidentales eran más pequeñas, en especial en municipios como Valle Gran Rey, Vallehermoso,

Garafía y Puntagorda (Véase Figura 5). Similares valores promedios se registraban en el este de Tenerife (Fasnia y Arico)

y en el centro de Gran Canaria (Tejeda, Artenara, Vega de San Mateo).

Figura 4. Número de viviendas según su superficie útil



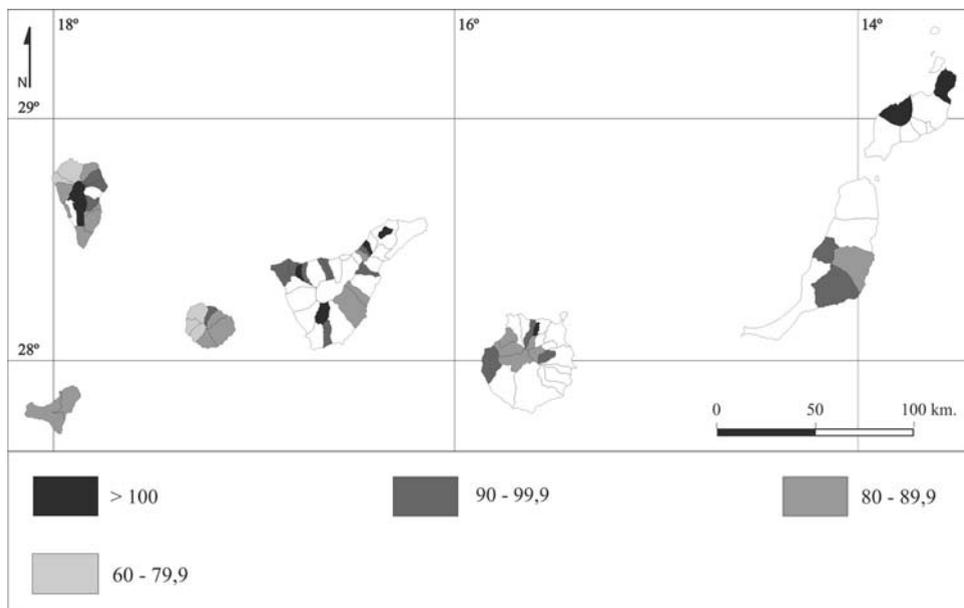
Fuente: INE, Resultados de los Censos de Población y Viviendas 2001. Avance de Resultados. Elaboración propia.

Al contrario, eran los municipios de Fuerteventura, con la excepción de Antigua dada la proliferación de viviendas principales en sus enclaves turísticos, Lanzarote, y una buena parte de los situados en el norte de Tenerife y Gran Canaria los que tenían un mayor porcentaje de viviendas espaciales.

Estas diferencias en el tamaño de la vivienda eran debidas al particular des-

arrollo inmobiliario de cada zona y a la dinámica territorial de la función residencial. Esta segunda razón explica que los municipios que estaban acogiendo los movimientos poblacionales ligados a la "desresidentización" de las áreas metropolitanas tuviesen un mayor porcentaje de viviendas de mayor tamaño, tal como ocurría en Firgas en Gran Canaria o en la comarca de Acentejo en Tenerife.

Figura 5. Superficie útil media de las viviendas ocupadas en 2001



Fuente: INE, Resultados de los Censos de Población y Viviendas 2001. Avance de Resultados. Elaboración propia.

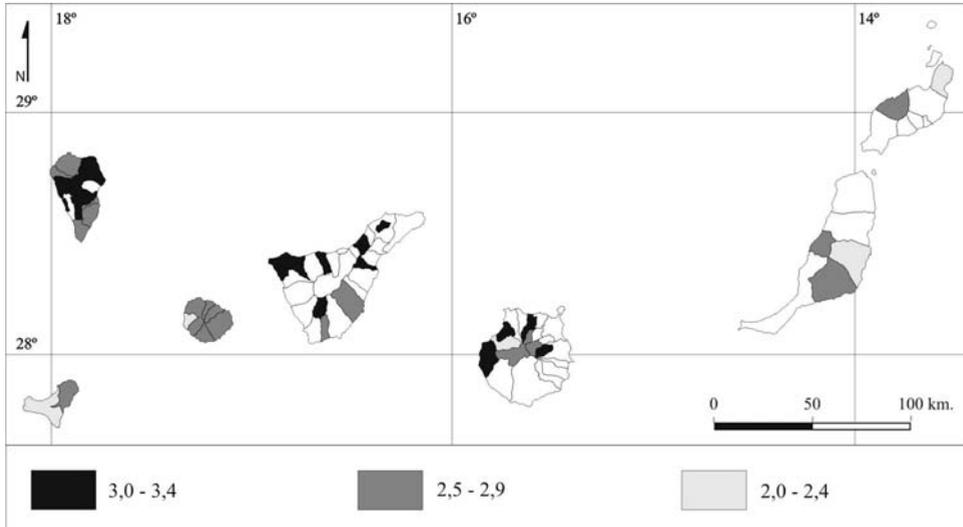
### 3.4. El tamaño de los hogares

En lo que se refiere al tamaño del hogar (relación ocupantes/viviendas) de las viviendas principales, en el año 2001 se registraba un valor promedio de 2,9 personas para el conjunto del área de estudio. En La Palma, Tenerife y en Gran Canaria, las ocupaciones eran más elevadas por término medio. En estas islas, para algunos municipios hemos estimado valores superiores a 3,2 habitantes por vivienda, como sucede en los municipios de Firgas, San Nicolás de Tolentino, La Guancha, La Matanza de Acentejo, San Juan de la Rambla, El Sauzal, El Tanque, San Andrés y Sauces y Tazacorte (Véase Figura 6). La existencia de un porcentaje

elevado de hogares con 6 o más miembros en el norte y oeste de estas islas era la principal causa.

Al contrario, buena parte de los inmuebles de Fuerteventura, Lanzarote, La Gomera y El Hierro, estaban ocupados por una o dos personas como mucho, tanto por el hecho de que estas viviendas principales pudiesen estar ubicadas en ámbitos turísticos, como ocurre en Lanzarote o Fuerteventura (con la excepción de Betancuria), como por el proceso de éxodo rural y envejecimiento del cabeza de familia, como de hecho está ocurriendo en las islas de La Gomera y El Hierro, en el noroeste de La Palma, en los municipios cumbreños de Gran Canaria y en los del este de Tenerife.

Figura 6. Número de ocupantes por vivienda en 2001

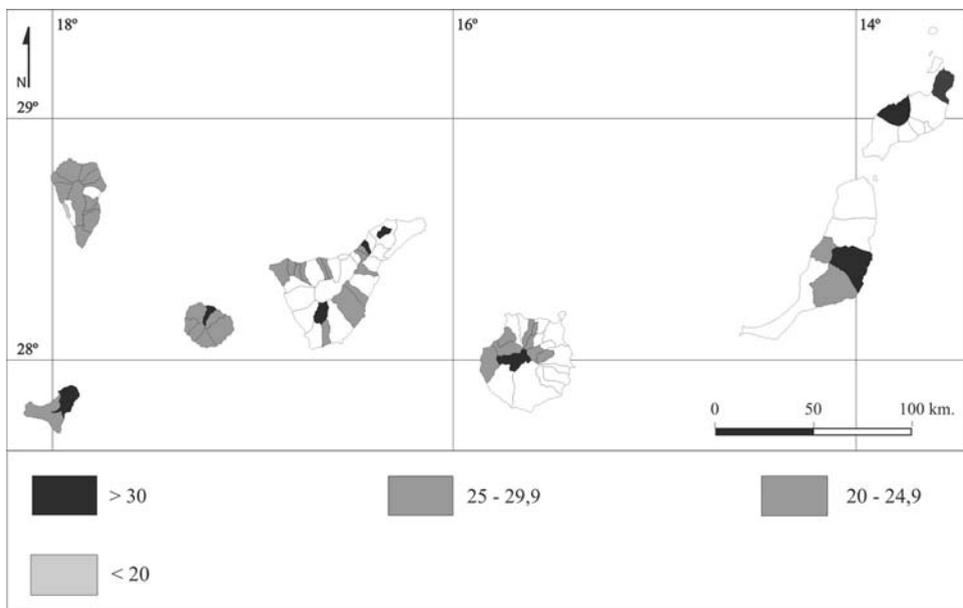


Fuente: INE, Resultados de los Censos de Población y Viviendas 2001. Avance de Resultados. Elaboración propia.

Como resultado de la disparidad en el tamaño de los hogares y de las viviendas en Canarias, la superficie útil por persona presentaba importantes diferencias territoriales. Como promedio, en el área de estudio, cada persona contaba con 27 m<sup>2</sup> de superficie útil, según la información recogida en la Encuesta de Población de 1996, una superficie inferior a la que se registraba en ese año para el conjunto de Canarias, que era de 28,2 m<sup>2</sup> por habitante y bastante menos que los promedios que se daban en Lanzarote y Fuerteventura, los mayores del Archipiélago, con 33,3 y 30,8 m<sup>2</sup> por habitante.

Dentro de la muestra seleccionada, la densidad era mayor en los inmuebles situados en las islas de La Gomera y La Palma, mientras que en Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura cada habitante contaba con un mayor número de metros. En municipios como Tifaraje, Tazacorte, Puntagorda, Barlovento, Fuen-caliente, Valle Gran Rey, Alajeró, Fasnía y San Nicolás de Tolentino cada persona tenía menos de 25 m<sup>2</sup> de superficie útil (Véase Figura 7).

Figura 7. Superficie útil media por habitante de las viviendas ocupadas en 1996



Fuente: ISTAC. Encuesta de Población y Vivienda de 1996. Elaboración propia.

### 3.5. La tipología y las características morfológicas de los inmuebles

En las zonas rurales, la mayor parte de las viviendas eran unifamiliares. Únicamente en los núcleos urbanos y en los que el dinamismo edificatorio ha sido mayor, el número de viviendas en inmuebles plurifamiliares era estimable (Vega de San Mateo, San Sebastián de la Gomera, etc.).

Las viviendas unifamiliares solían tener tipología aislada, asociadas en muchos casos a estructuras agrarias, o adosadas, con una o varias paredes medianeras. En la mayoría de los casos se trataba de una vivienda orgánica, construida o autoconstruida en función del cambio que se produce en las necesidades familiares.

Dentro de la tipología adosada, podemos encontrar diferentes modelos de viviendas. En primer lugar, cabe mencionar la vivienda tradicional de pueblo, en la que aparece el patio interior como elemento de ventilación y distribución de las estancias, y en el que los antiguos usos agrarios condicionan la estructura interna (cuarto de aperos, granero...). En segundo lugar, la casa-salón, un tipo de inmueble más reciente, con dos plantas generalmente y en el que el patio interior pierde sus funciones de distribución. La planta baja se destina a almacén, local o garaje mientras que la segunda alberga el uso residencial propiamente dicho. Por último, el dúplex, un tipo de inmueble también reciente, caracterizado por la presencia de un pequeño jardín delantero y un patio trasero, garaje en sótano, semisótano

o planta baja, habitaciones de uso diurno en la planta baja y de uso nocturno en la primera planta.

Dentro de las tipologías aisladas, por su parte, aparece en el territorio la casa-jardín, una vivienda distribuida como un inmueble urbano, en el que el patio interior desaparece o se minimiza, abierta al exterior y rodeada por un jardín, que suele destinarse al ocio. En este grupo cabe mencionar también la vivienda agraria, que aparece en este caso ligada a la antigua explotación y que presenta una distribución interna ligada a los usos agrarios y en la que las estancias, bien están intercomunicadas, bien se distribuyen en torno a un patio interior.

Por término medio las viviendas presentaban 4,1 habitaciones, algo más que la media del Archipiélago que era de 3,93, según los datos que aporta la Encuesta de Población de 1996. Los municipios de la muestra de La Palma, con 4,4, Lanzarote y Tenerife con 4,28 y Fuerteventura con 4,18 eran los que presentaban un promedio insular mayor, mientras que El Hierro, con 2,77, Gran Canaria, con 3,84 y La Gomera con 3,71 estaban por debajo del promedio general. Teniendo en cuenta las diferentes medias insulares, no parece que hubiera una clara correlación entre el número de habitaciones con el de ocupantes por vivienda y con los valores de superficie útil.

### 3.6. Los servicios e instalaciones de las viviendas

La información censal de la Encuesta de Población de Canarias de 1996 nos permite caracterizar el parque de viviendas principales según sus instalaciones y servicios. Como en el resto de Canarias, casi la totalidad de las viviendas principales contaban con agua corriente y energía eléctrica, con porcentajes sobre el total

del 97,2 y 97,6% respectivamente. En relación con el primer indicador, la situación era algo más desfavorable en las islas de Lanzarote y Fuerteventura y en el sureste de Tenerife respecto a los valores promedios que se registraban en el Archipiélago. En concreto, en los municipios de Haría y Fasnia el 18,6 y 17,9% respectivamente de las viviendas principales censadas en 1996 no contaban con este servicio, seguidos por los de Betancuria, Tuineje y Tinajo donde los valores eran del 12,5, 11,8 y 11,1% respectivamente. Con una incidencia menor, cabe también mencionar los términos de Arico, Garafía, Valverde y Antigua, con porcentajes comprendidos entre el 8,3% del primero y 6,8% del último.

Una situación similar, aunque algo menos grave, hay que reseñar respecto a la presencia de energía eléctrica en los inmuebles. En líneas generales el porcentaje de viviendas sin este servicio era superior en las zonas que tenían un mayor número de viviendas sin agua corriente. En este caso, en Garafía el 11,5% de los inmuebles no contaban con electricidad, seguido por Betancuria (8,9%), Artenara (7,2%), Arico (6,9%), Tuineje (6,7%) y Fasnia (5,5%).

En la mayoría de las viviendas, un 82,7%, se utilizaba el gas. No obstante, se daban de nuevo situaciones muy diversas. Mientras en la provincia de S/C de Tenerife, casi todos los inmuebles (un 92,9%) contaban con este tipo de instalación, en las islas orientales estaba menos extendido (un 62,4%). Salvo los municipios de Tejeda y San Nicolás de Tolentino, en los que más del 90% de las viviendas tenían gas, el resto registraba porcentajes inferiores, dándose situaciones como la de Tuineje, donde sólo la mitad de las viviendas contaban con gas o, más aún, las de Betancuria, Moya o Valleseco, donde el número de viviendas

que lo tenía no alcanzaba el 4% del total.

La línea telefónica fija estaba menos extendida en 1996, ya que sólo un 68,2% de las viviendas la tenía. Se registraba una disparidad interprovincial algo menor a favor de la provincia occidental, en la que casi el 70% de las viviendas tenían teléfono frente al 64% de la provincia oriental. Tejeda, con un 59,9% de sus viviendas sin teléfono, Tazacorte, con un 49,3% y de manera descendente Agaete, Artenara, Los Silos, Buenavista del Norte, La Victoria de Acentejo y Antigua registraban porcentajes superiores al 40%. En líneas generales, el teléfono estaba más extendido en La Palma, La Gomera y en algunos municipios de las otras islas como Tegueste, San Miguel y Vega de San Mateo.

El último indicador del que tenemos información censal es la presencia de garaje en las viviendas. Como es lógico, dada la tipología de los inmuebles y la impronta rural de la mayor parte de las entidades (en muchos casos no existe accesibilidad rodada hasta el inmueble), el garaje estaba mucho menos extendido que en el resto de Canarias, afectando sólo al 30,7% de las viviendas.

### **3.7. La antigüedad y el estado de conservación**

La antigüedad, las técnicas constructivas empleadas y el abandono de muchos inmuebles ha propiciado que un número importante de viviendas no presente condiciones óptimas de habitabilidad. En concreto, en 1995 se consideraba que el 14,9% de las viviendas rurales de Canarias presentaban un importante estado de deterioro.

Este panorama es el que ha motivado que desde la aprobación de la Ley Canaria de Vivienda de 1989 se haya considerado la necesidad de fomentar la rehabilitación de la vivienda rural en el Archipiélago

con la puesta en marcha de programas específicos. Como resultado, en el Segundo y Tercer Plan Canario de la Vivienda (1992-95 y 1996-01) se financiaron 6.241 y 6.741 actuaciones respectivamente, mientras que en el actual IV Plan (2002-05) se tiene previsto financiar otras 5.000 actuaciones. Ante la magnitud de estas cifras hay que advertir que la distribución geográfica de las viviendas beneficiadas no se ha ceñido a entidades rurales exclusivamente. Muchos inmuebles rehabilitados se localizan en el extrarradio de núcleos urbanos y en municipios de más de diez mil habitantes.

### **3.8. El sistema de producción y el régimen de tenencia**

La edificación del tejido inmobiliario del área de estudio se ha realizado mayoritariamente a través de la autopromoción. La promoción de viviendas con destino a la venta, esto es, la promoción lucrativa, ha tenido menos importancia que en el conjunto de Canarias, dado el menor desarrollo urbanístico e incremento demográfico de estos municipios. No obstante, las zonas que están acogiendo funciones residenciales ligadas a la "desresidentización" de los grandes núcleos urbanos, a la segunda residencia y al desarrollo turístico presentan un panorama diferente, con una mayor presencia de la promoción profesional.

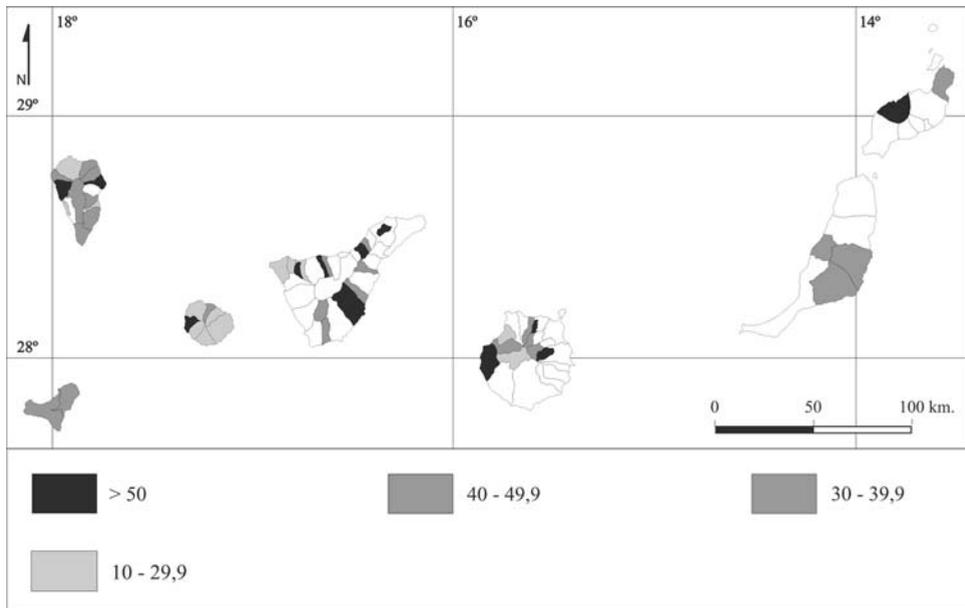
Dentro de la autopromoción ha tenido una singular importancia la autoconstrucción. Todavía en 1996, el 41,9% de los hogares declaraba que había accedido a su vivienda a través de la autoconstrucción. Incluso en municipios del noroeste de La Palma, norte de Tenerife, donde el desarrollo inmobiliario ha tenido una dimensión más reducida respecto a la tendencia registrada en el Archipiélago

en las últimas décadas, o en otros de la provincia oriental como Tinajo, Tuineje, Antigua, Valsequillo, San Nicolás de Tolentino, Fargas y Frontera, más de la mitad de los hogares habían accedido a su vivienda a través de la autoconstrucción (Véase Figura 8).

Un aspecto importante a reseñar en relación con el sistema de promoción es la legalidad del mismo. En las zonas rurales ha tenido mucha importancia la construc-

ción sin licencia, tanto en suelos urbanos como en zonas rústicas. Todavía en 1994 se estimaba que el 50% de los edificios residenciales en construcción en municipios de menos de 3.000 habitantes carecían de licencia o tenían una licencia inapropiada, unos doce puntos por encima del porcentaje que se registraba en Canarias, que era del 38,7% (MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, 1994).

Figura 8. Porcentaje de hogares que accedieron a la propiedad por autoconstrucción en 1996



Fuente: ISTAC. Encuesta de Población y Vivienda de 1996. Elaboración propia.

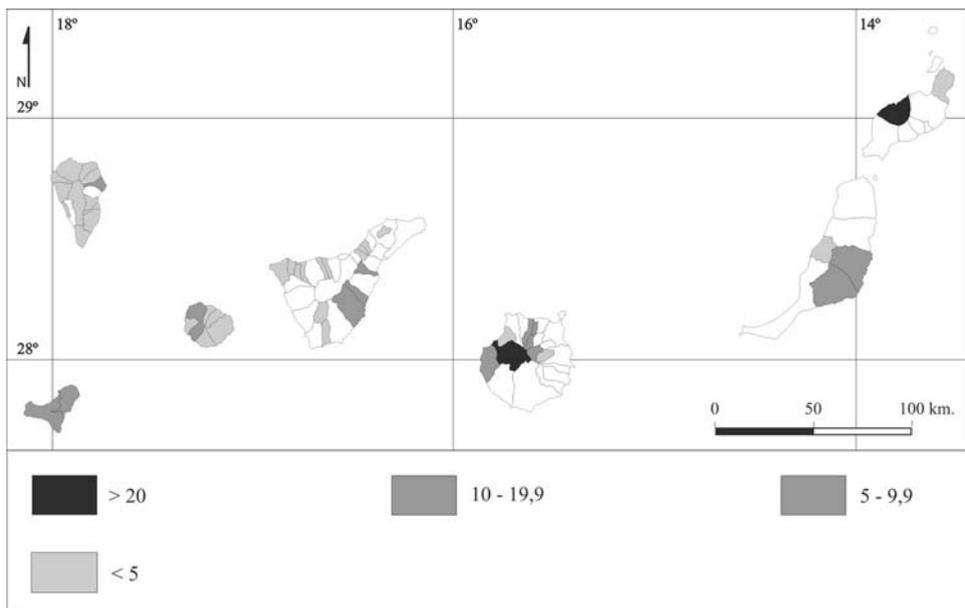
Los últimos datos sobre la incidencia de la ilegalidad que aporta el reciente Censo de Viviendas Ilegales (GESPLAN, 2000), ratificaba, en primer lugar, la mayor presencia del fenómeno en la provincia de Las Palmas. Las viviendas inscritas para su legalización en Lanzarote suponían el 15,3% de las ocupadas en

2001; en el caso de Gran Canaria, el 10% y en el de Fuerteventura el 9,1%, cuando en la provincia occidental, la isla con un mayor porcentaje, El Hierro, sólo registraba el 5,4%. En segundo lugar, la importancia que tenía la ilegalidad en los municipios de menor tamaño de Canarias. Es sintomático que en Gran Canaria, los dos

municipios de menor tamaño demográfico, Artenara y Tejeda, fuesen los que registrasen los mayores porcentajes de viviendas inscritas para su legalización,

el 62,5 y 24,5% respectivamente, en relación con las viviendas ocupadas en el año 2001 (Véase Figura 9).

Figura 9. Porcentaje de viviendas inscritas para su legalización en el año 2000 sobre las ocupadas en 2001



Fuente: INE, Resultados de los Censos de Población y Viviendas 2001. Avance de Resultados. GESPLAN, Censo de Viviendas Ilegales, 2000. Elaboración propia.

En lo que se refiere al régimen de tenencia, predomina ampliamente la propiedad, como en el resto del Archipiélago. En el año 2001, el 71,7% de las viviendas estaban en propiedad por compra o herencia, el 15,8% de los hogares había optado por otras formas de acceso, en especial la autoconstrucción, el 9,1% de los inmuebles principales estaba en alquiler y el 3,4% restante había sido cedido gratuitamente. De tal modo que el 87,5% de los inmuebles era propiedad de sus moradores.

Únicamente en los municipios en los que una parte de los inmuebles de uso principal esta ligada a las funciones turísticas o en algunos municipios de tradición más agraria, el alquiler tiene mayor importancia. En el primer caso se encuentran los casos de Haría (14,9%), Antigua (38,2%), Tuineje (28,3%), San Sebastián de la Gomera (17,7%), Alajeró (11,3%), Valle Gran Rey (24,2%), Breña Baja (14,6%) y San Miguel (16,4%). En el segundo, Frontera (13,6%), Valverde (12,3%), Puntagorda (10,5%) y San Andrés y Sauces (10,9%).

#### 4. DIAGNÓSTICO

Después del análisis expuesto, podemos concluir que los principales problemas que afectan a la vivienda de las áreas rurales de Canarias son:

- A. La falta de estudios específicos sobre la situación de la vivienda en el medio rural. La mayor parte de los datos disponibles son los censales.
- B. El elevado número de viviendas desocupadas. Debido al éxodo rural o a los problemas relacionados con la partición de los inmuebles en las herencias, un porcentaje elevado de viviendas se encuentra desocupado. El hecho de que muchas de estas viviendas no estén ocupadas, incide en que se genere un “despilfarro inmobiliario” que no sólo afecta a las viviendas sino también a las propiedades en la que estas se enclavan. Dado que este proceso se remonta a algunas décadas y a que las técnicas constructivas adolecieron de falta de calidad, muchas de estas viviendas están además en estado ruinoso o en malas condiciones de habitabilidad. Esto dificulta su reutilización, a la par que supone en muchos casos dilapidar bienes con valor patrimonial e histórico.
- C. El aumento de residentes secundarios y de habitantes procedentes de áreas urbanas. En los municipios más cercanos a los principales núcleos urbanos de Canarias se está produciendo un proceso de realojamiento de población urbana, en viviendas usadas y a través de construcciones nuevas. Al mismo tiempo, en otros municipios más alejados, se produce un incremento importante de las viviendas secundarias, tanto por parte de descendientes de oriundos de estos municipios, que heredan bienes patrimoniales en las

zonas rurales como por parte de colectivos que adquieren viviendas con este fin.

Esta situación, si bien favorece que una parte de los inmuebles dejen de estar abandonados y dinamiza en cierto modo la economía local, también genera algunos efectos perversos. En primer lugar, retrae suelo rústico de fines productivos de carácter agrario, en la medida que muchas veces las viviendas usadas están enclavadas en explotaciones agrarias. En segundo lugar, encarece el suelo y el proceso constructivo, por lo que dificulta la posibilidad de que se pueda producir una recuperación de actividades agrarias y la implantación de otras alternativas productivas, como puede ser el turismo rural. En tercer lugar, en muchas ocasiones conlleva una degradación del paisaje patrimonial, rural y natural de las zonas afectadas y, por último, incide en la calidad de vida, en la medida en que este proceso no está acompañado de la suficiente planificación de los servicios e infraestructuras que estos colectivos demandan de modo permanente o temporal.

- D. Buena parte de las viviendas principales no reúnen las mejores condiciones de habitabilidad. Los procesos productivos o la antigüedad de los inmuebles han ocasionado que muchas viviendas no cuenten con los servicios e instalaciones adecuados o presenten problemas de obsolescencia. De igual modo, la calidad urbanística es deficiente en muchos casos, dado el carácter autoconstructivo e ilegal de muchas edificaciones. Esta situación, sin el auxilio público adecuado, motiva el abandono de los inmuebles, lo que genera la pérdida de efectivos en los municipios afectados o un

incremento en las solicitudes de viviendas protegidas. En este mismo sentido, en muchas ocasiones los inmuebles en mal estado tienen valor histórico o patrimonial.

- E. La densidad de ocupación de los inmuebles es mayor que en las zonas urbanas, en especial en las islas más occidentales y en el este de Tenerife. El reducido tamaño de algunas viviendas y la persistencia de un número importante de hogares con más de cinco miembros son las principales causas. Como paradoja, existen numerosos hogares unipersonales o compuestos por dos personas como mucho, en especial en Fuerteventura, Lanzarote, La Gomera, El Hierro, Sur y Noroeste de La Palma, Centro de Gran Canaria y Este de Tenerife. El despoblamiento y el envejecimiento de las unidades familiares supone que en los próximos años pueda aumentar la obsolescencia de los inmuebles y que se deterioren las condiciones de vida de muchos hogares.
- F. De modo paralelo a la llegada de colectivos alóctonos, se está produciendo una generalización de nuevas tipologías edificatorias en zonas donde predominaban otras tradicionales. El desarrollo de la casa-salón, primero, y más recientemente, la proliferación de la casa-jardín y sobre todo de los dúplex en hileras pueden suponer la degradación patrimonial y paisajística de conjuntos inmobiliarios tradicionales.
- G. La autopromoción ha sido una forma de acceso a la vivienda tradicional en las zonas rurales. Una parte de los inmuebles edificados de esta manera se ha construido de manera ilegal. Aún hoy en día la falta de control urbanístico es manifiesta. Esto supone un gran problema en la medida en

que incide en una ocupación desorganizada del territorio, degrada los espacios naturales y rurales, impacta en el valor paisajístico de los núcleos rurales al realizarse muchas de estas viviendas sin respetar las ordenanzas estéticas establecidas por las distintas corporaciones, supone una pérdida de recursos para los ayuntamientos y puede favorecer la construcción de infraviviendas.

- H. La presencia de viviendas en alquiler es muy reducida en los municipios analizados. El peso aplastante de la propiedad como régimen de tenencia impide que exista un mercado de viviendas en arrendamiento que favorezca la actividad productiva.

#### 4. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

Antes de realizar cualquier tipo de consideración, hay que reseñar que el escaso conocimiento de la vivienda rural en Canarias requeriría de la creación de un Instituto de la Vivienda Rural en Canarias, de gestión pública e interadministrativa, cuyo objetivo fuese, entre otros, el estudio de esta realidad, ofrecer soluciones técnicas y sociales, encauzar y captar financiación para rehabilitaciones e intentar orientar el parque de vivienda en clave de desarrollo rural y conservación del paisaje.

Entrando en materia, la ordenación de la vivienda en el medio rural de Canarias se debe hacer teniendo en cuenta los siguientes objetivos generales:

- A. Mantener los colectivos demográficos existentes y permitir el crecimiento demográfico endógeno.
- B. Favorecer la implantación y el crecimiento de las actividades productivas compatibles con la naturaleza del medio rural, en especial el desarrollo de las actividades agrarias.

C. Conservar y mejorar el paisaje rural y preservar los bienes culturales y artísticos.

Con estos propósitos generales, y de acuerdo a las Directrices de Ordenación General de Canarias, a la Ley 2/2003 de 10 de febrero de Vivienda de Canarias y a la normativa sobre ordenación del territorio y espacios naturales, las propuestas de intervención podemos clasificarlas en dos tipos: aquellas que pretenden mejorar las condiciones de acceso a la vivienda y las de habitación de la población local y de los nuevos hogares y las que pretenden incidir en la ordenación territorial y paisajística de la función residencial.

En relación con el primer aspecto, las medidas apuestan por la vinculación de la vivienda a la dinámica demográfica endógena y a los colectivos alóctonos que van a desarrollar sus actividades productivas en el entorno rural.

De este modo, dado que las zonas rústicas están acogiendo la función residencial principal y secundaria procedente de las grandes zonas urbanas de Canarias, es necesario garantizar que existan viviendas para la población local y para los nuevos hogares que se constituyan. Con este fin es aconsejable, en primer lugar, que en zonas afectadas por esta situación el porcentaje de suelo urbano y urbanizable adscrito a la promoción de viviendas protegidas sea el máximo que la ley permite, el 33% del aprovechamiento del ámbito, tal como establece la modificación que se ha realizado del apartado 2.A.8 del artículo 31 del Decreto Ley 1/2000 de 8 de mayo. De igual modo, es necesario que las corporaciones realicen una política activa de suelo que conduzca a la creación de un patrimonio público suficiente para cubrir los objetivos previstos en relación con los colectivos más desfavorecidos.

En segundo lugar, se debe inducir que el crecimiento inmobiliario sea de origen endógeno en los asentamientos rurales y agrícolas, tal como señala la directriz 54 de la Ley 19/2003 de 14 de abril para lo que se debería gravar, mediante instrumentos fiscales e impositivos, las viviendas que no sean residencia habitual, sobre todo en el caso de nuevas construcciones, medida que se puede extender a los núcleos urbanos situados en el medio rural en función de la incidencia que la vivienda secundaria pueda tener en el mercado inmobiliario (este puede ser el caso de islas como Lanzarote y Gran Canaria, donde la vivienda secundaria en el medio rural ha alcanzado porcentajes excesivamente elevados).

El importante porcentaje de viviendas desocupadas incide también en las posibilidades de acceso a la vivienda. Las medidas que se deben adoptar para que estos inmuebles sean utilizados deben ser de distinto tipo. En primer lugar, la posibilidad de que no sólo accedan a las máximas ayudas previstas en los distintos programas de rehabilitación de viviendas protegidas, sino que estas se incrementen, en especial cuando las viviendas estén en asentamientos rurales y agrícolas o en los cascos históricos de los núcleos urbanos. En segundo lugar, el establecimiento de gravámenes impositivos y de un trato fiscal que desaliente la propiedad de inmuebles vacíos. En tercer lugar, la utilización del ejercicio expropiatorio por parte de los organismos públicos con el fin de promover inmuebles protegidos. Sería aconsejable que estas dos últimas medidas se aplicaran en determinadas zonas debido a las distintas causas que inciden en el problema de la vivienda vacía.

El mal estado de muchas viviendas ocupadas es un factor que incide en el abandono rural y en la calidad residencial

de la población local. Con este fin, se debe mantener e incluso incrementar las ayudas previstas en los programas de rehabilitación de la vivienda rural, en especial cuando esta se encuentre dentro de explotaciones agrarias y en asentamientos rurales y agrícolas. Habría que concentrar las ayudas en estos casos, en lugar de seguir con la política extensiva que se viene realizando.

Otro factor que incide en el encarecimiento de las condiciones de acceso a la vivienda es la generalización de la demanda inversora, ya que esta mantiene un claro comportamiento especulativo. En el medio rural la generalización de este tipo de demandantes puede tener un efecto nefasto dado el reducido número de inmuebles que se encuentran en venta o alquiler. Por este motivo, se debe estudiar la introducción de fórmulas fiscales que graven la reventa de viviendas en un periodo de tiempo determinado siempre que no se hayan destinado a domicilio habitual del adquirente o no se hayan alquilado durante un periodo de tiempo mínimo. Este tipo de medidas se puede extender a la compraventa de solares.

Por último, habría que estudiar fórmulas compatibles con el paisaje rural que permitiese que en supuestos de actividad rural intensiva, existiera la posibilidad de autorizar de modo condicionado la realización en precario de viviendas prefabricadas.

Respecto a las medidas que pretenden incidir en la ordenación territorial y paisajística de la función residencial, en primer lugar, las calificaciones de suelo urbanizable se deben limitar a los núcleos urbanos situados en ámbitos rurales y se tiene que promover la compactación de estos núcleos y de los asentamientos rurales, recurriendo en el primer caso al aumento de volúmenes si fuera necesario. En el caso de los asentamientos agrícolas, el

crecimiento inmobiliario debe estar vinculado a las necesidades productivas, tal como se señala en la directriz 64 de la Ley 19/2003 de 14 de abril.

En segundo lugar, es necesario que el planeamiento delimite de forma clara las zonas rústicas con valores naturales, paisajísticos y productivos con el fin de que en ellos se regule y controle al máximo la edificación, que en cualquier caso debe estar ligada a las necesidades agrarias, con el fin de permitir la conservación de la actividad agrícola y del paisaje.

En tercer lugar, el planeamiento establecerá las tipologías constructivas respetando las que tradicionalmente se hayan utilizado, en especial en asentamientos rurales, agrícolas y en cascos históricos. Con el fin de que el consumo de suelo sea más eficiente, se tiene que evitar el uso indiscriminado de las tipologías propias de la segunda residencia, en especial la casa-jardín aislada.

En cuarto lugar, es necesario incrementar las ayudas a la rehabilitación para aquellos inmuebles que se vinculen a fincas agrarias en explotación, como una manera de favorecer el mantenimiento de las actividades productivas. En este caso, la normativa debe adoptar limitaciones especiales que preserven el buen uso y destino de las ayudas.

En quinto lugar, la conservación del paisaje requiere de un estricto control del proceso constructivo. No sólo se debe evitar que persistan las nuevas construcciones sin licencia o sin ajustarse a ella, sino además se debe velar para que los procesos autoconstructivos no se dilaten en el tiempo más de lo razonable. Los programas públicos de autoconstrucción deben encauzar este tipo de actuaciones.

En sexto lugar, es necesaria la reutilización de numerosos inmuebles vacíos que se sitúan en comarcas e islas donde se ha producido un fenómeno de despoblación.

Este es el caso de La Palma, El Hierro, La Gomera, el noroeste y este de Tenerife y centro de Gran Canaria. La recuperación de estos inmuebles requiere del desarrollo de políticas que permitan el mantenimiento y la llegada de población foránea. La falta de medidas conduce a que estos inmuebles terminen convirtiéndose en viviendas secundarias.

En séptimo lugar, es necesario que las viviendas cuenten con las adecuadas condiciones urbanísticas y que, además, en el caso de los núcleos de población, se mejoren los equipamientos y los servicios. Esta es una condición fundamental para el mantenimiento de la población rural, el crecimiento económico de los enclaves y la mejora de las condiciones de vida de la población.

En octavo lugar, se deberían implantar medidas homogeneizadoras generales que incluyan orientaciones arquitectónicas, paisajísticas, de ornato, de accesibilidad, de uso, etc. para los espacios rústicos que gozan de instrumentos propios de protección, eso sí, respetando en la medida de lo posible las peculiaridades comarcales e insulares.

En noveno lugar, se tienen que ofrecer alternativas específicas para las viviendas fuera de ordenación. En este sentido, se deben considerar varios supuestos a la hora de adoptar medidas concretas, tales como, si se trata de una vivienda habitual en explotación primaria, de una vivienda habitual sin explotación primaria, de una vivienda habitual con tipología, ornato o volumen inadecuado, de una vivienda secundaria, de una vivienda vacía, de una vivienda en ruina, de si no existe conexión a las redes de saneamiento y abastecimiento, de si no presenta acceso rodado o si el inmueble no tiene registro catastral.

Por último, es necesario detectar las edificaciones e instalaciones, estén o no

destinadas a uso residencial, que son incompatibles con las disposiciones que establecen la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, los Planes Insulares de Ordenación Territorial y los Planes Municipales, con el fin de decidir compatibilizarlas o no, y en este último caso, establecer un plazo para su desaparición.

## AGRADECIMIENTOS

Mi gratitud a D. Ramón Díaz Hernández por las valiosas sugerencias aportadas y a D. Tanausú Pérez García por la ayuda prestada en el trabajo cartográfico.

## NOTAS

- 1 El artículo forma parte del estudio realizado para la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias denominado "Estudios previos para la ordenación del medio rural y agrario de Canarias: claves de diagnóstico y propuestas" que ha sido financiado por esta Institución.

## BIBLIOGRAFÍA

- A.A.V.V. (1985): «La discreción como criterio. Vivienda rural de promoción pública», *Arquitectura y vivienda*, 4:52-57.
- A.A.V.V. (2003): *Un siglo de vivienda social (1903-2003)*, Ministerio de Fomento, Ayuntamiento de Madrid y Consejo Económico y Social, Madrid.
- ABAD MONTES, F. y HUETE MORALES, M.D. (2005): «Análisis espacial de la calidad de las viviendas en las Áreas Comarcales de la provincia de Granada», en *Actas del IX Congreso de Población Española*, [citado el 11/11/05], disponible en World Wide Web: [http://www.ieg.csic.es/age/poblacion/publicacion\\_seleccionada.asp?id=4](http://www.ieg.csic.es/age/poblacion/publicacion_seleccionada.asp?id=4).
- ALBERDI COLLANTES, J.C. (2000): *De Caserío agrícola a vivienda rural: proceso de abandono*

- de la función agraria en el periurbano de San Sebastián, Universidad del País Vasco, Bilbao.
- ALEMÁN DE ARMAS, A. (1976): *La Laguna: la vivienda tradicional y los problemas de organización del espacio urbano*, Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, La Laguna.
- ANTOLÍN IRÍA, J.E. (2000): *El proceso de urbanización del suelo rural: la vivienda familiar sobre el suelo no urbanizable en Bizkaia (1981-1992)*, Universidad del País Vasco, Bilbao.
- ARÉVALO TOMÉ, R. (2001): «Censo de viviendas versus encuesta de presupuestos familiares», *Revista de Estudios Empresariales*, 8:85-109.
- ASOCIACION CULTURAL "DIAS DE LA TRADICIÓN CANARIA" (2003): «Arquitectura popular en el medio rural: las casas pajizas. La Orotava», *El Pajar: Cuaderno de etnografía Canaria*, 14.
- CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDAS Y AGUAS (1992): *II Plan Canario de la Vivienda 1992-95*, Las Palmas de Gran Canaria.
- CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDAS Y AGUAS (1996): *III Plan Canario de la Vivienda 1996-96*, Las Palmas de Gran Canaria.
- CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDAS Y AGUAS (2002): *IV Plan Canario de la Vivienda 2002-05*, Las Palmas de Gran Canaria.
- DION, R. (1934): *Essai sur la formation du paysage rural francais*, Arrault et cie., Tours.
- DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA (1981): *Estudio sobre la vivienda rural en la provincia de Granada*, Centro de Estudios de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, Granada.
- DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALENCIA (1983): *Urbanismo y medio rural. Valencia: la vivienda ilegal de segunda residencia*, Diputación Provincial de Valencia, Valencia.
- FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, J.J. (1999): *Arquitectura rural en La Palma*, Tauro, Madrid.
- FRANCIA VIÑA, J.M. y GARCÍA ALONSO, M.J. (1976): «La vivienda rural como fenómeno de inadaptación», *Revista de Sanidad e higiene pública*, 50:9-10.
- GESPLAN (2000): *Censo de viviendas inscritas para su legalización de Canarias*, Gobierno de Canarias.
- GALLET, N.; SHUCKSMITH y TEWDWRI-JONES, M. (2003): *Housing in the European countryside: rural pressure and policy in Western Europe*, Routledge, London.
- GARCÍA CABRERA, A. y CASTRO SÁNCHEZ, J.J. (2000): «Canarias y el turismo rural: Tendencias. El caso de la Isla de Gran Canaria», *Anuario Filosofía, Psicología y Sociología*, 3:197-222.
- GONZÁLEZ GARCÍA, M.L. (1983): «Vivienda rural en el interior de Las Palmas de Gran Canaria». *Informe de la Construcción*, 354:25-26.
- GONZÁLEZ MORALES, A. y MARTÍN RUÍZ, J.F.(1989): *Agricultura y espacio rural en Gran Canaria*, Universidad de La Laguna, La Laguna.
- HALFACREE, K. Y BOYLE, P. (1998): «Migration, rurality and the post-productivist countryside», en BOYLE, P. Y HALFACREE, K. (eds.). *Migration into rural areas*, John Wiley, Chichester: 1-20.
- LAÍNEZ ROMANO, M.T. (2002): *Envejecimiento, familia y vivienda: estrategias y prácticas residenciales de las personas mayores en Navarra*, Tesis Doctoral, Universidad Complutense de Madrid.
- LEAL MALDONADO, J. (1993): *La Estructura residencial de la Comunidad de Madrid: informe monográfico del Tomo VII de los Censos de Población y Vivienda de 1991*, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Madrid, [citado el 11/11/05], disponible en World Wide Web: <http://www.madrid.org/iestadis/gazeta/publicaciones/monografiatomo791no.htm>.
- LEAL MALDONADO, J. (2005): *Características del parque de viviendas de la Comunidad de Madrid según el censo de 2001*, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Madrid, [citado el 11/11/05], disponible en World Wide Web: <http://www.madrid.org/iestadis/gazeta/publicaciones/carpavicenso01no.htm>.
- LEAL MALDONADO, J. y CORTÉS ALCALÁ, L. (1995): *La vivienda en Madrid*, Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, Madrid.
- LOCATEL, C.D. (2003): «El ambivalente proceso de modernización de la agricultura brasileña y la vivienda rural», *Scripta Nova*, 7:146-155.

- MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE (1994): *La edificación residencial sin licencia de obras en Murcia y Canarias*, Madrid.
- MOLINERO HERNANDO, F. et. Al. (2003): *Desarrollo rural en territorios insulares: especial referencia a las Islas Canarias*, Centro de Cooperación y Desarrollo Territorial y Cabildo de La Palma, Oviedo y Santa Cruz de La Palma.
- MOLINERO HERNANDO, F. et. Al. (Coord.) (2004): *Atlas de la España Rural*, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Madrid.
- MORALES MATOS, G. y MACÍAS HERNÁNDEZ, A. (2003): «Génesis, desarrollo y estado actual del espacio rural de Canarias», *Ería*, 62: 265-302
- NÓVOA SANZ, X. (Coord.) (1991): *A infravivienda rural en Galicia*, Instituto Galego da Vivienda e Solo, Santiago de Compostela.
- OYÓN BAÑALES, J.L. (1985): *Colonias agrícolas y poblados de colonización. Arquitectura y vivienda rural en España (1850-1965)*, Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona.
- RABANOS, C. (1982): «La vivienda rural. Destrucción y reutilización en el caso aragonés», *Construcción, Arquitectura y Urbanismo*, 79:38-42.
- SANTANA DÍAZ, S. (1991): *Arquitectura rural: Gran Canaria*, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos, Las Palmas de Gran Canaria.
- SIMPOSIO INTERNACIONAL SOBRE EL MUNDO RURAL (1999): *Retos actuales de la Unión Europea y su incidencia en las regiones ultraperiféricas*, Agrícola Española, Madrid.
- TURRO GOULA, J. (1990): «¿Es saludable la vivienda rural gerundense?», *Revista de Girona*, 36:87-92.