

L. M. GARCÍA HERRERA Y M. C. DÍAZ RODRÍGUEZ

Departamento de Geografía. Universidad de La Laguna

La transformación morfológica y social en el barrio de El Toscal (Santa Cruz de Tenerife. Canarias)

RESUMEN

El proceso de elitización social, mediante el que grupos de clase media y alta se trasladan a barrios habitados por clase trabajadora imprimiéndoles un nuevo carácter, ha constituido un rasgo específico de las áreas centrales urbanas durante las dos últimas décadas. Este trabajo trata de constatar dicha transformación social, a la que acompaña un cambio morfológico, en El Toscal, un barrio de localización central en el casco histórico de Santa Cruz de Tenerife.

RÉSUMÉ

La transformation morphologique et sociale du quartier de El Toscal (Santa Cruz de Tenerife. Îles Canaries).- Le processus d'«élitisation» sociale, moyennant lequel des groupes de classe moyenne et haute se déplacent à des quartiers habités par la classe travailleuse en leur donnant une nouvelle condition, a constitué un trait spécifique des aires centrales urbaines pendant les deux dernières décennies. Cet article essaye de constater cette transformation sociale, qui est accompagnée d'un changement morphologique, dans El Toscal, un quartier localisé dans le centre historique de Santa Cruz de Tenerife.

ABSTRACT

Morphological and social change in the neighborhood of El Toscal (Santa Cruz de Tenerife. Canary Islands).- Gentrification is the moving of upper and middle class groups into working class neighborhoods and causing a whole change of their character; such a process has been a specific trait of urban central areas for recent times. This article aims to show the social and physical change taking place in El Toscal, a centrally located neighborhood at the historical center of Santa Cruz de Tenerife.

Palabras clave / Mots clé / Key words

Santa Cruz de Tenerife, El Toscal, renovación morfológica, cambio social.

Santa Cruz de Tenerife, El Toscal, rénovation morphologique, change sociale.

Santa Cruz de Tenerife, El Toscal, building stock renovation, social change.

I INTRODUCCIÓN

EL TOSCAL es uno de los barrios del centro histórico de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife. Su formación se remonta al siglo XVIII, aunque gran parte de los edificios que lo caracterizan surgieron en el tránsito del siglo XIX al XX, y es a lo largo de la primera mitad de este siglo cuando se produce su compactación definitiva.

Localizado al nordeste de la ciudad histórica, está delimitado al norte por la Rambla General Franco; por el

Parque García Sanabria y el eje comercial Pilar-Villalba Hervás al oeste; y por el mar y el macizo de Anaga al sur y este respectivamente¹ (Figura 1a). El crecimiento moderno de Santa Cruz ha modificado su localización

¹ Límites que se han reconstruido mediante un trabajo previo de análisis de la cartografía disponible sobre la ciudad de Santa Cruz desde el siglo XVI. La propia evolución urbana ha desdibujado lo que consideramos como límites originales y por ello los establecidos desde la administración no corresponden exactamente con los empleados en este trabajo.

relativa inicial transformando lo que a finales del siglo XIX era un núcleo del extrarradio en una zona central que está siendo afectada por la transformación morfológica y social que se ha denominado elitización social².

La elitización social fue definida inicialmente como el proceso de rehabilitación de barrios residenciales de clase trabajadora por habitantes de clase media, promotores inmobiliarios y propietarios de edificios (SMITH, 1982); con posterioridad ha adquirido mayor amplitud afectando tanto a áreas residenciales como no residenciales, convirtiéndose en un fenómeno específico de los sectores urbanos que poseen una localización central. Su importancia radica en que ha implicado una reestructuración fundamental de los usos del suelo en dichas zonas (SCHAFFER; SMITH, 1986).

El objeto del presente trabajo es aproximarnos a la transformación morfológica y el cambio social que el barrio de El Toscal, habitado tradicionalmente por clases populares, experimenta, desde los años ochenta en adelante, como resultado de su localización en el centro histórico de la ciudad.

Dada la ausencia de estudios previos, tanto sobre el barrio a analizar como de trabajos enfocados desde la perspectiva de la elitización social en Canarias, los objetivos de la investigación han sido necesariamente modestos: por un lado, interesaba considerar la aplicabilidad del enfoque teórico desarrollado por Smith y otros autores sobre dicho fenómeno; por otro, la investigación empírica se limitó a verificar su existencia en un sector cuyas características respondían a las identificadas en otras ciudades.

En primer lugar se procede a identificar las principales tipologías residenciales y los rasgos más sobresalientes de la estructura demográfica y social de sus habitantes. A continuación se evalúan los cambios morfológicos y sociales, destacando en ambos casos su significado espacial y, por último, a modo de conclusión, se exponen las principales consecuencias del proceso renovador.

Los procesos a estudiar tienen lugar en una ciudad de tamaño medio, Santa Cruz de Tenerife que, con poco más de doscientos mil habitantes en 1996, es el principal núcleo urbano de la isla de Tenerife. Gran parte de su patrimonio arquitectónico ha desaparecido como resultado de las políticas de renovación que arrancan de

las propuestas del plan general de ordenación urbana de 1957. En él se propuso realizar una reforma interior del centro histórico implantando nuevas morfologías y edificaciones en altura que sustituirían a las construcciones de los siglos XVIII y XIX; el Plan del Cuadrilátero continuó esta línea de actuación durante los años sesenta y remodeló las manzanas más próximas al puerto, y más tarde el Plan de Volúmenes (1975) aumentó la volumetría del casco antiguo (AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ, 1983, 129 y 173). A comienzos de la década de los ochenta se inició el proceso de revisión del plan general y uno de los primeros documentos elaborados fue el Plan Especial de Reforma Interior del Centro (1981) que intentó corregir la excesiva edificabilidad y consiguiente densificación propiciadas por los planes precedentes (Ibíd., 309).

Mientras el centro (limitado entre el macizo de Anaga y el barranco de Santos que atraviesa la ciudad) experimentaba el mencionado proceso de renovación, Santa Cruz se extendió por los terrenos periféricos mediante la proliferación de barrios de autoconstrucción y promociones de vivienda pública de escasa calidad. Han sido precisamente estos núcleos los que han acogido a gran parte de la población desplazada por las reformas mencionadas.

II

LOS RASGOS MORFOLÓGICOS Y SOCIALES

El Toscal es un barrio con una marcada identidad en la estructura urbana de Santa Cruz, pero sus tradicionales caracteres urbanos y sociales están experimentando una progresiva modificación, como consecuencia de la penetración de los usos del área central. En su proceso de transformación presenta aspectos comunes a los registrados en otros cascos antiguos de ciudades españolas o pertenecientes a contextos urbanos diferentes al nuestro, pero también rasgos específicos que se derivan de la particular dinámica de la ciudad en la que se inserta. Tales diferencias pueden ilustrar la diversidad de matices de los procesos de cambio que vienen registrando los centros históricos.

1. LA DIFERENCIACIÓN INTERNA DEL BARRIO

El paisaje urbano de El Toscal puede definirse como contrastado, al estar constituido por un parque residencial de calidad y características desiguales como consecuencia de su antigüedad y localización.

² Utilizamos el término de elitización social, adoptado por los antropólogos, para referirnos al proceso de «gentrification» acuñado en la geografía anglosajona, ante la ausencia de otra denominación específica aceptada en la geografía española.

El parque inmobiliario tradicional, heredado de las postrimerías del siglo XIX y primeras décadas del XX, está formado por numerosas viviendas populares con alturas entre una y tres plantas, un cierto número de viviendas burguesas, así como por ciudadelas o viviendas obreras colectivas de una sola planta. A este patrimonio se añaden las edificaciones de la segunda mitad del XX, que introducen un nuevo tipo arquitectónico: la construcción en altura de promoción pública o privada.

Las citadas tipologías adquieren desigual importancia en el interior del barrio según la mayor o menor intensidad del proceso transformador. Al respecto se pueden diferenciar dos sectores definidos por situaciones morfológicas y socioeconómicas distintas, cuya constitución es el resultado de un conjunto de decisiones individuales e institucionales que, acumuladas en el tiempo, se materializan en ámbitos segregados desde el punto de vista social y espacial.

Un primer sector, con una localización más distante del centro urbano y de las calles socialmente más valoradas, que identificamos como núcleo interno, donde la renovación ha sido menor. En este sector³ (Figura 1b), la mayor parte de las construcciones son populares, con inmuebles de escasa volumetría, entre los que destacan las viviendas unifamiliares y las ciudadelas. El avanzado deterioro de muchas de estas edificaciones ha dado lugar a la aparición de enclaves ruinosos, que ocupan superficies notables en determinadas manzanas.

La conservación de las ciudadelas es muy desigual y aunque su número ha ido retrocediendo, El Toscal es a escala de la ciudad el barrio que concentra, en particular en el sector que comentamos, a la mayor parte de ellas (AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ, 1989)⁴. Esta modalidad de hábitat en proceso de desaparición, pues algunos de sus antiguos residentes han sido desplazados hacia otras áreas urbanas periféricas y realojados en viviendas sociales (Ibíd., 1989), sirve aún de alojamiento a personas de edad, que han vivido siempre en el mismo lugar y que muestran por ello un notable arraigo, y también a individuos más jóvenes en situación de marginación (Ibíd., 1989).

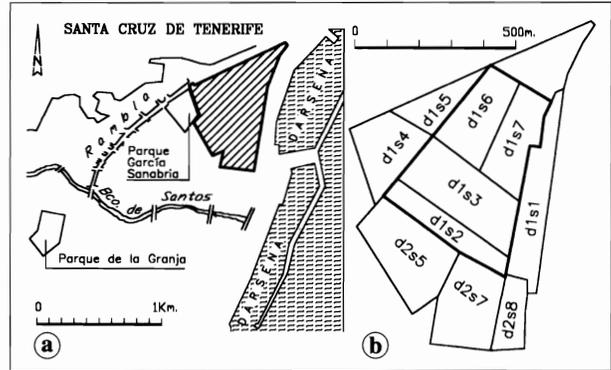


FIG. 1. a) Situación de El Toscal. El barrio localizado entre el Macizo de Anaga y la zona portuaria, ocupa el ángulo nordeste de la ciudad histórica. b) Plano de distritos y secciones censales, diferenciando los dos sectores del barrio.

Es asimismo destacable la presencia de viviendas de promoción pública que, si bien salpican todo el barrio, adquieren en este espacio una considerable relevancia. Esta fórmula responde a las actuaciones de remodelación efectuadas, en su mayor parte, durante los años sesenta y principios de los setenta, fechas en las que aún eran escasas las expectativas de expansión de los usos centrales en el interior del barrio.

En definitiva, el núcleo interno presenta rasgos comunes a los de otras áreas degradadas de los centros históricos, como las precarias condiciones de habitabilidad de algunos de sus inmuebles y la infrautilización de una parte de su parque residencial; a lo que se suman los problemas sociales ocasionados por situaciones de soledad (personas mayores) e inseguridad al constituir lugar de residencia de colectivos minoritarios con dificultades de adaptación que tienden a ser rechazados por una parte de los vecinos (SÁNCHEZ, 1990, 353).

El otro sector que conforma el barrio, que denominamos franja externa, se dispone bordeando al anterior y está representado por las manzanas situadas en torno a las calles cercanas a la zona portuaria y a las principales arterias comerciales y de negocios de la ciudad⁵. Es el ámbito donde la renovación ha sido más activa y, en consecuencia, en él adquieren gran importancia los usos terciarios y las nuevas construcciones residenciales, en su mayoría de promoción privada, que alcanzan medias y grandes dimensiones y una superior calidad, aunque

³ Desde el punto de vista administrativo comprende las secciones 2, 3, 6 y 7 del distrito 1, abarcando el conjunto de manzanas delimitadas por las calles de San Vicente Ferrer al oeste, San Isidro al este y por las de Méndez Núñez y San Francisco al norte y sur respectivamente.

⁴ Esta modalidad de viviendas populares se localiza sobre todo en las secciones 6 y 7; es residual en las secciones 2, 3 y 4 y ha desaparecido del resto del barrio.

⁵ Avenida Francisco La Roche, Rambla General Franco y calles de La Marina, San Francisco, Méndez Núñez, El Pilar y Villalba Hervás. Administrativamente comprende las secciones 1, 4 y 5 del distrito 1 y parte de las secciones 5, 7 y 8 del distrito 2.

CUADRO I. Principales indicadores sociodemográficos en 1991 (en %)

Población	Núcleo interno	Franja externa	El Toscal	Santa Cruz	Municipio
Con 65 años o más	17,67	13,64	15,19	10,69	10,74
Sin estudios (1)	15,32	9,34	11,75	19,34	21,39
Con estudios superiores (1)	16,06	23,00	20,19	11,98	11,00
Activa (2)	48,38	49,48	49,03	52,64	52,58
En paro (2)	19,49	15,10	16,86	24,93	24,59
Hogares no familiares	18,43	19,73	19,20	13,46	13,19

(1) Población de 10 y más años. (2) Población de 16 y más años.

Fuente: *Censos de población y viviendas*. Canarias, 1991, ISTAC. Elaboración propia.

adoptan variadas morfologías dependiendo de su antigüedad y ubicación específica.

La transformación de este espacio comienza en algunos sectores tempranamente, como sucede con la Avenida Francisco La Roche y con la calle del Pilar. La primera se reforma durante los años sesenta con edificios medianeros de alturas superiores a las diez plantas situados a lo largo del área portuaria más cercana al centro urbano, y que contemplados desde el puerto aparecen, dada su disposición y altura, como una «pantalla», tras la cual se localiza el resto del barrio.

La renovación de la calle del Pilar culmina en los setenta si exceptuamos algunas actuaciones aisladas que se ejecutan en los escasos solares libres durante los ochenta. Sus construcciones, al igual que las del conjunto de manzanas situadas entre el Parque García Sabinaria y la calle de Méndez Núñez hasta su confluencia con las Ramblas, combinan la función residencial con la comercial y administrativa en los bajos y primeras plantas, oscilando sus alturas entre las cinco y ocho plantas (MURCIA, 1975, 52 y 63).

La renovación de los márgenes del barrio continúa por las calles colindantes durante las dos últimas décadas, alterando de forma simultánea sus primitivas fisonomía y contenido social. Esa combinada transformación fue ya constatada por Murcia en los años setenta, al señalar que la proximidad del barrio al centro comercial de la ciudad, y su repercusión, por tanto, en el precio del suelo, originaba

«un desplazamiento de las clases populares que lo habitaban tradicionalmente, progresivamente reemplazadas por la nueva clase media» (MURCIA, 209).

La remodelación física presenta, pues, una clara gradación en su intensidad desde el núcleo central hacia los bordes donde, tras su renovación, se establecen gru-

pos de clase media, cuyo superior nivel adquisitivo, cultural y profesional, contribuye a elevar su consideración social.

2. UNA COMPOSICIÓN SOCIAL POLARIZADA

En el Toscal residen, según el padrón de 1996, algo más de doce mil habitantes, lo que supone el 6% de los efectivos del término municipal y el 7,5% de los de la ciudad de Santa Cruz⁶.

Su dinámica demográfica muestra una cierta estabilidad, no registrando, a diferencia de lo sucedido en otros centros históricos (CRUZ, 1995; SOBRAL, 1993; SÁNCHEZ, 1990) pérdidas de población⁷. Dicha estabilidad está relacionada, entre otros factores, con el mantenimiento de su función residencial, propiciada por el aumento del número de viviendas que aportan las operaciones de renovación; al mismo tiempo que los usos terciarios (comerciales, administrativos, financieros...) ganan abiertamente terreno, sobre todo en los bordes del barrio.

El Toscal comparte con otros ámbitos de antigua formación un notable grado de envejecimiento, pues en 1991 la población que superaba los 65 años ascendía al

⁶ Los valores relativos a los caracteres socioeconómicos de la población de la ciudad se han obtenido sobre el espacio urbano continuo, integrado desde el punto de vista administrativo, por los distritos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10 y 11. No se incluyen, en cambio, los distritos 12, 7 y 8, puesto que el primero corresponde a una zona rural aún en proceso de integración (GARCÍA, 1993) y los últimos, localizados en el macizo de Anaga, constituyen un ámbito claramente rural con un poblamiento disperso y en pequeños núcleos aislados. La adopción de dicha delimitación de la ciudad permite establecer comparaciones más precisas sobre el significado de las diferentes variables analizadas entre el barrio y el núcleo urbano consolidado.

⁷ Su cifra de habitantes experimenta incluso un ligero incremento entre 1981 y 1996.

15%, frente al 11% obtenido a escala de la ciudad (Cuadro I). Es asimismo usual que los residentes en espacios en transformación como el analizado, posean una mejor formación cultural. Al respecto resultan significativos los porcentajes de personas sin estudios y con estudios superiores. Así, mientras un 20% de la población del barrio tiene una titulación universitaria, tal valor se reduce al 12% en el resto de la ciudad; mientras que las personas sin estudios, incluidos los analfabetos, significan respectivamente el 12 y 19%.

El análisis de la estructura laboral muestra, en comparación con la de Santa Cruz, una ligera superioridad de los inactivos como respuesta, por un lado, a la importancia que adquieren en el barrio los jubilados y, por otro, a la prolongación de la etapa formativa de los más jóvenes en los niveles de la enseñanza no obligatoria. Tales hechos influyen sobre la participación de su población en el mercado de trabajo, cuya tasa de actividad, del 49%, se sitúa casi cuatro enteros por debajo del promedio de la ciudad. En cambio, la situación laboral es más favorable que la de aquella, ya que el paro afecta respectivamente al 17 y 25% de sus correspondientes poblaciones.

Por último, la composición de los hogares ofrece también aspectos diferenciales de interés, pues el barrio cuenta con una superior proporción de hogares no familiares; lo que obedece a la existencia de un mayor número de hogares unipersonales de personas de edad, una vez que se ha producido la disolución de la unidad familiar por defunción de uno de los miembros de la pareja, y al asentamiento de residentes más jóvenes que buscan la proximidad a sus lugares de trabajo o a los servicios y equipamientos que proporciona la centralidad urbana.

Los rasgos apuntados confieren una cierta individualidad al Toscal en el contexto de Santa Cruz; sin embargo, los promedios generales encubren las sensibles diferencias sociales existentes entre el núcleo interior y la franja externa del barrio, donde residen respectivamente el 38% y 62% de sus habitantes.

A esa escala de análisis el primer aspecto destacable es el notable envejecimiento de la población del núcleo interno, cuya edad media se sitúa cerca de los 41 años, frente a los 37 que en promedio presenta la establecida en la franja exterior. Mientras alrededor del 18% de los residentes del primer ámbito sobrepasa los 65 años, en el segundo la proporción se reduce al 14%. Tales diferencias se amplían si descendemos a una unidad menor de estudio, como la sección censal. Dos ejemplos extre-

mos representados por las manzanas situadas en el límite oriental del Toscal⁸ y las localizadas en las proximidades del núcleo comercial y de negocios⁹, ilustran la heterogénea composición por edades de los habitantes. En el primer caso, los mayores de 65 años suponen el 21%, en el segundo sólo el 7,5%. Por tanto, el envejecimiento disminuye desde el centro del barrio hacia los bordes, pero, además, los contrastes son también acusados entre las distintas manzanas de una misma sección como efecto de la desigual actuación renovadora.

La importancia adquirida en el núcleo interno por las personas de edad, en las que inciden de un modo particular las deficiencias del sistema educativo de las primeras décadas del siglo (DÍAZ; PULIDO, 1988, 49), explica también el menor nivel formativo de sus residentes, puesto que por un lado, un 15% carece de estudios, valor que desciende hasta el 9% en los bordes; por otro, los que poseen estudios universitarios representan el 16%, mientras que en la franja externa los que alcanzan dicho nivel significan cerca de una cuarta parte. Si acudimos de nuevo al detalle de las secciones censales, se aprecian valores opuestos que oscilan para la población sin estudios entre mínimos del orden del 8% en los sectores colindantes con el centro urbano (sección 8 del distrito 2), y máximos del 19% en los más alejados (sección 7 del distrito 1), y con una menor fluctuación para los que disponen de estudios superiores.

Desde el punto de vista económico la tasa de paro registrada en cada uno de los dos sectores que conforman el barrio, refleja la desigual incidencia de esta problemática laboral, que adquiere particular intensidad en el núcleo interno (19,5%) lo que podemos considerar como un indicio de las situaciones de precariedad económica en las que se encuentra una parte de sus residentes más jóvenes. En la franja externa el paro, con ser importante, reduce su intensidad (15,1%).

No se advierten, en cambio, diferencias destacadas en lo que a la composición de los hogares se refiere, pues ambos sectores registran proporciones similares a las del barrio; sin embargo, si tenemos en cuenta el comportamiento de las restantes variables consideradas hasta ahora, es factible que el contenido de los hogares no familiares sea también distinto. En el núcleo interno, previsiblemente estarán integrados por personas de edad que viven solas, mientras que en los bordes estarán

⁸ En las proximidades del cuartel de Almeyda, correspondientes a la sección 7 del distrito 1.

⁹ Como las que incluye la sección 8 del distrito 2.

constituidos sobre todo por personas más jóvenes y que llevan residiendo menos tiempo en el barrio.

En síntesis, el análisis a escala de secciones censales revela la existencia en el interior del barrio de una tendencia a la polarización social, que se manifiesta en el predominio en el núcleo interno de la población envejecida, de medio o bajo nivel formativo y con reducidos recursos económicos, a la que se suman grupos más jóvenes en paro o con empleo inestable y donde se observan síntomas claros de empobrecimiento. La franja externa es, en cambio, la beneficiaria de los procesos de elitización social pues sus residentes son adultos jóvenes, con superior formación, nivel adquisitivo y mayor estabilidad laboral. Así pues, en El Toscal se reproduce a una escala reducida la polarización social propia de los procesos de segregación que definen a los espacios urbanos; polarización que también encontramos en los cascos antiguos de otras ciudades españolas (TROITIÑO, 1995, 104)

III

LA RENOVACIÓN MORFOLÓGICA

El Toscal ofrece un paisaje urbano claramente diferenciado, como se ha puesto de relieve. Así es frecuente encontrar acusados contrastes morfológicos tales como la presencia de viviendas tradicionales, con un avanzado grado de deterioro, colindantes con modernos inmuebles destinados a la clase media; o la relativa abundancia de viejos edificios abandonados que salpican el barrio (Figura 2). La amplitud que alcanzan estos fenómenos contrapuestos indica que en El Toscal se están produciendo significativos procesos de inversión a la vez que otros de desinversión; tales rasgos son propios de las áreas en transformación mediante procesos de elitización social (SMITH, 1996).

La desinversión afecta, con especial intensidad, al parque inmobiliario de mayor antigüedad, que en muchos casos está desocupado o sometido a un progresivo deterioro; su manifestación más evidente, que no más extendida, es la pervivencia de un número considerable de ciudadelas que, aún con una diversidad de situaciones, se caracterizan en conjunto por presentar condiciones materiales «nefastas»¹⁰, a lo que se añade un aspecto

de ruina, por la destrucción de algunas paredes y techos, y de chabolismo por los cobertizos añadidos a partir de desechos aprovechables (AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ, 1989). En ellas residen las personas y familias con niveles más extremos de pobreza.

Asimismo es el caso de un buen número de edificios en régimen de alquiler cuyos propietarios, debido a las bajas rentas que perciben, no están interesados en invertir en su mantenimiento; se ha planteado que son tales viviendas en alquiler las que experimentan en mayor medida el carácter selectivo de la desinversión (SMITH, 1996, 198).

A la decadencia y desvalorización de las edificaciones antiguas o de renta, se opone, por el contrario, el incremento que registran los precios del suelo. Mientras en los años setenta El Toscal presentaba una acusada diferencia entre los precios de la zona interna y los de la franja externa (GARCÍA, 1981, 121), en la actualidad, aunque la misma se mantiene, el contraste es menor; es su proximidad al centro de negocios la que ha multiplicado su valoración. En consecuencia la expectativa de obtener una renta «potencial» del suelo superior a los alquileres percibidos por las viviendas estimula el abandono o demolición de los inmuebles de cierta antigüedad; o lo que es lo mismo, el suelo puede «adquirir un valor independientemente de lo que está construido sobre él» (LAMARCHE, 1976, pág. 104).

1. LA LOCALIZACIÓN DE LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES

Simultáneamente al proceso de desinversión selectiva se desarrolla una importante actividad renovadora, de inversión en nuevas construcciones, cuyo análisis constituye uno de los objetivos centrales del trabajo¹¹. Se estudian las actuaciones efectuadas durante los años ochenta y noventa en dos intervalos: entre 1982 y 1987, cuando se revisa el plan general de Santa Cruz, y desde 1988 a 1996, durante el que se aprueba y ejecuta el nuevo plan¹².

¹¹ El estudio no incluye la rehabilitación de inmuebles debido a la escasa fiabilidad de las fuentes disponibles; por otro lado tal práctica es bastante reciente y con un carácter aislado.

¹² La localización de las operaciones de renovación se ha basado en:

a) Identificación de las actuaciones del período 1982-87.

b) Localización de las construcciones del intervalo 1988-96. Para el cual se ha explotado, además, la información contenida en los expedientes de construcción.

c) El reconocimiento mediante el trabajo de campo de las operaciones ejecutadas en el período 1988-96, de las cuales no se encontró su expediente en el archivo de la Gerencia de Urbanismo.

¹⁰ «En la mayoría de las habitaciones el estado de paredes y techos se encuentra en condiciones nefastas. Presentan grandes grietas y abundante humedad, e incluso hongos» (AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ, 1989).



FIG. 2. El Toscal, cuya formación se remonta al siglo XVIII, experimenta desde los años setenta un intenso proceso de cambio morfológico y social, que se advierte en el mantenimiento de un núcleo interno deteriorado, con viviendas tradicionales, al tiempo que sus bordes, próximos al centro de negocios, concentran las nuevas construcciones destinadas a la clase media (escala de la imagen 1:5.000).

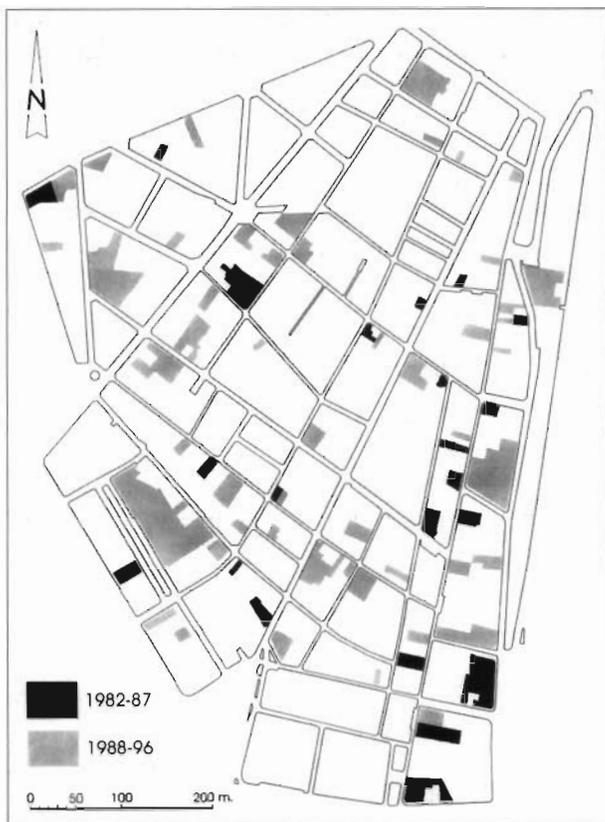


FIG. 3. Las operaciones de renovación en El Toscal, finalizadas o en ejecución entre 1982-96.

Murcia (1975, 209) señalaba, ya en los años setenta, que el proceso de reforma del Toscal era «muy reciente», y se localizaba en particular en determinadas calles, los ejes funcionales y sociales del barrio, como la de La Rosa. Las operaciones realizadas entre 1982 y 1987 dieron un nuevo impulso a la renovación y aunque se distribuyeron por diferentes zonas, se advierte su tendencia a situarse en las calles más cercanas al área portuaria y comercial, lo que puede interpretarse como una expansión del centro de negocios. Si como observa Hurd (1903, 117) «los mejores vecinos que cualquier edificio puede tener son los edificios similares a él», ello propicia el que las nuevas construcciones sean colindantes o estén próximas entre sí. Pero, además, determinadas promociones tienen una notable dimensión para estos años (callejón de Bouza y prolongación de Ruiz de Padrón), caracterizándose asimismo un número importante por su ubicación en esquina de manzana. Conviene señalar que algunas grandes actuaciones, si bien se finalizaron en el segundo intervalo, iniciaron su tramitación ya en estos años. Es el caso de los edificios colindantes

Europa y La Riviera, que se comenzaron a principios de los años ochenta y no fueron terminados hasta 1990. El resto de las nuevas construcciones se localiza en diferentes ámbitos de la franja externa del barrio, situándose en el núcleo interno tan sólo un 36%.

A partir de 1988 tiene lugar una clara reactivación del proceso renovador. Por un lado, se finalizan algunos edificios iniciados en el quinquenio anterior, como ya se ha mencionado. Por otro, se levanta un considerable número de nuevos inmuebles que, si bien muestran cierta concentración en algunos ámbitos, mantienen en conjunto una localización preferente en los bordes del barrio. En este período se realizan las operaciones más importantes por su dimensión, pero al mismo tiempo, entra en juego un mayor número de parcelas medias y pequeñas (de tamaño intermedio entre la parcela exigua, en un extremo, y la transformación de media manzana, en el otro) (Figura 3).

Aunque los datos empíricos abarcan un período corto es posible, no obstante, distinguir coyunturas en las que se produce un claro aumento en las solicitudes de construcción en contraste con otras de menor actividad. Entre 1982-86 el número de licencias refleja un crecimiento muy moderado que, sin embargo, cambia de manera radical en el año 1987 hasta alcanzar un máximo entre 1988-91. Tal inflexión está relacionada con los trabajos de revisión del plan general de ordenación urbana de la ciudad que, como es habitual, estimularon la demanda de permisos dados los planteamientos de restricción de volúmenes que se proponían; así los propietarios se apresuraron a añadir una planta de ático a las edificaciones ya existentes o en ejecución. Tras la aprobación del plan en 1992 la solicitud de nuevos permisos desciende a niveles inferiores a los del inicio del intervalo.

2. LA DENSIFICACIÓN DEL ESPACIO CONSTRUIDO

La superficie afectada entre 1982-96 por operaciones de renovación, que alcanza 39.856 m², representa tan sólo el 13% de la superficie edificada del barrio¹³. Pero mientras la primera muestra una importancia modesta, no ocurre lo mismo con los metros cuadrados construidos originados por tales actuaciones. Sólo en el período 1988-96, para el que se dispone de datos, el proceso de renovación del Toscal ha supuesto la adición de

¹³ La superficie edificada se ha obtenido excluyendo la destinada al viario y espacios libres.

una superficie construida de 138.519,56 m². Esta cifra adquiere relevancia cuando consideramos que en 1966 la edificación alcanzaba un total de 270.195 m² (MURCIA, 210)¹⁴, es decir, en el intervalo mencionado, se ha agregado una superficie construida superior a la mitad de la existente en 1966. Con las reservas debidas por la ausencia de una cifra exacta con la que comparar estimamos que, grosso modo, las actividades de renovación han añadido, al menos, un espacio construido equivalente a más de medio barrio.

Ello supone un aumento de la densidad tanto en el crecimiento vertical como en el número de viviendas. En relación con el primer aspecto, la renovación significa el derribo de un edificio de una a tres plantas y su sustitución por otro de mayor altura; en este sentido el promedio de plantas de los nuevos inmuebles es de 5. La transformación de la calle de La Rosa resulta ilustrativa: en 1966 predominaban los edificios de una y dos plantas (61%); mientras las construcciones de cinco y más constituían sólo una quinta parte del total (MURCIA, 213-214). En la actualidad los inmuebles de uno y dos pisos disminuyen su proporción (51%) al tiempo que los de cinco y más aumentan su presencia hasta representar un tercio de los de la vía (33,7%). Un caso similar es el de la calle Villalba Hervás, funcionalmente dentro del centro de negocios, que aún en la década de los sesenta estaba flanqueada por «edificios de una o dos plantas construidos en mampostería y madera» (MURCIA, 52); en los años setenta eran ya mayoritarios los inmuebles modernos permitidos por el Plan de Volúmenes (Ibíd., 183) y hoy es, junto con la Avenida Francisco La Roche, la calle donde las construcciones alcanzan mayor altura.

Asimismo la renovación, como ha señalado Cortizo refiriéndose al centro de las ciudades (1995, 84), incrementa el número de viviendas; en El Toscal, considerando sólo las 37 operaciones para las que se dispone de información, se han añadido 424 nuevas viviendas y 146 locales. Si bien la información consultada no permite evaluar el conjunto de las viviendas demolidas, algunos ejemplos revelan el carácter mayoritario de las actuaciones: edificios unifamiliares de una o tres plantas son sustituidos por nuevos inmuebles de cuatro a seis plantas que triplican, como mínimo, las viviendas existentes.

Por otro lado, aparece de nuevo la diferenciación interna tanto en la localización de las parcelas afectadas

como en la concentración parcelaria y en la superficie construida. Así, entre 1988 y 1996 el 70% de las fincas objeto de renovación, el 81% de las uniones de parcelas y el 67% del espacio edificado se localiza en la franja externa, en particular en las manzanas más próximas al centro de negocios y, sobre todo, en las calles paralelas al puerto (La Marina, San Francisco y Francisco La Roche). El peso de estas últimas es considerable: más de un tercio del total de la nueva superficie construida se debe a las actuaciones en este reducido ámbito. Ello contrasta con el núcleo interno, más conservado, en el que la nueva superficie edificada representa sólo un tercio del total.

Por último, los valores de la nueva superficie construida muestran un abanico muy dispar. El promedio, 3.078 m², oculta una considerable desigualdad en la dimensión de las operaciones, pues algunas alcanzan un volumen superior a los 10.000 m². No toda la franja externa presenta promedios elevados, pero los mayores se localizan en ella. Es el caso de las calles paralelas al puerto con la máxima dimensión media (5.247 m²) y de algunas secciones inmediatas al centro de negocios o al Parque García Sanabria; en el resto del barrio los promedios oscilan entre 1.000-2.000 m². Excepto una sección del núcleo interno cuya singularidad se debe a la reciente construcción de un inmueble de gran dimensión¹⁵.

En definitiva, el barrio presenta unos sectores más permeables a la renovación mientras que en otros su avance es lento. El proceso de transformación se ha dirigido hacia el este desde la zona portuaria y el centro de negocios. La función portuaria que ha definido a Santa Cruz, y al Toscal, durante siglos y la localización del CBD en las calles inmediatas a los muelles explica la concentración de las operaciones renovadoras en el área litoral.

Esta desigual incidencia espacial sugiere la posible existencia de una «divisoria de la rentabilidad», tal como ha constatado Smith para el Lower East Side de Nueva York (1996); dicha frontera que hasta 1987 parece estar definida por la franja externa del barrio, en la actualidad es más difusa ya que la renovación ha alcanzado la zona interna donde, no obstante, aún encuentra algunas barreras a la transformación. Entre los posibles obstáculos pueden señalarse los siguientes:

a) La escasa dimensión de un gran número de parcelas unido a una estructura de la propiedad fragmentada;

¹⁴ Si bien para una delimitación del barrio ligeramente diferente de la aquí considerada.

¹⁵ Excepto una sección del núcleo interno cuya singularidad se debe a la reciente construcción de un inmueble de gran dimensión.

así como la existencia de un viario muy estrecho que dificulta tanto el tráfico rodado como la circulación peatonal.

b) La concentración de la mayor parte de las ciudadelas y viviendas de protección oficial existentes. Ya en el siglo XIX, la proximidad de las ciudadelas tenía efectos negativos sobre las propiedades inmediatas: «hacen que las casas próximas desmerezcan su valor» (Informe AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ, 1989).

c) Su menor proximidad relativa a las áreas de actividad comercial y financiera.

Este fenómeno de resistencia a la transformación en áreas localizadas de un barrio se ha comprobado asimismo en otros ámbitos, si bien referido a la rehabilitación de edificios (SMITH, 1996).

En síntesis, la renovación ha significado la desaparición de las diferentes tipologías de viviendas populares que constituían una de las imágenes distintivas del Tossal y, por tanto, de su pasado urbano. Así pues, la ausencia de una política orientada a la rehabilitación ha favorecido la sustitución de dicha herencia por nuevos edificios con tipologías, volúmenes y alturas que tienen en común su escasa integración arquitectónica y ambiental en la trama preexistente.

En este sentido merece una mención el efecto de barrera que las construcciones situadas en la zona litoral suponen para la moderación térmica; su altura y disposición transversal a los vientos y brisas marinas obstaculiza la habitual acción refrescante de éstos, favoreciendo, por el contrario, la acumulación de calor en el barrio (DORTA et alii, 1990, 72-73); a lo que se añade una insuficiente iluminación natural y una reducida aireación en determinadas calles y sectores al quedar las primitivas viviendas, de escasa volumetría, entre edificios de mayor altura. La constatación de tales hechos plantea la necesidad de regular en detalle los proyectos de nuevas actuaciones y su adecuación a las características del barrio (circulación de brisas, estrechez viaria, etc).

3. LA MODIFICACIÓN DEL PARCELARIO TRADICIONAL

El parcelario es uno de los elementos que, junto al viario y a los tipos constructivos, caracteriza a los centros históricos (SÁNCHEZ, 1990). Su alteración es uno de los efectos del proceso de renovación y en El Tossal, al igual que en otros cascos antiguos (BRANDIS, 1989), dicho proceso favorece la concentración parcelaria; en 21 operaciones de concentración han desaparecido 33 fincas.

El análisis de los nuevos edificios revela que en más del 40% de los casos se produce unión de parcelas, siendo el promedio de fincas agregadas de 2,6. Pero de nuevo hay rasgos diferenciadores entre el núcleo interno donde son mayoritarias las actuaciones en las que no hay agregación, y la franja externa en la que tales uniones predominan. Ello puede estar relacionado con la naturaleza de los promotores, de manera que las construcciones impulsadas por promotores profesionales, dada su mayor capacidad de inversión, presentan dimensiones muy superiores a las levantadas por promotores ocasionales que edifican sobre la herencia familiar.

No se han registrado casos de segregación de parcelas, excepto cuando el nuevo inmueble incorpora parte del patio de los terrenos adyacentes. En una de estas ocasiones, calle de La Rosa, se unieron seis parcelas y además se segregó un trozo sin construir de la finca colindante trasera; en otra, Plaza de San Antonio de Texas, se edifica parte del espacio no construido de una parcela de tamaño considerable para posibilitar dos actuaciones.

Con objeto de ilustrar el cambio morfológico que implica la renovación se han seleccionado cuatro calles con una situación contrastada. Por un lado, dos arterias que han experimentado una transformación intensa en el período 1982-96 (San Francisco y La Marina); por otro, dos vías (Santiago y San Antonio) donde las construcciones tradicionales aún marcan su impronta en el conjunto, si bien la transformación prevista en el plan general no tardará en desvanecer sus rasgos actuales.

A. La conformación de un nuevo parcelario: Calles de La Marina y de San Francisco

La calle de La Marina, de disposición paralela al puerto, ha sido históricamente el eje de conexión de la ciudad con los muelles. Ascende desde la Plaza de España hasta su encuentro con la calle de San Francisco desembocando ambas frente al Cuartel de Almeyda, tras un recorrido de 702 metros. La toponimia alude a su especialización en funciones relacionadas con el puerto; en ella se establecieron la mayor parte de las compañías consignatarias y los consulados.

Su morfología parcelaria, con un total de 47 fincas¹⁶, en la práctica ha sido redibujada. Desde el inicio de la calle hasta el encuentro con la de San Martín, es decir la

¹⁶ Tanto en el caso de la calle de La Marina como en la de San Francisco, dado que las calles se prolongan dos manzanas más allá de la delimitación del

mayor parte de la vía, la intensidad de la renovación ha introducido un parcelario de gran superficie cuyas formas parecen derivar de la anexión de parcelas; la manzana desde San Martín hasta el final de la calle es la única en la que aún permanecen fincas de tamaños y formas similares a las tradicionales. En su perfil destacan los edificios de más de seis plantas, cuyo número disminuye en el tramo final en el que, sobre un conjunto de parcelas exiguas, aún se mantienen algunas viviendas de una y dos plantas.

La calle de San Francisco, paralela a la anterior, parte de la Plaza de la Candelaria y atraviesa el barrio hasta confluir con la de La Marina, enfrente del Cuartel de Almeyda completando un recorrido de 705 metros. Ha sido un foco de actividad y una vía socialmente muy valorada por su proximidad a dos nodos simbólicos de la ciudad: la Plaza de la Candelaria y la Iglesia de San Francisco.

Consta de 98 parcelas, de las cuales el 40% ha sido renovado con edificios de cuatro o más plantas. Aún conserva un predominio del parcelario tradicional, que contrasta por su forma y tamaño con las fincas reedificadas, pero la distribución irregular de las pequeñas fincas a lo largo de la arteria hace que queden desdibujadas entre los nuevos inmuebles, no llegando a definir, por tanto, más que ámbitos muy reducidos de la calle (Figura 4a).

B. Calles que mantienen el parcelario tradicional: Santiago y San Antonio

Estas dos vías se encuentran situadas casi en su totalidad en el área interna de El Toscal y, en contraste con las anteriores, la huella del parcelario tradicional¹⁷ aún identifica algunos tramos.

La calle Santiago atraviesa el barrio en sentido longitudinal, recorriendo 593 metros. Ofrece dos sectores diferenciados: en el primero, desde su comienzo hasta la calle de San Antonio, la construcción de inmuebles recientes ha determinado la forma de las parcelas; en el segundo, desde San Antonio hasta el final, dominan las fincas tradicionales, en las que destaca la presencia de viviendas de clase media junto a viviendas populares y

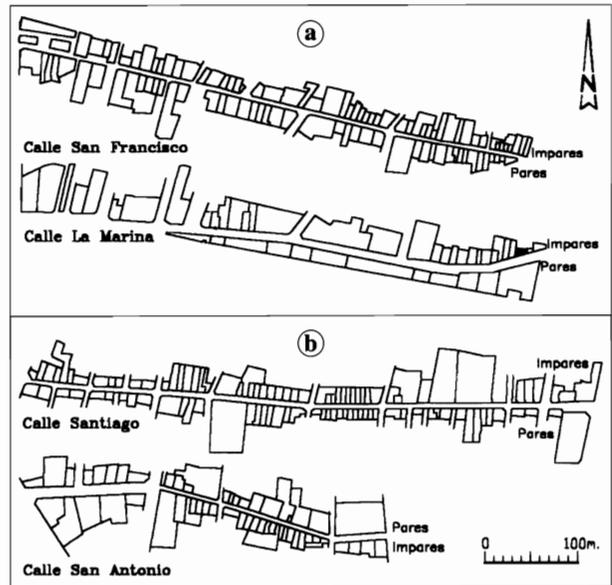


FIG. 4. a) La renovación de la morfología parcelaria. b) La permanencia del parcelario tradicional.

alguna ciudadela. Estas tipologías heredadas desaparecerán cuando se ejecuten los proyectos municipales de creación de una plaza dura con aparcamiento subterráneo (entre San Antonio y San Martín) y una zona de equipamiento en el entorno de la casa Pisaca. De sus 102 parcelas más del 80% mantiene alturas de menos de tres plantas; el resto presenta construcciones de cuatro o más.

Además de los mencionados proyectos municipales, sobre esta vía incide el «Proyecto Urbano» de recuperación del centro histórico, que propone crear un eje peatonal en la vecina calle de La Rosa uniendo así la ciudad histórica con el nuevo centro cívico-comercial que está formándose al sudoeste de Santa Cruz (zona de Cabollos). Tal peatonalización así como la construcción de la plaza y zona de equipamientos proyectados propiciará la transformación del sector.

La calle de San Antonio, dispuesta transversalmente a la de Santiago, aunque bastante modificada en sus extremos, conserva en su tramo central un conjunto de viviendas populares de una o dos plantas que lo singularizan. De menor recorrido que las anteriores, tan sólo 405 metros, cuenta con un total de 55 parcelas en las que prevalece la tipología heredada (71,9%) afectando la renovación a menos de un tercio del conjunto (Figura 4b). El proyecto de construcción de la mencionada plaza dura y la peatonalización de La Rosa producirán nuevas expectativas sobre esta vía.

Toscal aquí establecida, sólo se han incluido las parcelas comprendidas en la delimitación utilizada.

¹⁷ Aunque este ofrece una variada morfología, en conjunto predominan las parcelas de forma rectangular, de pequeño tamaño y reducido frente.

La importancia de estas dos últimas calles analizadas reside en el valor ambiental y de conjunto que aún conservan algunos de sus tramos; tales valores han desaparecido, por el contrario, en las de San Francisco y La Marina.

4. LOS CAMBIOS DE USO

El proceso de renovación está regido por el principio de la asignación del suelo a su «mejor y más alto uso». En consecuencia las áreas centrales experimentan una tensión entre los usos existentes y los que tienen mejores expectativas de rentabilidad (CORTIZO, 1995, 84); su resultado, como sucede en El Toscal, es la desaparición de las actividades menos productivas a la vez que aparecen otras nuevas.

Respecto a las primeras cabe señalar, debido al conflicto que originó entre los vecinos y el Ayuntamiento, la sustitución del único espacio deportivo público del barrio, la Ciudad Juvenil, situada en la franja externa, por la construcción de nuevos edificios de uso terciario y residencial. Esta actuación unida a la cercana construcción algunos años antes del emblemático edificio que alberga la sede central de Caja Canarias, una importante entidad financiera regional, ha significado el cambio de unos 12.000 m² dedicados a equipamientos por actividades más rentables. La demolición de la Ciudad Juvenil se ha compensado destinando un espacio de unos 7.000 m², ubicado en el núcleo interior, para usos deportivos, sociales y un nuevo equipamiento docente.

Entre los usos que progresan resulta significativa la rehabilitación de un conjunto de viviendas catalogadas, las denominadas «Casas Amarillas», destinadas a funciones terciarias (oficinas, comercios...). De igual modo la expansión del área central sobre el borde occidental del Toscal ha generado una alteración de los usos comerciales que han caracterizado al barrio. Aunque el comercio minorista se mantiene, aumenta de forma notable la presencia del comercio cualificado y más especializado (tiendas de decoración, artículos de regalo, electrónica, restaurantes y tascas «chic»), a la vez que se incrementa el número de oficinas y entidades bancarias.

En conclusión, El Toscal está experimentando la presión del área central sobre sus bordes en los que, lentamente, aparecen nuevas actividades terciarias combinadas con la tradicional función residencial. La documentación consultada muestra indicios de este pro-

ceso tanto en lo que respecta a los inmuebles recientes, de los que algunos sólo acogen funciones terciarias, como en las solicitudes de cambio de uso en edificios ya construidos.

IV

LA TRANSFORMACIÓN SOCIAL

Las transformaciones morfológicas se producen en paralelo al proceso de cambio social, que es, no obstante, más difícil de evaluar, pues el carácter estático de la documentación censal y padronal dificulta el conocimiento de los aspectos dinámicos. Para su estudio se emplea la información, a escala de secciones, del Censo de 1991 sobre los migrantes establecidos en el barrio entre 1981-91; la procedente de las altas padronales registradas en El Toscal, entre la renovación del padrón de 1 de mayo de 1996 y el 12 de diciembre de 1997; y la correspondiente a los caracteres de los residentes en inmuebles de nueva construcción, seleccionados entre las diferentes áreas del barrio para determinar el efecto de las operaciones inmobiliarias más recientes¹⁸ sobre la composición social.

1. EL ESTABLECIMIENTO DE NUEVOS RESIDENTES

Entre 1981 y 1991 el municipio de Santa Cruz incorpora por cambio de residencia a casi veintiocho mil habitantes, de los cuales el 7% se instala en El Toscal. Éstos presentan pautas de distribución diferenciadas, pues siete de cada diez se establecen en alguna de las secciones que configuran su borde. A esa escala, dos áreas concentran a una mayor proporción de personas; por un lado, las manzanas próximas al puerto, (25%) y, por otro, las situadas en su borde occidental¹⁹ (15%), en particular las correspondientes al entorno de la sede de Caja Canarias; ambas zonas, que han sido objeto de una sustancial transformación morfológica, reciben a las dos quintas partes de los que llegan al Toscal en la década de los años ochenta.

Entre los espacios con menor número de nuevos residentes (con porcentajes inferiores al 10%) se encuentran, como era de esperar, las secciones que configuran

¹⁸ La información de las altas padronales y de los caracteres básicos de los residentes en determinados inmuebles del barrio ha sido proporcionada, mediante una explotación especial, por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

¹⁹ Sección 5 del distrito 2.

CUADRO II. Caracteres de la población que establece su residencia en El Toscal (en %)

Procedencia		Edad		Nivel de instrucción (*)	
Península y extranjero	51,59	0 a 19 años	22,29	Sin estudios	7,09
	Canarias	20 a 44	55,26	Estudios primarios	28,61
45 a 64		16,10	Estudios medios	34,47	
65 y más		6,35	Estudios superiores	29,83	
Total	100,00	Total	100,00	Total	100,00

(*) Población de 25 años y más.

Fuente: *Altas padronales* (01-05-1996/12-12-1997), Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Elaboración propia.

el centro del barrio, pero también otras localizadas en sus bordes que, debido a su temprana renovación, tienen un parque inmobiliario más consolidado y experimentan una menor movilidad residencial²⁰.

La preferente localización en la franja externa del Toscal de la población que viene a residir al barrio, según muestran los datos censales, se confirma al analizar las altas padronales registradas durante el último año y medio. La cifra de nuevos residentes por migración o cambio de residencia, se eleva en ese corto espacio de tiempo a 646 habitantes, de los cuales casi seis de cada diez, se instalan en dicho sector. Es más, si atendemos a su distribución por secciones censales se observa como de nuevo los límites sur y oeste son los ámbitos más elegidos, pues una tercera parte de los recién llegados se establece en ellos.

Son, como es lógico, los sectores más remodelados los que acogen a un mayor volumen de personas, lo que es consecuente con su mayor disponibilidad de viviendas adecuadas. No obstante, en el interior del barrio el porcentaje es también destacado, lo que revela que su distribución, aunque diferenciada espacialmente, adopta una mayor dispersión que el proceso de renovación morfológica. Este hecho, en apariencia contradictorio, puede obedecer al establecimiento en el núcleo interno de recién llegados que ocupan, en muchos casos tras su rehabilitación, pisos en inmuebles tradicionales. No se puede descartar que una parte de los marginados sociales que llegan al barrio, se establezca también en el sector central del mismo, donde existe la posibilidad de alojamiento, aunque sea temporal, en alguna vivienda abandonada. Este fenómeno es, sin embargo, muy difícil de evaluar mediante la in-

formación oficial, dada la condición de ilegalidad en la que normalmente se encuentran.

2. ¿HACIA UNA REESTRUCTURACIÓN SOCIAL?

Los barrios populares, cuya centralidad es un rasgo reciente, han conocido un proceso de elitización social en el que la nueva población instalada tiene mayor formación cultural y profesional; una estructura por edad más joven que la de los residentes tradicionales y es asimismo frecuente que una parte importante, aunque en proporción variable, de los recién llegados procedan de ámbitos diferentes al estudiado.

La composición de los que establecen su residencia en El Toscal no difiere de la señalada como revelan los resultados obtenidos de las altas padronales. Al examinar su procedencia, se advierte la relevancia que adquieren los nacidos en el resto del territorio español o en el extranjero, puesto que representan algo más de la mitad del total. También la estructura por edad (Cuadro II) muestra un abrumador predominio de los adultos en edad laboral; en particular los más jóvenes con edades comprendidas entre los 20 y 44 años suponen el 55%; en cambio los de más de 65 años son minoritarios. Así pues, la afluencia de jóvenes adultos favorece el rejuvenecimiento demográfico. Proceso que es generalizable a todo el barrio, incluso en los sectores menos renovados, en los que, al igual que en otros espacios centrales, la construcción de nuevos edificios aumenta la presencia de población joven (GARCÍA, 1986, 182). De hecho, el peso relativo de los diferentes grupos de edad es similar en los dos ámbitos que se han diferenciado.

Considerando sólo las personas que superan los 24 años, y que por su edad podrían haber cursado estudios

²⁰ Sección 5 del distrito 1 y parte de la sección 7 del distrito 2.

superiores, se puede afirmar que los nuevos residentes presentan una mayor formación pues sólo el 7% declara no disponer de ningún nivel de estudios, proporción que se reduciría hasta sólo el 1,6% si descontáramos los que tienen más de 65 años. En cambio, 30 de cada cien ha finalizado una carrera universitaria; si bien el análisis por áreas no revela diferencias sensibles en su distribución, resulta en cambio expresivo el hecho de que las cuatro quintas partes (81%) de los que poseen estudios universitarios procedan del exterior del archipiélago. La residencia durante plazos variables de tiempo de profesionales de origen peninsular y extranjero como cuadros medios o superiores en empresas públicas o privadas, que en un pasado cercano constituyó una forma de suplir la carencia formativa de la población insular, al parecer continúa siendo uno de los temas pendientes de la sociedad canaria.

Por otra parte la importancia que alcanza la población foránea con elevada formación puede interpretarse como un elemento más de la positiva apreciación por parte de las clases medias de una localización cercana al centro urbano; máxime si se tiene en cuenta que la escasa extensión del casco antiguo y la concentración en él de los principales locales comerciales, de negocios y esparcimiento, permite a los residentes en El Toscal un fácil y cómodo acceso a pie a los mismos.

Por último, con el objeto de confirmar el cambio social relacionado con la renovación morfológica, se han examinado los rasgos culturales de la población domiciliada en un conjunto seleccionado de nuevas construcciones²¹. En el análisis se han contemplado los diversos tipos de hogares, tanto los familiares como los no familiares. Los primeros, mayoritarios, pues suponen el 83% del total, están integrados en su mayor parte, aunque no exclusivamente, por parejas jóvenes con o sin hijos pequeños, pero también existen hogares monoparentales; los segundos, son en su práctica totalidad unipersonales, (16%), conformados en su mayoría por adultos con titulación universitaria.

La formación que presenta la población adulta corrobora la tendencia hacia una nueva estructura social; baste señalar que el 44% posee una titulación universitaria; los que han cursado estudios medios representan un 30% y sólo el 26% restante corresponde a personas con estudios primarios (20%) y sin estudios (6%).

En definitiva, en la composición social del Toscal adquiere un creciente protagonismo la clase media urbana que encuentra viviendas acomodadas a su capacidad de compra y otras ventajas comparativas acordes con la centralidad de su residencia.

V CONCLUSIONES

El Toscal, barrio histórico localizado en el entorno del centro comercial y de negocios de la ciudad de Santa Cruz, experimenta desde los años setenta un proceso simultáneo de transformación morfológica y social, como consecuencia de la creciente difusión de los usos característicos de las zonas centrales.

El análisis realizado sobre el barrio revela que en su proceso de cambio han prevalecido las tendencias renovadoras, frente a las de recuperación y rehabilitación de los edificios de mayor antigüedad y susceptibles de ello, a la par que dicha renovación se acompaña de una reestructuración social definida por el incremento de la clase media urbana.

Desde el punto de vista morfológico el parque inmobiliario de El Toscal ha conocido procesos de inversión y desinversión. Los primeros, que se materializan en la construcción de nuevos edificios, dejan sentir sus efectos especialmente en los sectores más valorados, es decir, en los entornos del centro urbano y de la zona portuaria. Dicha actividad renovadora ha supuesto un sensible aumento de la superficie construida, una alteración de la tradicional morfología parcelaria y la implantación de nuevos usos terciarios.

El proceso de inversión es simultáneo a otro de desinversión que incide en las construcciones antiguas, sobre todo en las de alquiler, cuya reducida renta no motiva o es insuficiente para que sus propietarios inviertan en su mantenimiento. Las manifestaciones más evidentes de este fenómeno se encuentran en las ciudadelas y viviendas unifamiliares, donde la pobreza y marginación alcanzan su máxima expresión.

Las formas de intervención han generado, a la vez, negativos efectos ambientales derivados, por un lado, del deterioro de las construcciones antiguas y, por otro, de las características de los nuevos inmuebles. En relación con los primeros, el declive de los ámbitos más antiguos del barrio se traduce en las deficientes condiciones de habitabilidad y salubridad que presenta una parte importante de sus viviendas. Respecto a los segundos, las nuevas construcciones en altura situadas en la zona

²¹ Se ha explotado la información correspondiente al nivel cultural de los residentes en trece edificaciones de nueva construcción, localizadas en diferentes sectores del barrio.

litoral ejercen un efecto de pantalla que reduce la acción refrescante de los vientos y brisas marinas y favorece una acumulación de calor en el barrio; a la vez que el crecimiento vertical acentúa la estrechez del viario.

El análisis social, por su parte, muestra que El Toscal ha conservado su carácter residencial, hecho que se ha visto incluso impulsado por las nuevas promociones inmobiliarias, si bien en su interior se advierte la desigual incidencia que los procesos de inversión y desinversión mencionados han ejercido sobre los residentes. La llegada de nuevos habitantes constituye uno de los aspectos positivos pues ha frenado la tendencia al envejecimiento y a la pérdida de población que suele definir a estos ámbitos, a la vez que mejora su situación cultural y económica. Por otra parte, el cambio social parece influir también en la composición de los hogares, al predominar en los de carácter unipersonal los jóvenes adultos, a diferencia de los tradicionales, formados por personas de elevada edad. Pero todo ello ha ocasionado un aumento de la diferenciación social en el interior del ba-

rrío, es decir, la tendencia hacia la segregación entre las áreas deterioradas ocupadas por los antiguos residentes y las que han sido objeto de una mayor transformación en las que se establecen la nueva clase media.

Por último, la futura evolución de El Toscal y la consolidación o no de las tendencias apuntadas están vinculadas a los procesos de cambio y valoración que están hoy experimentando otras zonas de la ciudad. Sobre el futuro del barrio gravita la modificación de las pautas de localización comercial que puede generar la creación de un nuevo centro de equipamientos, administrativo y de negocios en el extremo sudoeste de Santa Cruz (sector Cabo-Llanos). La proyectada instalación de grandes superficies comerciales con capacidad de arrastre ha suscitado la preocupación y oposición de los pequeños comerciantes del centro histórico que temen tanto la desaparición de establecimientos como el desplazamiento del eje comercial. Y, por lo tanto, las consecuencias producidas por la pérdida de actividad y desvalorización del área.

Con la colaboración de M. Pérez Pérez, en el tratamiento informático y elaboración cartográfica.

Este trabajo fue presentado en el Congreso Internacional sobre «Shelter and Revitalization of Old and Historic Urban Centres» celebrado en La Habana entre el 30 de marzo y el 3 de abril de 1998.

B I B L I O G R A F Í A

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (1983): *Construir la ciudad*.

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (1989): Informe sobre las ciudadelas.

BRANDIS, D. (1989): «La renovación en el casco antiguo de Madrid entre 1975 y 1989», en *XI Congreso Nacional de Geografía*, vol. III, Asociación de Geógrafos Españoles, Universidad Complutense de Madrid, págs. 24-35.

BRANDIS, D.; DEL RÍO, I.; TROITIÑO, M. (1993): «Caracterización y problemática de los usos del suelo del área central de Madrid», *Ería, Revista de Geografía*, 31, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Oviedo, págs. 109-123.

CORTIZO, T. (1995): «Las transformaciones morfológicas», en *Las ciudades españolas a finales del siglo XX*, Asociación de Geógrafos Españoles. Grupo de Geografía Urbana, Murcia, págs. 83-85.

CRUZ, J. (1995): «La dinámica social», en *Las ciudades españolas a finales del siglo XX*, Asociación de Geógrafos Españoles. Grupo de Geografía Urbana, Murcia, págs. 87-92.

DÍAZ, M. C.; PULIDO, T. (1988): «Aproximación al nivel de instrucción de la población de Santa Cruz de Tenerife. Un enfoque espacial», en *Serta gratulatoria in honorem Juan Régulo*, tomo III, Secretariado de Publicaciones de la Universidad de La Laguna, págs. 45-65.

DORTA, P.; MARZOL, V.; RODRÍGUEZ, J. (1990): «Estudio del clima urbano en una ciudad litoral. El caso de Santa Cruz de Tenerife (Islas Canarias)» en Cusidó i Fàbregas, J. A. et alii; *Energia, medi ambient i edificació*. Generalitat de Catalunya, Comissió Interdepartamental de Recerca i Innovació Tecnològica.

GARCÍA, L. M. (1981): *Santa Cruz de Tenerife: La formación de la ciudad marginal*. Aula de Cultura de Tenerife, Santa Cruz de Tenerife.

- GARCÍA, L. M. (1993): «El área metropolitana de Tenerife», en *Geografía de Canarias*, Ed. Prensa Ibérica, S.A. Las Palmas de Gran Canaria, págs. 773-788.
- GARCÍA, L. V. (1986): «La evolución demográfica del casco histórico de Valladolid durante el despegue urbano», *Ería, Revista de Geografía*, 11, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Oviedo, págs. 171-191.
- HURD, R. (1903): *Principles of city land values. The Record and Guide*, New York.
- LAMARCHE, F. (1976): «Property development and the economic foundations of the urban question» en PICKVANCE, C. G. (Ed.): *Urban sociology: Critical Essays*. St. Martin's Press, New York.
- MURCIA, E. (1975): *Santa Cruz de Tenerife. Un puerto de escala en el Atlántico*. Aula de Cultura de Tenerife, Santa Cruz de Tenerife.
- SÁNCHEZ, L. M. (1990): «La rehabilitación del casco medieval de Vitoria-Gasteiz, factor de cohesión social», *Ciudad y Territorio*, 85, págs. 351-360.
- SCHAEFFER, R. y SMITH, N. (1986): «The Gentrification of Harlem?», *Annals of the Association of American Geographers*, 76 (3), págs. 347-365.
- SMITH, N. (1986): «Gentrification and Uneven development», *Economic Geography*, 58 (2), págs. 139-155.
- SMITH, N. (1996): *The new urban frontier. Gentrification and the Revanchist City*. Routledge.
- SOBRAL, S. (1993): «Estructura urbana y características funcionales del centro histórico de Las Palmas de Gran Canaria», *Alisios*, 3, págs. 7-20.
- TROITIÑO VINUESA, M. A. (1995): «Dinámicas de las áreas centrales urbanas: cascos antiguos y ensanches. Debates» en *Las ciudades españolas a finales del siglo XX*, Asociación de Geógrafos Españoles. Grupo de Geografía Urbana, Murcia, pág. 104.