

## ANTES DEL DESARROLLO TURÍSTICO:



Visita de los terrenos urbanizables.



Concurso Maspalomas Costa Canaria 1961 - 62.

## FASES DEL DESARROLLO DEL MODELO TURÍSTICO EN MASPALOMAS:

### -Primera Fase (1962 - 69):

En los primeros años de la década de los 60 se aprobaron 10 planes parciales (San Agustín, Oasis, Morro Besudo, Playa del Inglés, la Gloria, el Veril, las Burras, Rocas Rojas, Campo de Golf y Monte León). La operación se justificaba por su alto rendimiento económico al generar suelo urbano para su venta posterior. Los terrenos eran gestionados en su mayor parte por los promotores del Concurso Maspalomas Costa Canaria que serían vendidos a promotores turísticos y particulares para encargarse de la construcción y promoción de los establecimientos.

### -Segunda Fase (1970 -73):

Se proyectan nuevos planes parciales y se incrementa en un 147% la superficie urbanizada hasta ese momento. El desarrollo del tejido turístico se realiza sobre la plataforma sedimentaria del barranco de Maspalomas y en la Playa del Águila. Se aprueban los planes parciales de Lilolandia-Tarajalillo al tiempo que se ejecuta la segunda fase de ampliación de Playa del Inglés. Posteriormente se tramita el plan parcial de Sonneland. En aquel momento las cifras de turistas se incrementaban exponencialmente si se tiene en cuenta que en 1970 se estimaban en 51.000 mientras que en 1975 ya superaban los 456.000. La operación fue todo un éxito.

### -Tercera Fase (1974 - 79):

En este período el crecimiento se ralentiza por varios motivos: la crisis del petróleo y la inseguridad aérea por motivo del conflicto del Sáhara. A pesar de ello se aprueban tres planes parciales: las Glorias II, Pasito Blanco y Playa del Inglés-Anexo II. El plan parcial de Pasito Blanco desarrolló un puerto deportivo mientras que el de Playa del Inglés dotó al ámbito de locales comerciales y de ocio.

### -Cuarta Fase (1980.-85)

La actividad constructora aumenta gracias al aumento de la demanda turística y a una nueva coyuntura económica menos recesiva. Por ello disminuyeron los costes y aumentaron los gastos turísticos. Se produce la aprobación del plan parcial del Campo Internacional, que supone un incremento del 30% de la superficie turística.

### -Quinta Fase (1986 - 2000):

Entre 1986 y 1988 se vuelve a producir una gran demanda de oportunidades de inversión debido al continuo incremento de cifras de turistas. Dos factores incidieron en el fenómeno: por un lado, el aumento de jubilaciones anticipadas en Europa, que incrementaron la demanda de inversores en Canarias y por otro lado, la superación de la crisis del petróleo. En cuanto al panorama nacional, la entrada de España en la Unión Europea favorece las expectativas de inversión. En el contexto insular, la finalización de la autopista del sur es un factor añadido. Con todo ello, al final del periodo: el suelo urbanizable se ha agotado y se mantiene una gran demanda de ocupación. A partir de 1989 se produce otra gran crisis del petróleo que desemboca en la Guerra del Golfo. Los inversores y propietarios se ven afectados por la situación y se ven obligados a poner en venta sus propiedades e incluso a cerrar algunos complejos. En 1996 se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. El panorama de una zona turística decadente es el resultado de la falta de una planificación global del desarrollo del sector y a la ejecución de sucesivos planes parciales sin ninguna conexión estructural entre sí. En la actualidad la situación se ha agravado: los edificios se han quedado obsoletos, se mantiene el problema estructural y las exigencias de los turistas continúan aumentando. Por otra parte, se están llevando a cabo planes de modernización para la mejora del espacio urbano y de los conjuntos alojativos, proporcionando a los propietarios incentivos para su renovación y adaptación a una zona turística de calidad.

Vista de los terrenos a urbanizar

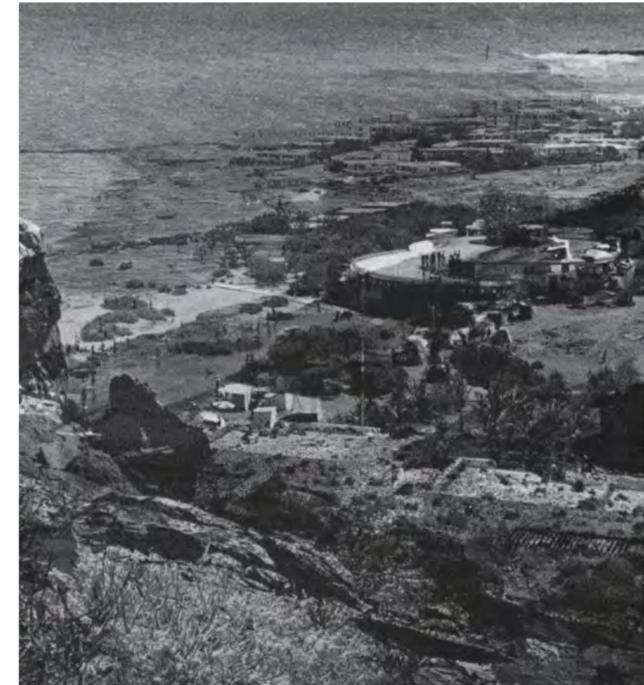
Zona de San Agustín durante la construcción de las primeras dotaciones



Zona de San Agustín con los inicios de la construcción de las primeras dotaciones.



Vista general de la magnitud de la zona turística.



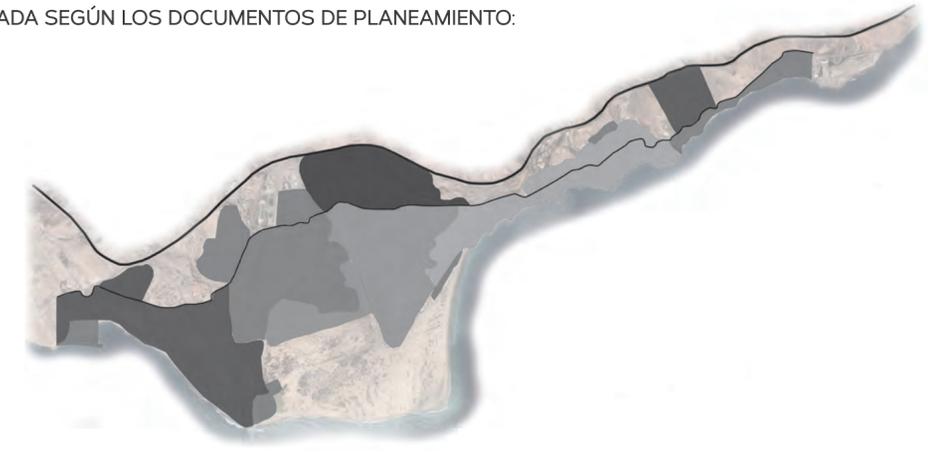
Estado avanzado de la construcción.





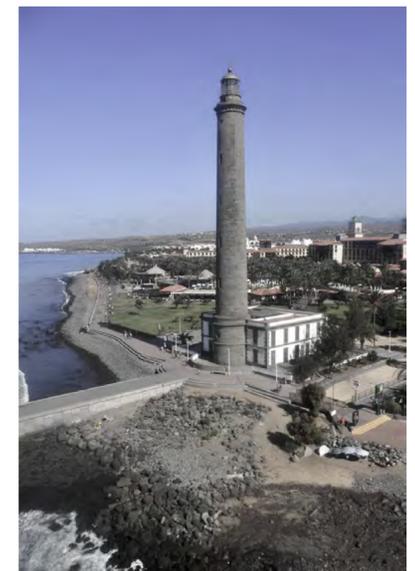
EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA SEGÚN LOS DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO:

- DESDE EL S. XVIII HASTA LA ACTUALIDAD
- 1985 - ACTUALIDAD
- 1974 - 1985
- 1970 - 1973
- 1964 - 1969

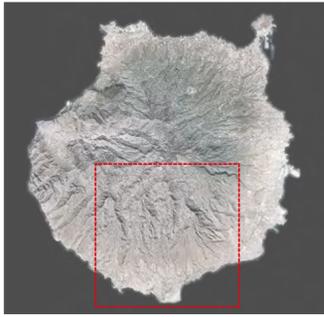


PLAN DE MODERNIZACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA:

-  A. Una estrategia urbanística para uno de los mayores municipios turísticos de España.
-  B. Regenerar y cualificar la ciudad residencial para la población permanente, y recomponer las relaciones entre ella y los espacios turísticos.
-  C. Orientar, estructurar y ordenar el crecimiento de la ciudad residencial.
-  D. Crear una red de singularidades que contribuya a poner en valor las diferentes partes del territorio municipal, y aporte un nuevo sentido al sistema de dotaciones y espacios libres.
-  E. Regeneración y cualificación de la ciudad turística.



LOCALIZACION:



Zona sur de Gran Canaria



Municipio de San Bartolomé de Tirajana



Barrio de San Fernando

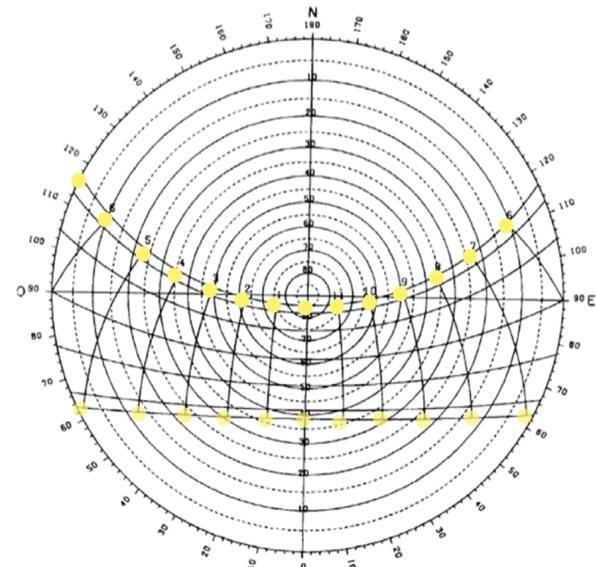


Parcela de proyecto

DATOS CLIMATICOS:

PARÁMETROS ANUALES:

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| -Temperatura máxima absoluta:     | 38,6 °C               |
| -Temperatura mínima absoluta:     | 11,2 °C               |
| -Humedad máxima absoluta:         | 96 %                  |
| -Humedad mínima absoluta:         | 6 %                   |
| -Precipitación acumulada:         | 34,2 mm               |
| -Índice UV máximo absoluto:       | 14,7                  |
| -Radiación solar máxima absoluta: | 1438 W/m <sup>2</sup> |
|                                   |                       |
| -Velocidad media del viento:      | 6,8 km/h              |
| -Temperatura media:               | 21,2 °C               |
| -Humedad media:                   | 71 %                  |
| -Índice UV medio:                 | 1,6                   |
| -Radiación solar media:           | 240 W/m <sup>2</sup>  |



CARTA SOLAR ESTEREOGRÁFICA 28°N

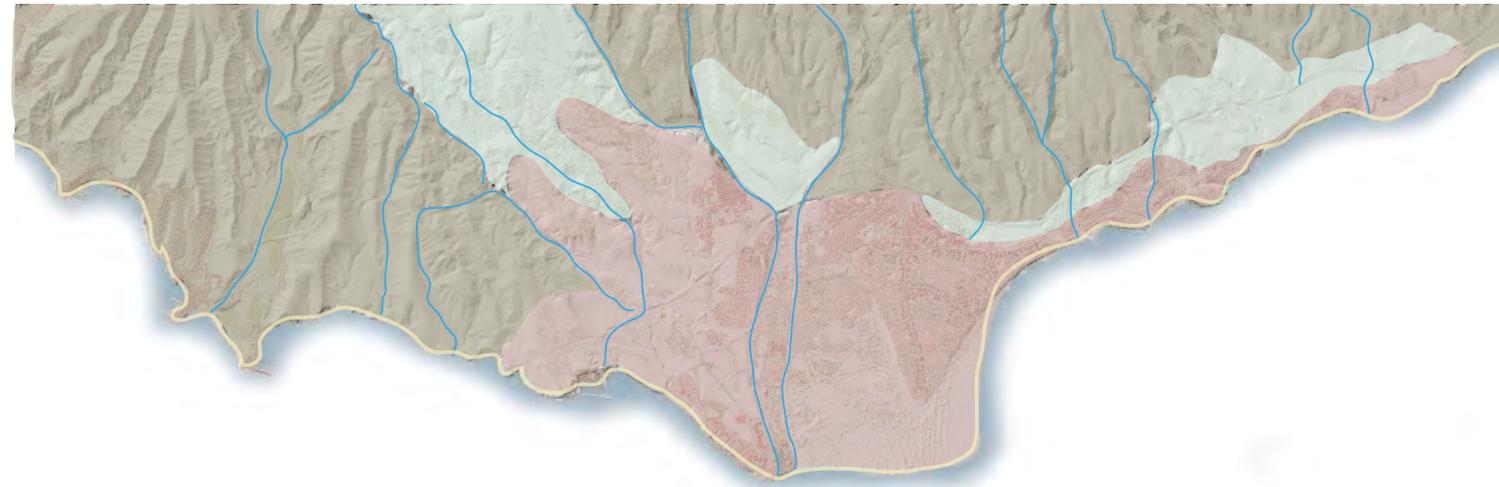
Datos obtenidos de la Asociación Canaria de Meteorología

-NUCLEOS POBLACIONALES:



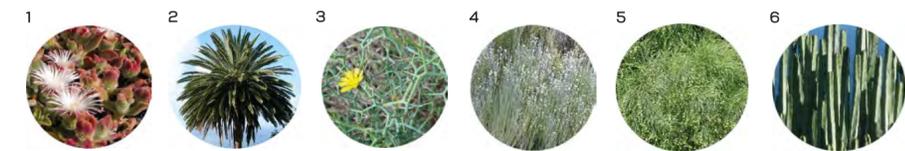
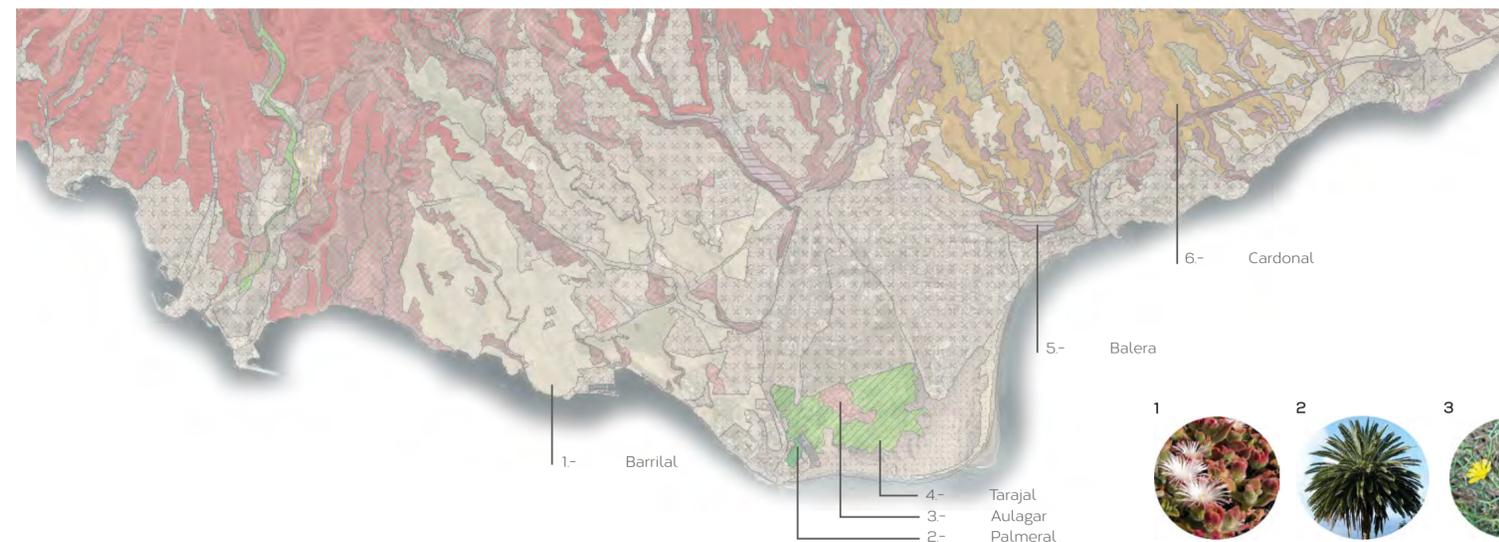
- Playa del Inglés
- San Fernando
- Maspalomas
- Tablero de Maspalomas
- Arguenguín
- Patalavaca
- San Agustín
- Tarajalillo

-GEOMORFOLOGIA:



- Llanura
- Ladera
- Montaña
- Litoral
- Escorrentías

-MAPA DE VEGETACION:



MORFOLOGIA URBANA:



VIARIO:



Rango 1  
  Rango 2  
  Rango 3  
  Rango 4  
  Posibles conexiones peatonales

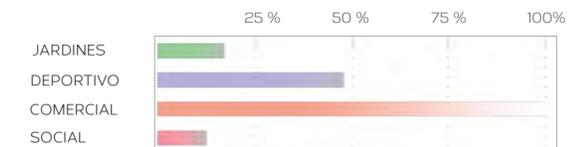
ESPACIO NO EDIFICADO:



Vacío  
  Zonas verdes

ORGANIZACION FUNCIONAL:

| Unidades de viviendas                             | Sistema espacios libres de dominio y uso público |   | Centros docentes                             |                                 |                                 |   | Servicios de interés público y social                   |  |   | Plazas de aparcamiento |
|---|--|---|--|---------------------------------|---------------------------------|---|---|--|---|------------------------|
|   | Jardines<br>m² suelo/<br>vivienda                | Áreas de juego y recreo de niños<br>m² suelo/<br>vivienda | Prescolar guardería<br>m² suelo/<br>vivienda | E.G.B.<br>m² suelo/<br>vivienda | B.U.P.<br>m² suelo/<br>vivienda | Parque deportivo<br>m² suelo/<br>vivienda | Equipa-<br>miento<br>comercial<br>m² const/<br>vivienda | Equipa-<br>miento<br>social<br>m² const/<br>vivienda | Núm. $\geq$<br>100 m²<br>edifica-<br>ción |                        |
| Unidad elemental (1) .....                        | 15   | 3   | —  | 10                              | —                               | —   | —   | —  | 1   |                        |
| Unidad básica (2) .....                           | 15   | 3   | 2  | 10                              | —                               | 6   | 1   | 3  | 1   |                        |
| Unidad integrada (3) .....                        | 15   | 6   | 2  | 10                              | —                               | 6   | 2   | 4  | 1   |                        |
| Conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas (4) ..... | 15   | 6   | 2  | 10                              | —                               | 8   | 3   | 6  | 1   |                        |
| Conjuntos entre 2.000 y 5.000 viviendas (5) ..... | 15   | 6   | 2  | 10                              | 4                               | 8   | 4   | 6  | 1   |                        |



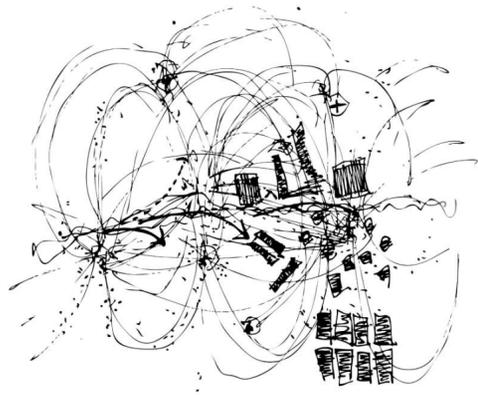
Se propone un complejo multifuncional, dadas las carencias de dotaciones que existen en el barrio. Comprobamos que no será necesario proponer un uso comercial, dado que el porcentaje de comercios excede los valores que se estiman para un núcleo urbano de entre 2000 y 5000 viviendas.

Por ello se incidirá en el proyecto en los usos social, deportivo, administrativo, de servicios y se generarán una serie de espacios públicos



Comercial  
  Deportivo  
  Cultural  
  Educativo  
  Institución Pública  
  Iglesia  
  Parques y zonas de juego





El taller PULSOS pretende responder a una problemática compleja.

El barrio de San Fernando se encuentra en una situación decadente, con falta de dotaciones, edificios obsoletos, falta de zonas verdes y graves problemas de conexión entre los distintos ámbitos.

Por ello se plantean una serie de actuaciones, nodos que reactivarán la zona y crearán relaciones entre los distintos sectores a escala municipal e incluso a escala insular.

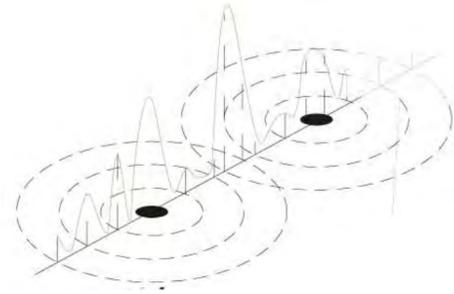
**RUPTURA DEL LÍMITE**



Desdibujar la GC-500 a través de la creación de flujos sociales

**PULSACIÓN:**

Fluctuaciones de amplitud producidas por la superposición de ondas de frecuencias muy próximas.



**ACTUACIONES:**

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <p><b>1.</b> Cesión de espacio de parcela hotelera a cambio de un aumento de la edificabilidad.</p>   | <p><b>2.</b> Estrategia de transporte público.</p> | <p><b>3.</b> Ocupación ciudadana del espacio intersticial (propuesta de actividades en la calle).</p>   | <p><b>4.</b> El degradado espacio comercial que comparte usos con el sector turístico, puede ser renovado con la condición de colocar un nuevo edificio hotelero de un mínimo de 4 estrellas.</p>   |
| <p><b>5.</b> La implantación de la facultad de turismo permite un enorme desarrollo a partir de la colaboración bidireccional con los hoteles de Playa del Inglés.</p> <p>Planta cubierta<br/>Planta alta<br/>Planta baja</p> <p>Aula, Servicio, Aula, Salón de actos, Biblioteca</p> | <p><b>6.</b> Creación del hotel escuela.</p>       | <p><b>7.</b> Para minimizar el impacto del salto entre la GC-500 y las parcelas hoteleras, se permite a los propietarios construir equipamientos complementarios, mientras cedan la cubierta para dotar de servicios a la GC-500.</p> | <p><b>8.</b> Creación de un complejo multifuncional en el que se concentran varios usos: cultural, deportivo, administrativo (centrado en nuevas empresas, subvencionando el alquiler de los locales), y servicios (guardería, lavandería y cafetería).</p> |

