

EL PROCESO DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO TURÍSTICO

JUAN MANUEL PARREÑO CASTELLANO

La urbanización de un destino turístico es un factor de primer orden en la conformación de su oferta en la medida en que aspectos como el nivel de saturación, los equipamientos, la articulación territorial y, en definitiva, el paisaje urbano inciden de una manera determinante en el tipo de turistas que recibe y en la satisfacción que genera.

En este capítulo se ha abordado este tema desde una perspectiva histórica, ya que ésta resulta de gran valor en el análisis e interpretación del tejido turístico. El espacio turístico es el resultado de la incidencia de factores y agentes que dejan una huella casi indeleble. Por este motivo, se ha analizado el proceso de urbanización de Maspalomas Costa Canaria teniendo en cuenta las distintas etapas en las que éste se ha desarrollado, caracterizadas cada una de ellas por una coyuntura turística diferenciada y unas peculiaridades residenciales concretas. El final del capítulo concluye con un somero estudio sobre algunos de los principales problemas que el destino tiene como consecuencia del proceso descrito.

1. EL CONCURSO DE IDEAS MASPALOMAS COSTA CANARIA.

Antes de que en 1962 se iniciaran los primeros trabajos de urbanización en San Agustín, se habían realizado varios proyectos que, por distintas razones, no se materializaron. Los primeros, que se remontan a 1958, proponían

la urbanización de una superficie de 500.000 m². La falta de experiencia de la familia Del Castillo, propietarios del suelo, les llevó a intentar asociarse con empresas privadas españolas y extranjeras, como Entrecanales y Távora, Agromán o Wagon Lits-Cook, e incluso instituciones como el Cabildo Insular de Gran Canaria, con el fin de llevar a cabo las obras de urbanización previstas. El fracaso de estos primeros intentos se debió a la lógica falta de perspectiva y de confianza en las posibilidades de Maspalomas, lógica si tenemos presente que el desarrollo de la aviación y de los vuelos *chárter*s estaba aún por venir.

A principios de la década de los sesenta, ante el fracaso de las iniciativas planteadas, los propietarios del suelo optaron por convocar un concurso internacional de ideas que permitiera obtener un proyecto turístico más sugerente que a la par sirviera para promocionar la zona como futuro destino. Se tenía el precedente de lo que había ocurrido con la finca de Elviria en la provincia de Málaga en 1960 y se deseaba un desarrollo turístico similar.

Con tal fin, se constituye la sociedad Maspalomas Costa Canaria, que en 1961 ya había redactado las bases del concurso siguiendo las directrices del Reglamento de Concursos Internacionales de Arquitectura y Urbanismo de la U.I.A. Los proyectos debían urbanizar unas 2.000 hectáreas y afectaban a unos 17 kilómetros de costa, una extensa área que se extendía desde San Agustín hasta las cercanías de Arguineguín. La trascendencia que alcanzó el concurso fue incuestionable, ya que se presentaron 141 proyectos. El presentado por el equipo francés S.E.T.A.P (Société pour l'Etude Technique d'Amenagements Planifiés) resultó galardonado con el primer premio, valorado en 6.000 m² de terreno en la zona, 300.000 pesetas y un viaje a Maspalomas.

El proyecto ganador articulaba la urbanización del destino a través de un conjunto de pequeños núcleos urbanos que tendrían una capacidad comprendida entre 2.500 y 15.000 habitantes, y que, a su vez, se aglutinaban en siete zonas. Se preservaba en su estado natural el ámbito de las dunas y el de la charca de Maspalomas, de tal manera que el suelo urbanizado se reducía a 1.085 hectáreas, aproximadamente.

La capacidad rondaría las 60.000 camas, con un valor medio de densidad realmente bajo. No obstante, los núcleos de Ciudad de Maspalomas, Los Ingleses y Pasito Blanco se resolverían mediante la construcción en altura, mientras que en el resto se apostaba por la vivienda unifamiliar. Se introducían, por tanto, diferentes tipos de hospedaje y de servicios complementarios con el fin de satisfacer distintos segmentos de demanda.

Las zonas verdes y los equipamientos colectivos se ubicarían, en términos generales, entre los núcleos. Campo

TABLA 1 - NÚCLEOS PREVISTOS EN EL PROYECTO SETAP EN MASPALOMAS COSTA CANARIA.

	Superficie (HAS.)	Población prevista	Densidad (Hab/HAS.)	Tipo de alojamiento
San Pedro	157	7.700	50	Zona residencial y turística
Pasito Blanco	122	6.300	75	Villas y hoteles de lujo
Maspalomas	305	12.300	80	Varios tipos de alojamiento turístico
Los Ingleses	131	9.800	70	Varios tipos de alojamiento turístico
San Agustín	164	12.200	70	
Campo Internacional	119	4.400	30-40	Camping
San Fernando	87	7.000	80	Zona residencial para trabajadores
Total	1085	59.700	60	

FUENTE: C.O.A.C.

Internacional, localizado en una posición central, se diseñaba como una zona que albergaría equipamientos de mayor jerarquía destinados a satisfacer la demanda potencial de todo el destino, por lo que albergaba un campo de golf, un estadio, una plaza de toros, muelles para embarcaciones deportivas y un teleférico que permitiría la contemplación, desde el aire, de las Dunas de Maspalomas. En la Ciudad de Maspalomas se preveía equipamientos para congresos y en Pasito Blanco, un puerto deportivo.

La articulación jerarquizada de los equipamientos turísticos requería de una vertebración del destino a través de un eje de comunicación que transcurría paralelo a la costa y que dividía a su vez el suelo urbanizado en dos ámbitos: una zona residencial al norte de este eje y otra turística localizada entre éste eje y la línea de costa.

El proyecto se planteaba con una elevada exigencia ambiental. No sólo se preservaba el complejo de las dunas, el oasis y sus palmeras, sino que, además, se mantenían áreas de vegetación natural entre los núcleos residenciales; la urbanización se adaptaba a la topografía y eran consideradas algunas cuestiones como el tratamiento de las aguas residuales, que, tras su depuración, se destinarían al uso agrícola de la zona.

Por último, la puesta en práctica del proyecto se realizaría según un programa de actuación previsto para cada una de las zonas. En líneas generales, se consideraba a cada ámbito con la suficiente autonomía como para funcionar independientemente, tanto si se realizaba, como si no, el resto del proyecto. Además, se daba prioridad a las edificaciones en las zonas de relieve abrupto para permitir,

al menos en los primeros momentos, que se mantuviera una buena parte de los usos agrícolas.

Por tanto, el equipo S.E.T.A.P planteaba en su proyecto una reflexión desde el punto de vista del urbanismo y desde el de la actividad turística. Sin embargo, no puede ser considerado como un documento con valor ejecutivo porque no consideraba varios aspectos que la normativa del suelo requería en los planes de urbanización. Por este motivo, se debe "considerar más como un proyecto paisajístico, que como un plan de ocupación del suelo con fines residenciales turísticos" (Cáceres Morales, 1977; 79).

2. LAS PRIMERAS URBANIZACIONES (1962-69).

El cinco de marzo de 1963 se aprobó el Plan de Extensión y Ordenación Urbana de Maspalomas, presentado por la sociedad promotora Maspalomas Costa Canaria, con el objetivo de trasladar el proyecto del equipo francés SETAP a un documento urbanístico que permitiera su materialización. Sin embargo, este nuevo plan difería en muchos aspectos de la propuesta galardonada en el concurso internacional, hasta el punto de que se puede considerar como un nuevo marco general de ordenación de la zona turística.

Para empezar, el ámbito espacial era más reducido, ya que la nueva propuesta se extendía, de oeste a este, desde el Faro de Maspalomas hasta Playa del Águila. Además, la estructura territorial se alejaba mucho de estar compuesta por núcleos independientes unidos por zonas verdes, para diseñarse una urbanización continua en la que las zonas libres se reducían considerablemente.

Por otro lado, se abandonaba el planteamiento de generar un núcleo turístico autónomo que incluyera, no sólo la construcción de infraestructuras para los turistas, sino también las zonas residenciales y las reservas de suelo industrial para usos asociados al negocio turístico. En cambio, se centraba en la ordenación del tejido edificado que iba a ser consumido directamente por el visitante. Este hecho explica el desinterés que tuvo la Sociedad Promotora en la construcción del núcleo de San Fernando, zona que debería permitir el alojamiento de la mayor parte de la población trabajadora, del que no se aprobó ningún documento de planificación parcial hasta 1972, cuando el problema residencial de los trabajadores fue de extrema gravedad. Por último, el proyecto de extensión y ordenación no planteaba un modelo jerarquizado de los servicios turísticos complementarios, por lo que Campo Internacional ya no se consideraba como una gran zona de servicios para todo el *resort* turístico.



Las primeras construcciones en Maspalomas se realizaron en el entorno de la playa de San Agustín a principios de los sesenta.



La urbanización del plan parcial "Oasis de Maspalomas" en la década de los sesenta.

Ante la dificultad para encontrar socios que participaran en el inicio de las obras, el 15 de octubre de 1962, la Sociedad Promotora inició los primeros movimientos de tierra en San Agustín¹. La elección de este espacio se debió a que, en primer lugar, "constituye desde el punto de vista topográfico una ladera suavemente escalonada, que termina en una pequeña llanura junto a la playa, por lo que se pueden emplazar todos los tipos de inmuebles, desde el hotel hasta el apartamento. En segundo lugar, ante los problemas de suministro de mercancías, es el sector más cercano a la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y a los otros núcleos de población como Telde, Agüimes, etc." (Nadal y Guitián, 1983; 88). Muy pronto se terminó un complejo de bungalows, "Los Caracoles", y un restaurante, "La Rotonda", antes incluso de que el proyecto de ordenación de todo el ámbito y el propio plan parcial² se hubieran aprobado. A pesar de esta irregularidad, San Agustín se convirtió en una de las zonas que más calidad urbanística presenta de las que se urbanizaron en las décadas de los sesenta y setenta, y que menos se aleja de los principios rectores del proyecto SETAP, y esto a pesar de incrementar las densidades medias de una manera espectacular, de las 70 a las 270 camas por hectárea.

En los próximos años y, tras la aprobación del Plan de Extensión y Ordenación de la zona, la Sociedad Maspalomas Costa Canaria y otros promotores presentaron diferentes planes parciales (Tabla 2). En todos estos casos, el planeamiento no respetaba los principios

1 - En este sentido, se realizaron negociaciones con las empresas alemanas Prolvesta y March, con el propósito de que estas sociedades compraran parte de los terrenos afectados, de tal manera que la promotora Maspalomas Costa Canaria pudiera hacer frente a los gastos de urbanización.

2 La Comisión Provincial de Urbanismo aprobó el Plan Parcial de San Agustín el 5 de marzo de 1964, junto al Plan de Extensión y Ordenación de Maspalomas. El restaurante "La Rotonda" se inauguró el 20 de febrero de ese año.

3 - En la actualidad, las camas en la zona del Oasis se estiman en torno a las 2.195, excluyendo las extras.

básicos de ordenación previstos por el Plan de Extensión y Ordenación.

El mismo año en que se aprobó el Plan parcial de San Agustín, se completó el trámite del *plan parcial Oasis* en el ámbito de Maspalomas, que planteaba la urbanización de una superficie de casi 12 hectáreas situada en los márgenes del cauce final del barranco, de Fataga. La ejecución de esta pequeña urbanización turística, que en principio sólo albergaría a 820 personas³, supuso el más claro abandono de los principios de ordenación previstos en el proyecto SETAP, ya que este enclave, es decir, el entorno de La Charca y del Palmeral de Maspalomas, estaba preservado de toda construcción.

En Maspalomas, en el entorno de su barranco y contiguo al límite septentrional del complejo de las dunas, se ejecutó otra urbanización sólo unos años después. En este caso, el proyecto de urbanización del Sector *Campo de Golf Maspalomas Costa Canaria*, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 27 de noviembre de 1969, proponía la urbanización de una amplia superficie de 121,5 hectáreas, de las que un 80% aproximadamente (97,2 Has.) se destinaba a albergar dos campos de golf. Aunque en el planeamiento general se preveía este desarrollo urbanístico al noroeste de su actual localización, por cuestiones relacionadas con la facilidad de riego, se extendió el ámbito territorial hacia las proximidades de las dunas de Maspalomas. Junto a las instalaciones deportivas se proyectaron dos urbanizaciones y una pequeña zona comercial de 7.854 m². El plan parcial Campo de Golf presentaba los valores de densidad media más bajos de Maspalomas, con 5,2 camas por hectárea, debido al gran consumo territorial que suponía la construcción de las instalaciones de golf y al hecho de que sólo estaban previstas 622 camas.

TABLA 2 - PLANES PARCIALES APROBADOS EN MASPALOMAS COSTA CANARIA (1964-69).

Plan Parcial	Aprobación definitiva	Superficie (Has.)	Población prevista	Densidad (Habs./Has.)	Promotor
San Agustín	5/3/64	51,6	12.200	270	M.C.C.
Oasis	28/7/64	11,7	819	70	M.C.C.
Morro Besudo	15/12/65	9,7	1.600	164	M.C.C.
Playa del Inglés	15/12/65	46,5	10.000	216	M.C.C.
La Gloria	15/12/66	6,89	400	58,0	M.C.C.
El Veril	12/12/67	34,7	1.500	29,7	Manuel, Juan y Rosario del Castillo
Las Burras	27/3/69	10,29	540	52,48	M.C.C.
Rocas Rojas	29/5/69	31,78	2.000	62	S.A.F.
Campo de Golf	27/11/69	121,5	622	5,12	M.C.C.
Monteleón	29/5/69	81,54			Monteleón S.A.

FUENTE: *Planes Parciales*. Elaboración propia.

La mayoría de los planes aprobados en este primer periodo en el que se inició la actividad turística en Maspalomas se localizó en la zona de San Agustín y Playa del Inglés (Mapa 1). En el primer enclave, se fueron aprobando progresivamente los planes parciales de tres pequeños núcleos, *Morro Besudo*, *La Gloria* y *Las Burras*, colindantes con San Agustín, y en 1969, el *plan parcial de Rocas Rojas*, un sector más amplio en el borde septentrional de aquel. En Playa del Inglés se inició el proceso urbanizador en 1965, a raíz de la aprobación de un plan que afectaba a la zona suroriental de la terraza sedimentaria del barranco de Maspalomas (*Plan Parcial Playa del Inglés*) y del posterior *plan parcial de El Veril*, entre Playa del Inglés y Las Burras.

En total, en este periodo, las zonas urbanizadas comprendieron 324,66 Has. El único plan que no fue promovido por M.C.C. o la familia Del Castillo fue Rocas Rojas, ya que esta zona fue adquirida por la asociación de empresarios suecos S.A.F. para construir una ciudad de descanso para sus trabajadores y directivos.

El propósito de casi todos los planes parciales aprobados en este periodo era generar suelo urbano que sería vendido en su mayor parte por la Sociedad Promotora a agentes turísticos y particulares, que, a su vez, se encargarían de su construcción y explotación turística. Por tanto, la Sociedad Promotora Maspalomas Costa Canaria no se introdujo de manera generalizada en el desarrollo del negocio turístico. Los propietarios del suelo ciñeron básicamente su actividad a la parcelación y venta de los terrenos y posteriormente a la actividad constructora⁴. *“Nosotros fuimos altruistas. Pudimos haber construido para nosotros, montar incluso una cadena de hoteles. Los negocios, quienes los hicieron, en realidad han sido los que nos compraron”* (La Provincia, 31.3.01). En el caso de Rocas Rojas, S.A.F se comportó como agente promotor y turístico. En primer lugar, invirtió en *“una pequeña ciudad turística con varios jardines infantiles, trece piscinas, zonas de aparcamiento, pistas de tenis”* (La Provincia, 28.10.67) para luego explotarla turísticamente con la mediación del *tour operador* sueco Vingresor.

El destino de los planes fue variando a lo largo del tiempo. En un primer momento, como no se tenía un conocimiento exhaustivo de la demanda turística potencial, el Plan Parcial de San Agustín optó por una parcelación diversa, de tal forma que permitiera acoger diferentes tipologías. Las parcelas mejor ubicadas, en primera línea de playa, se reservaron para uso hotelero, mientras que el resto se destinó a la construcción de complejos de apartamentos, bungalows e incluso villas.

4 - La familia Del Castillo tuvo la propiedad del Hotel Oasis, que vendió en los años setenta, y en la actualidad, cuenta con un complejo de bungalows (Maspalomas Espléndido) y con el 50% del Campo de Golf de Maspalomas. Además, tuvo dos constructoras, MASAF, que se encargó de la edificación de Rocas Rojas, y COMASA. La actividad empresarial se diversificó también al negocio del abastecimiento de agua, como lo atestigua el hecho de que controle el 100% del accionariado de ELMASA.

Desde muy pronto, se fueron definiendo dos segmentos en el mercado con especial fuerza. Por un lado, el constituido por la clase media residente en la Isla, o foránea, que deseaba adquirir un apartamento para su utilización como segunda residencia. Por otro, el formado por inversores que deseaban adquirir lotes de tierra lo suficientemente extensos como para albergar urbanizaciones que permitieran el alojamiento de los primeros grupos de turistas. Estos venían a través de *tour operadores*, utilizando la fórmula del paquete turístico. En este segundo grupo destacaron los inversores suecos.

Por este motivo, en la parcelación de los planes de este periodo coexisten los solares de un tamaño relativamente pequeño, entre 1.000 y 3.000 m², dirigidos a alojar complejos que serían adquiridos en régimen de copropiedad por una población que se mantenía al margen de los circuitos turísticos, con otros de mayor tamaño, donde se ubicaron complejos compuestos por una cifra de unidades que solían oscilar entre 50 y 150.

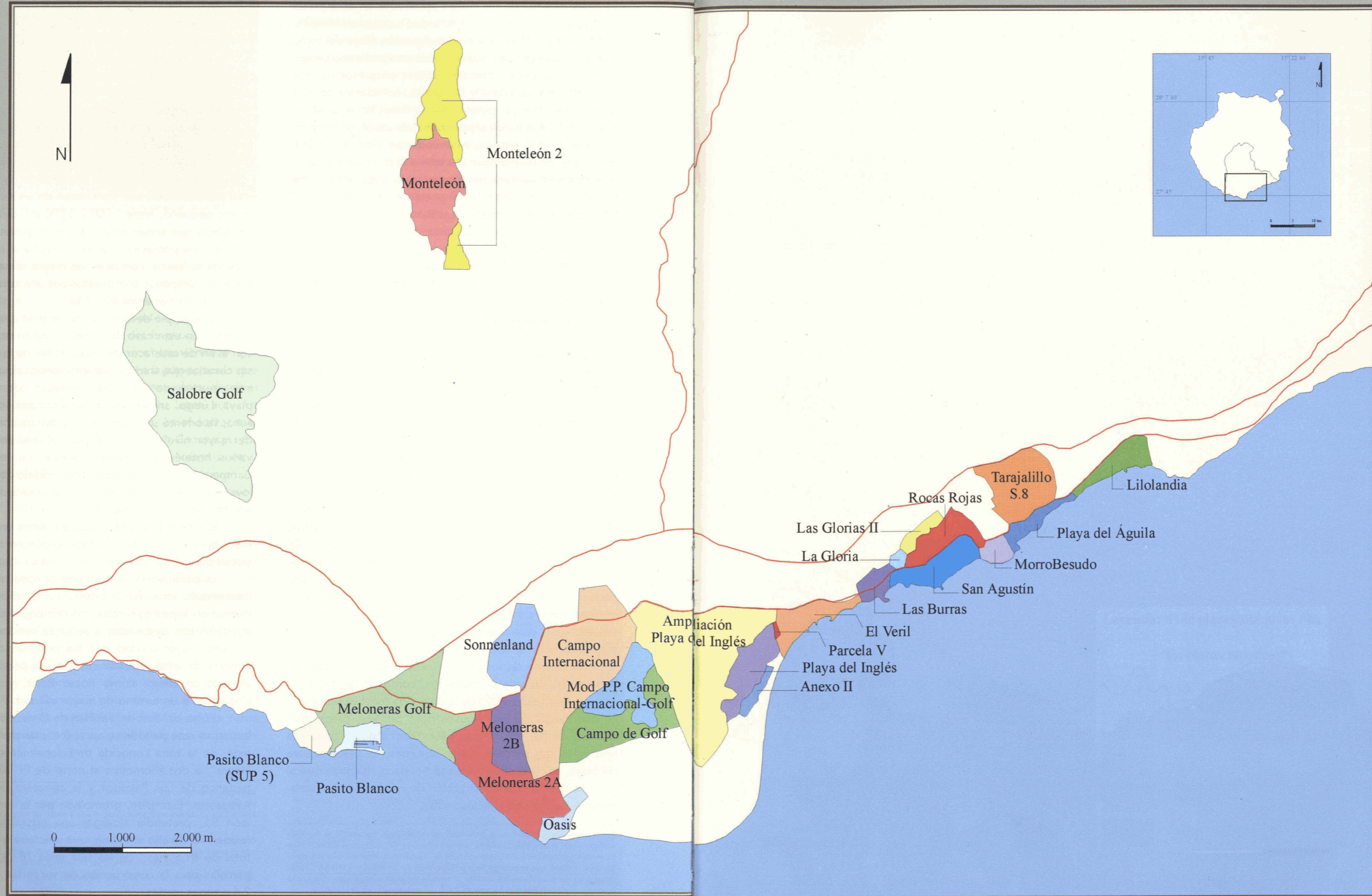
Un ejemplo del primer tipo de plan es el realizado en el Oasis. En este caso, la urbanización se puso en marcha con el fin de satisfacer las necesidades de familias burguesas canarias que tradicionalmente veraneaban en Maspalomas, muchas de las cuales contaban con casetas en la playa. Luego, amparándose en la calidad ambiental de la zona, se orientó una parte de la urbanización a un turismo de mayor nivel económico para el que se construyeron varios hoteles. Un ejemplo similar es la urbanización Campo de Golf, que al adoptar el modelo de villa y bungalow individualizado, se destinó a la creación de segundas residencias de alto standing.

El ejemplo opuesto lo encontramos en los planes de Playa del Inglés y El Veril, donde se concentraron las inversiones para alojar una demanda turística masiva.

La parcelación estuvo condicionada por la situación de mercado, igual que lo estuvo la calidad de las construcciones. En líneas generales, los complejos hoteleros y los apartamentos destinados a segunda residencia presentaron una mayor calidad que las primeras urbanizaciones masivas. En este segundo caso, no se pueden considerar algunos complejos como Rocas Rojas, ya que estaban vinculados a un turismo de mayor calidad.

Fuera del ámbito del Plan de Ordenación de Maspalomas, en este periodo se aprobó el *plan parcial de Monte León*, en la zona conocida tradicionalmente como *“Roca Negra”*, a dos kilómetros al norte de El Tablero, entre el barranco de Los Palmitos y la carretera de la presa de Ayagaures. Este plan, promovido por la empresa Monte León S.L, pretendía albergar una urbanización turístico-residencial de alto standing, que afectaba a una superficie total de 81,5 Has., de las que unas 78 se destinaban a parcelas para la construcción de viviendas unifamiliares y 2,4 a zonas verdes.

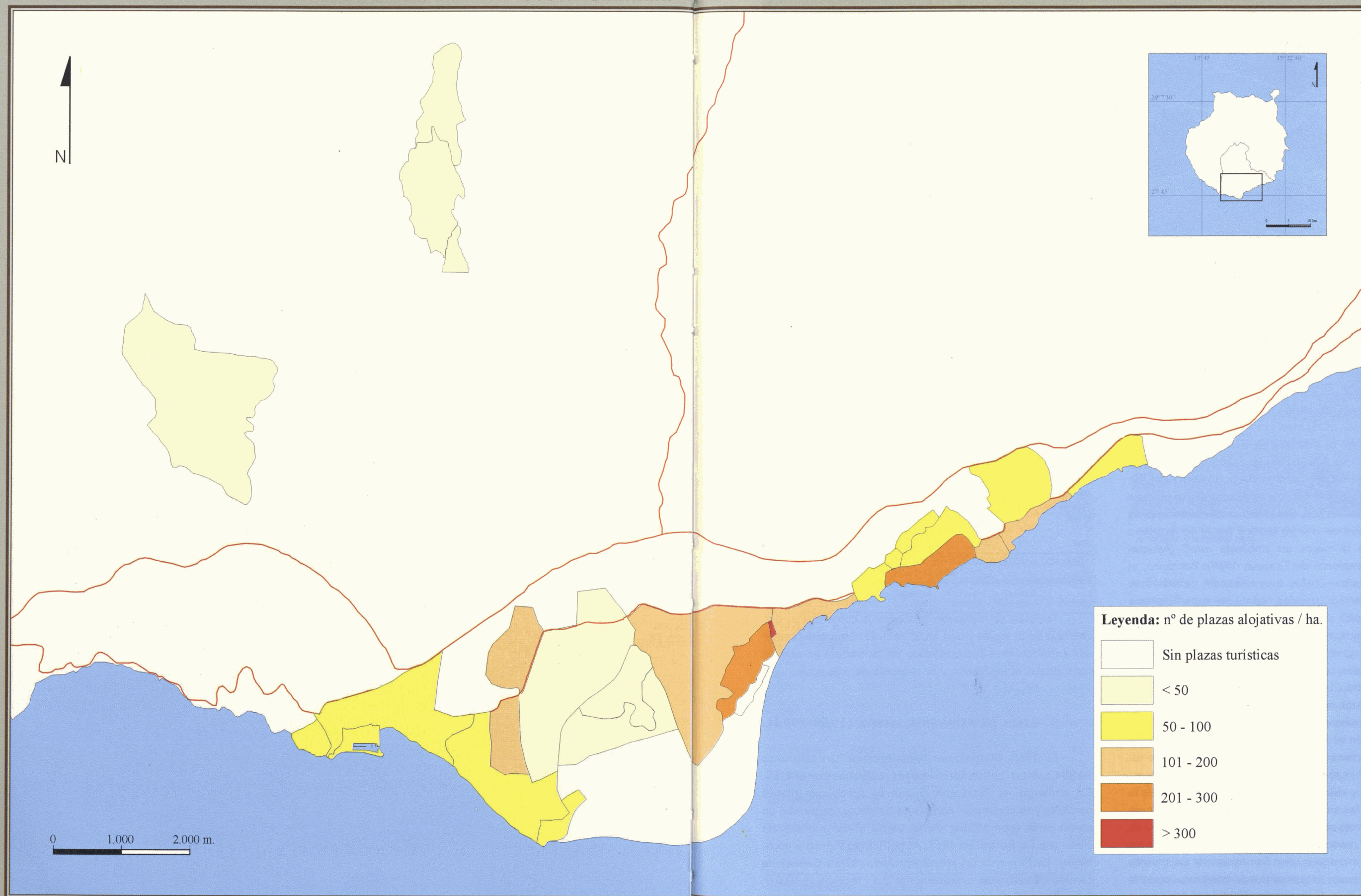
PLANES PARCIALES TURÍSTICOS APROBADOS
EN MASPALOMAS COSTA CANARIA.



FUENTE: Planeamiento General. Planes Parciales.

© Del documento, los autores. Digitalización realizada por ULL PGC. Biblioteca Universitaria, 2007

DENSIDAD DE LOS PLANES PARCIALES DE MASPALOMAS COSTA CANARIA.



FUENTE: *Planeamiento General. Planes Parciales.*



Primeras edificaciones de la urbanización turística de Playa del Inglés en el segundo lustro de los sesenta.

Monteleón se destinaba a alojar las segundas residencias de determinadas familias extranjeras que "buscan convivir con el turismo pero estando alejadas de él", por lo que, como se señalaba en el proyecto redactado por el arquitecto José María Pallarés Llangostera, la zona debe responder a una zonificación de tipo residencial, en las que las zonas verdes deben ser asignadas al uso privado "a fin de conseguir unas parcelas lo suficientemente amplias para que el atractivo de vivir en la zona sea el de facilitar a los habitantes de la misma un ambiente rural" (Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, 1969). Por tanto, el programa de urbanización fue muy reducido, centrándose en la creación de 56 parcelas, con una superficie que oscilaba entre 4.640 y 118.620 m², con coeficientes de ocupación muy bajos, entre 0,16 y 4,31%, y en la construcción de los viales y, reservando una única parcela para la instalación de locales comerciales.

En este periodo, la oferta que se construyó mantuvo un equilibrio entre plazas hoteleras y extrahoteleras. Se inició la construcción de seis hoteles, tres en San Agustín, dos en Playa del Inglés y uno en el Oasis, y 3.631 plazas extrahoteleras, especialmente apartamentos, que se concentraron mayoritariamente en Playa del Inglés, mientras que se mantuvo la proporción de bungalows y viviendas de San Agustín. Los datos de la tabla 3 evidencian las diferencias territoriales en el modelo de alojamiento existentes en Maspalomas. Playa del Inglés se caracterizó por el predominio del apartamento ligado a un turismo de masas, mientras que en San Agustín el alojamiento hotelero tuvo más peso, lo que se puede interpretar como la respuesta a la existencia de un turismo de mayor calidad.

TABLA 3 - OFERTA DE ALOJAMIENTO EN MASPALOMAS COSTA CANARIA ENTRE 1963 Y 1968*.

	Bungalow	Apartamento	Vivienda	Total Extrahotel.	Hotel
San Agustín	144	357	103	604	3
Oasis	5	160	1	166	1
Las Burras	8	396	0	404	0
Morro Besudo	1	560	1	562	0
Playa del Inglés	60	1.428	0	1.488	2
El Veril	1	406	0	407	0
Total	219	3.307	105	3.631	6

* Según fecha de presentación del expediente.

FUENTE: *Licencias de obras*. Elaboración propia.

También se realizaron tres centros comerciales, dos en Playa de El Inglés y uno en El Veril. El número de unidades extrahoteleras fue creciendo en la medida en que se consolidaba el fenómeno y se disponía de más suelo.

3. ETAPA DE EXPANSIÓN MASIVA (1969-1972).

En 1968, Maspalomas había recibido tan solo unos 14.284 turistas, según estimaciones realizadas por el CIES. Sin embargo, el ritmo con el que se aprobaban planes parciales y se construían complejos turísticos, vaticinaba un crecimiento espectacular de la oferta y del número de visitantes. De hecho, en 1967, Angel Tristán Pimienta escribió en La Provincia un artículo titulado "Gran Canaria va camino de saturarse turísticamente" (La Provincia, 1.10.67). A partir de 1969, este proceso se aceleró aún más debido



Los campos de Golf de Maspalomas al inicio del proceso urbanizador.

a un incremento de la demanda de solares en el sur por la llegada de inversores alemanes como resultado de la aprobación en aquel país de la Ley Strauss o Ley Fiscal sobre Ayuda a Países en Desarrollo el 15 de marzo de 1968, ley que estuvo vigente hasta 1972.

Esta ley premiaba las inversiones en países en vías de desarrollo, entre los que se encontraba España, al reducir el importe a pagar en el Impuesto de la Renta de manera proporcional a las cantidades invertidas en el exterior, y al declarar los beneficios reinvertidos como si se tratara de pérdidas durante un periodo de doce años. Por tanto, la política alemana aumentó las presiones inversoras en el sur de la Isla, lo que llevó al hecho de que en muy poco tiempo se aprobaran nuevos planes destinados a satisfacer esta demanda. El resultado de este proceso fue que la superficie incluida en el planeamiento parcial triplicó la que había sido aprobada en el periodo anterior, en total 596,84 Has., lo que supuso un incremento del 147% sobre la superficie urbanizada hasta ese momento. El incremento del suelo a edificar fue todavía mayor si tenemos en cuenta que gran parte de las 121,5 Has. del plan parcial Campo de Golf tenía uso deportivo (Tabla 4).

El crecimiento del tejido turístico se proyectó sobre la terraza sedimentaria del barranco de Maspalomas (Ampliación Playa del Inglés y Parcela V), al este de San Agustín, a lo largo de la costa (Playa del Águila y Lilolandia-Tarajalillo) y a ambos márgenes del barranco de Maspalomas (Lago de Maspalomas, Sonnenland).

TABLA 4 - PLANES PARCIALES APROBADOS EN MASPALOMAS COSTA CANARIA (1970-73).

Plan Parcial	Aprobación definitiva	Superficie (Has.)	Población prevista	Densidad (Habs./Has.)	Promotor
Anexo par. I y J Morro Besudo	7/4/70	5,289	-	-	H. Goebels
Ampliación Playa de El Inglés (2ª fase)	5/2/71	233,5	29.200	125	M.C.C.
Parcela V Playa de El Inglés	5/2/71	4,678	1.500	320	M.C.C.
Playa del Águila	5/2/71	11,169	1.313	118,0	M.C.C.
Lilolandia-Tarajalillo	23/6/72	35,505	3.000	80	M.C.C.
Lago de Maspalomas	20/7/72	243,4	-	-	M.C.C.
Sonnenland	31/3/73	63,3	8.000	120	D. Sánchez Herrera
San Fernando	20/7/72	36,755	6540	178	M.C.C.

FUENTE: Planes Parciales. Elaboración propia.

En primer lugar, la urbanización se extendió por el resto de la plataforma sedimentaria del barranco de Maspalomas y en Playa del Águila, pero como el mercado del suelo alcanzaba niveles inusitados, se tramitaron nuevos crecimientos al este y oeste, aprobándose los planes parciales de Lilolandia-Tarajalillo al este de Playa del Águila y Lago de Maspalomas, en torno al cauce del barranco. Este último tenía una superficie aún mayor que la que presentaba el plan parcial de ampliación de Playa del Inglés. Incluso, el crecimiento previsto del núcleo turístico llegó a sobrepasar el ámbito del Plan de Ordenación de Maspalomas Costa Canaria con la tramitación del plan parcial de Sonnenland, que afectaba a más de 63 Has.



La playa y la desembocadura del barranco de Maspalomas era un lugar de veraneo tradicional de una parte de la sociedad isleña.

Junto a estos nuevos crecimientos turísticos, en 1972 la Sociedad Maspalomas Costa Canaria decidió urbanizar unas 37 hectáreas en San Fernando, junto a un poblado de viviendas de aparceros ya existente, con el fin de destinarlas al alojamiento de mano de obra trabajadora del enclave turístico. El proyecto se presentó tardíamente, cuando el problema residencial era muy grave y había ocasionado el que una buena parte de los trabajadores residiera en núcleos de autoconstrucción y fuera del municipio.

La inversión alemana estaba orientada al establecimiento de complejos que permitieran alojar a grupos más amplios de turistas, dentro de una concepción de turismo de masas que se había terminado por consolidar en esos años, como demuestra el hecho de que, de los 51.217 turistas que visitaron Maspalomas en 1970, se pasara a 456.299 en 1975. Por este motivo, la parcelación adoptada en los documentos de planeamiento fue, en términos generales, de mayor tamaño respecto a la del periodo anterior, existiendo un importante número de solares que superaban los 50.000 m².

© Del documento, los autores. Digitalización realizada por U.P.C.C. Biblioteca Universitaria, 2007

En consonancia con el modelo turístico adoptado por los inversores en este periodo, el tipo que predominó por excelencia fue el apartamento. No obstante, con el fin de captar diferentes segmentos, los planes solían incluir solares con diferentes tipos de hospedaje.

Un ejemplo de ello es la estructura territorial realizada en Sonnenland. Esta urbanización, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 31 de marzo de 1973, y situada en el Tablero de Maspalomas, lindando al este con los terrenos del Campo Internacional y la carretera Las Palmas-Mogán, y al sur con el barranco de Tabaquera, repetía la misma configuración urbanística que ya se había adoptado en anteriores planes. Al respecto, en el planeamiento parcial se señalaba que *"al no existir Plan General, nos apoyaremos en el Plan de Ordenación Turística Maspalomas Costa Canaria; por ello al planificar este polígono seguiremos los mismos criterios que han presidido en las anteriores urbanizaciones en lo que se refiere a necesidades, volúmenes, etc..."*. En las 46,35 Has. para uso de alojamiento previstas en la zona, se contemplaban distintas tipologías de establecimientos, tales como complejos de bungalows, chalets y apartamentos, apartahoteles y hoteles, distribuidos en 35 parcelas. Estas tenían un tamaño que oscilaba entre los 3.800 y 33.995 m². El plan contemplaba, además, una superficie comercial de 13.377 m² y 11,72 Has. de espacios libres, el 18,5% de la zona urbanizada.

Esta heterogeneidad de usos turísticos se observa también en la principal urbanización que se ejecutó en este periodo: *la 2ª fase de ampliación de Playa del Inglés*, que alcanzó 233,5 Has. En este caso, el uso residencial-turístico adoptó también diferentes tipologías y, como en *Sonnenland*, se distribuyeron en diferentes parcelas de un tamaño medio superior.

La magnitud que alcanzó en esos años el fenómeno de la construcción se manifiesta en el número de plazas extrahoteleras a las que se les concedió licencia. Es más, se concedió una gran cantidad de licencias provisionales pendientes de la aprobación definitiva de los documentos de planeamiento. Como ejemplo, se puede citar el caso de la Ampliación de Playa del Inglés o el de San Fernando. En el primero se concedieron licencias provisionales seis meses antes y en el segundo, hasta dos años antes de la aprobación del plan parcial.

La vorágine edificadora se manifestó también en otras circunstancias no menos reveladoras. En primer lugar, se intentó recalificar suelo de zonas excluidas en el Plan de Ordenación de Maspalomas. Por ejemplo, los promotores intentaron obtener licencia de construcción para una zona en San Agustín, el barranco de La Arena, que estaba previsto que se convirtiera en zona verde. En segundo lugar, el fenómeno inmobiliario sobrepasó el ámbito del proyecto primigenio, incorporando otras áreas como Sonnenland o Tarajalillo.

TABLA 5 - OFERTA DE ALOJAMIENTO EN MASPALOMAS COSTA CANARIA ENTRE 1969 Y 1972*.

	Bungalow	Apartamento	Vivienda	Total Extrahotelero	Hotel
Campo Golf	2	7	2	11	0
El Veril	12	1.872	8	1.892	6
Las Burras	0	304	14	318	0
Lilolandia	218	0	0	218	2
Monteleón	16	0	2	18	0
Morro Besudo	24	1.287	0	1.311	0
Oasis	0	24	0	24	3
Parcela V	0	2.276	0	2.276	0
Playa del Águila	0	916	0	916	0
Playa del Inglés	0	3.085	0	3.085	5
Playa Inglés Ampliación	3.404	7.008	2	10.414	8
Rocas Rojas	12	2.221	0	2.233	0
San Agustín	7	484	0	491	3
Total	3.695	19.484	28	23.207	27

* Según fecha de presentación del expediente.

FUENTE: *Licencias de obras*. Elaboración propia.

En definitiva, en este periodo se concedió licencia a 23.207 unidades extrahoteleras y a 27 nuevos hoteles (Tabla 5), un incremento espectacular respecto a las cifras registradas en la anterior etapa. El apartamento se consolidó como principal tipo extrahotelero, ya que supuso el 84% de las unidades. La mayor parte de las licencias se concentran en Playa del Inglés.

Muchas veces, esta carrera precipitada para introducirse en el negocio turístico, espoleada por la buena coyuntura que se despertaba en aquel momento, motivó el que se introdujeran inversores no profesionales que terminaron teniendo grandes problemas para culminar los proyectos. Uno de los casos más significativos fue el de Lilolandia-Tarajalillo, adquirido por la sociedad alemana Las Flores Canarias S.A. Esta empresa no fue capaz de culminar el proceso de edificación y se dedicó a vender parte del proyecto a otras que igualmente terminaron por mostrar falta de liquidez. Hasta 1979, el proyecto no se retomó una vez adjudicado en subasta pública a la empresa alemana Diversag, que se encargó de culminarlo.

Además de las licencias con fines de hospedaje, se tramitaron unas diez destinadas a la creación de centros comerciales, dos en San Agustín, El Veril, la Ampliación de Playa del Inglés y San Fernando, y una en Morro Besudo, Playa del Águila y El Oasis. En este periodo surgió, por tanto, gran parte del tejido comercial existente.



La urbanización turística de Playa del Inglés aparece consolidada plenamente en el segundo lustro de los setenta.

4. MASPALOMAS COSTA CANARIA ENTRE 1973 Y 1980.

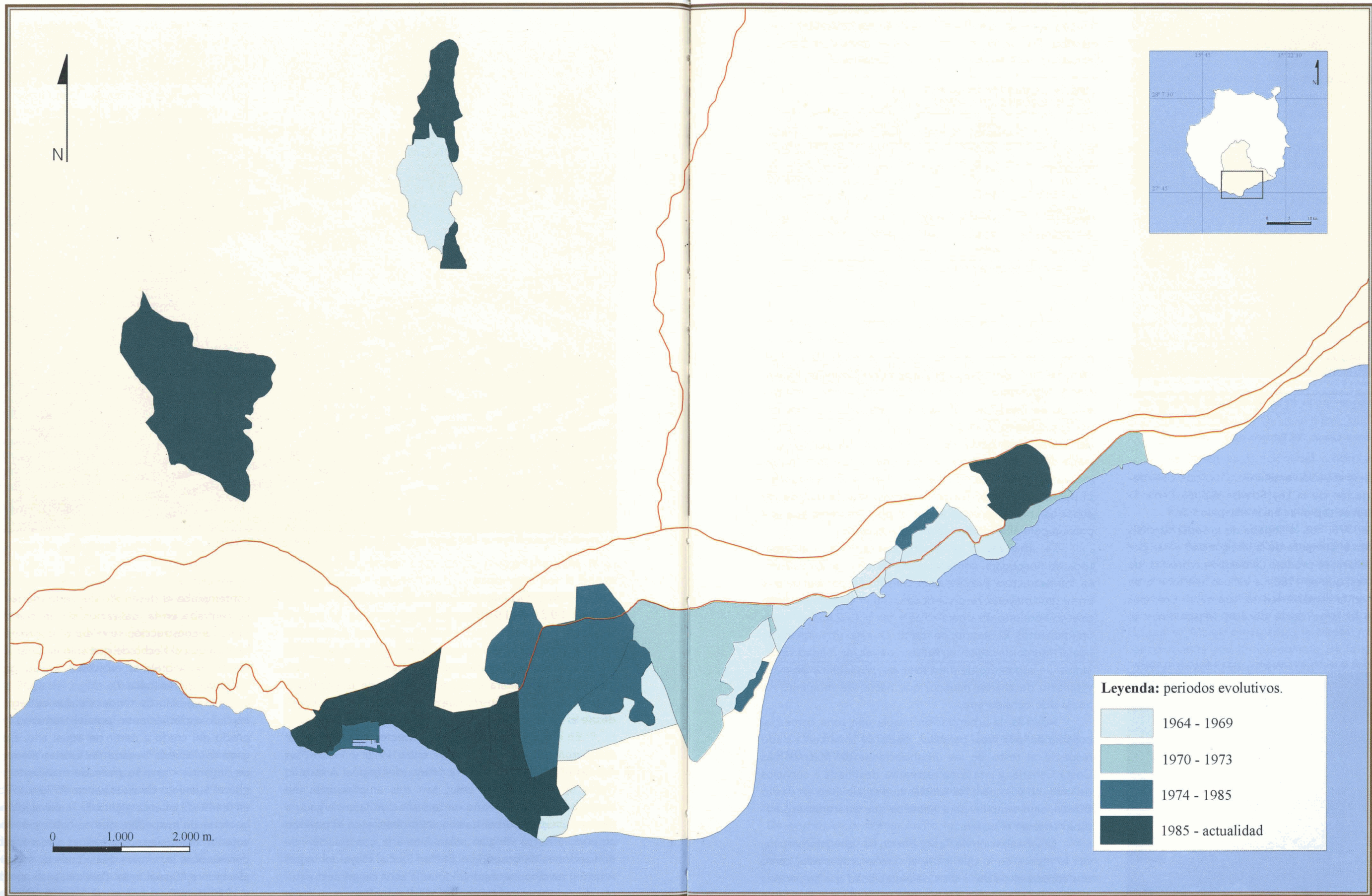
A partir de 1973 y hasta 1980, el crecimiento del tejido turístico de Maspalomas se ralentizó, en términos generales, de manera drástica, tanto desde el punto de vista de la aprobación de nuevos planes turísticos, como desde el de la edificación de la oferta.

En relación con el primer aspecto, únicamente se aprobaron tres planes parciales entre 1975 y 1976: "Las Glorias II", "Pasito Blanco" y "Playa del Inglés. Anexo II" (Tabla 6). En cualquier caso, son tres ampliaciones del destino de escaso tamaño en relación con la envergadura de las principales urbanizaciones aprobadas en el periodo anterior, y no se dirigían solamente a la construcción de edificaciones de hospedaje. El Plan Parcial Playa del Inglés Anexo II tuvo como objetivo dotar la zona de infraestructuras de ocio y comerciales y el de Pasito Blanco, aunque

contemplaba el desarrollo de cierta oferta de alojamiento, se centraba en la realización de un puerto deportivo. El ritmo de construcción se ralentizó enormemente, tal como lo atestigua el hecho de que sólo iniciaran su trámite 3.187 plazas extrahoteleras, ubicadas en su gran mayoría en Playa del Inglés (tabla 7).

El cambio de tendencia que se registró en 1973 se explica especialmente por el aumento vertiginoso del precio del crudo a partir de aquel año. Esta circunstancia generó el que la llegada de turistas atenuara su ritmo de crecimiento, como se pone de manifiesto en el hecho de que el aumento de visitas entre 1976 y 1975 sólo fuera de un 0,44%. El estancamiento de la demanda no permitió que la oferta de hospedaje que se había creado en el periodo anterior mantuviera los índices de ocupación previstos, desatándose la primera de las crisis de sobre oferta que han afectado a Maspalomas. Esta se acusó aún más entre 1974 y 1975 debido al boicot de los mercados escandinavos a

EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO TURÍSTICO EN MASPALOMAS COSTA CANARIA.



FUENTE: *Planeamiento General. Planes Parciales.*

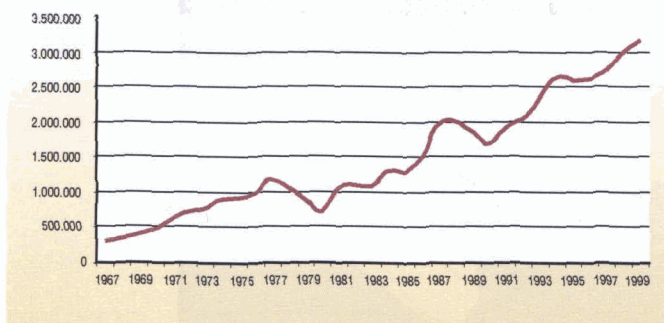
© Del documento, los autores. Digitalización realizada por ULPGC. Biblioteca Universitaria, 2007

España en répulsa por las decisiones de política interior del régimen franquista (Gráfico 1).

De igual modo, los *tour operadores* tuvieron que ajustar los precios de los paquetes turísticos para mantener unos niveles de actividad sostenibles. Esto incidió en todos los agentes que participaban en el producto turístico, por lo que en una coyuntura de incremento de la inflación, y por tanto, de los costes, los beneficios se recortaron de forma radical.

El panorama dibujado caracterizado por la sobre oferta y una crisis de rentabilidad, disuadió a muchos inversores, máxime si tenemos en cuenta que los costes de la construcción habían subido de manera vertiginosa.

Gráfico 1
Evolución anual de la llegada de turistas a Gran Canaria (1967-1999).



FUENTE: MIT, ISTAC, Gobierno de Canarias, CIES. Elaboración propia.

Además de la situación económica, hay que considerar que la derogación de la Ley Strauss supuso frenar la circulación de nuevos capitales hacia Maspalomas.

A partir de 1978, con la llegada de la segunda crisis del petróleo y, con el aumento de la inseguridad aérea por el conflicto del Sáhara, se produjo un desplome drástico de la cifra de visitantes, que en 1980 fue incluso inferior a la de 1973. El efecto en la rentabilidad se hizo sentir con más fuerza porque a lo largo de la década, Maspalomas se

La urbanización de Bahía Feliz no se consolidó hasta bien avanzada la década de los ochenta.



había especializado en los mercados alemanes y británicos, precisamente los que menor gasto per cápita realizaban en destino. Esta nueva coyuntura desalentó más, si cabe, la construcción de nueva oferta de alojamiento.

TABLA 6 - PLANES PARCIALES APROBADOS EN MASPALOMAS COSTA CANARIA (1973-85).

	Fecha de aprobación	Superficie	Población prevista	Densidad	Promotor
Las Glorias II	6/5/75	11,3	6.750	598	Oscar Suárez
Pasito Blanco	1/3/76	18,286	1.065	58,26	Club de Yates Pasito Blanco
Anexo II (El Inglés)	26/4/76				
San Fernando I (Botánico)	20/7/76	41,204	9.288	225	M.C.C.
Campo Internacional	28/2/80	243,4	3.700	15,20	M.C.C.
San Fernando II	17/12/82	17,48			M.C.C.

FUENTE: Planes Parciales. Elaboración propia.

Entre los nuevos planes ya citados que se aprobaron en este periodo, hay que destacar, por ser una excepción, el de Pasito Blanco, que se urbanizó a través de un Plan Especial de Ordenación, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 1 de marzo de 1976 y promovido por el Club de Yates Pasito Blanco. Se trataba de un pequeño enclave turístico ubicado entre la Playa de Bea y la Playa del Hornillo, al oeste de Maspalomas. Su peculiaridad viene dada por su diseño a modo de marina, por lo que incluía un puerto deportivo y una urbanización residencial. El puerto deportivo, donde se incluyó la totalidad de los espacios libres que consideraba el plan, contemplaba una parcela para albergar los servicios asociados.

La urbanización se destinó básicamente a albergar usos de hospedaje, contabilizando un total de 69.919 m². La infraestructura prevista está constituida por bungalows en su gran mayoría, reservándose una parcela para un alojamiento hotelero, otra para villas y tan solo 2.863 m² para apartamentos. El destino, por tanto, de esta urbanización se liga al intento de captar un turismo de mayor calidad vinculado a un segmento de mercado, los propietarios de yates y turismo de chárter náutico, que hasta ese momento no había sido considerado.

Además, la urbanización incluía una zona comercial constituida por tres parcelas, dado su carácter aislado respecto al resto de las urbanizaciones de Maspalomas Costa Canaria, y una zona recreativa destinada a servicios de ocio, no sólo para los turistas que se alojasen en Pasito Blanco, sino también para aquellos que atracaran esporádicamente en el puerto.

La urbanización de Pasito Blanco hay que interpretarla, por lo menos en lo que atañe al diseño proyectado, como una consecuencia de la crisis de rentabilidad que se padecía en aquellos momentos. Efectivamente, desde que el turismo

de masas, apoyado en alojamientos extrahoteleros, deja de ser un modelo muy rentable, el incremento de la calidad y la diversificación de la oferta se configuraron como la principal solución. "Todo parece indicar que estamos próximos a tocar ese techo turístico, tanto por saturación como por el desvío de las corrientes turísticas hacia otros países. Y dada la importancia que la industria turística tiene para nuestra economía, resulta obligado estudiar alternativas que eviten una recesión económica en este sector. La alternativa más clara que se presenta -y quizá la única- consiste en propiciar un turismo más cualitativo que cuantitativo, en buscar un turismo de calidad" (La Provincia, 7.7.73).

Junto a los tres planes turísticos aprobados, se autorizaron dos ampliaciones del núcleo de San Fernando en 1976 y 1982 como resultado del incremento demográfico que estaba registrando este núcleo que, desde su creación, se había convertido en la zona de residencia preferida de una buena parte de la población que prestaba sus servicios en Maspalomas Costa Canaria.

TABLA 7 - OFERTA DE ALOJAMIENTO EN MASPALOMAS COSTA CANARIA ENTRE 1973 Y 1980*.

	Bungalow	Apartamento	Vivienda	Total Extrahotelero	Hotel
Campo Golf	7	0	3	10	0
Campo Internacional	1	0	0	1	0
El Veril	3	54	0	57	0
Las Burras	2	39	0	41	0
Lilolandia	110	2	0	112	0
Monteleón	3	0	1	4	0
Oasis	0	21	0	21	2
Pasito Blanco	43	18	0	61	0
Playa del Águila	8	25	0	33	0
Playa del Inglés	0	409	0	409	4
Playa Inglés Ampliación	868	1.341	111	2.320	2
Rocas Rojas	7	20	0	27	0
San Agustín	25	66	0	91	1
Total	1.077	1.995	115	3.187	9

* Según fecha de presentación del expediente.

FUENTE: *Licencias de obras*. Elaboración propia.

5. MASPALOMAS COSTA CANARIA ENTRE 1980 Y 1985.

Con el inicio de la década de los ochenta, la actividad constructora en Maspalomas Costa Canaria aumenta. De hecho, en el primer lustro los expedientes tramitados en la Corporación municipal suman unas 4.085 plazas extrahoteleras y siete nuevos hoteles. A estos habría que sumar una cantidad importante de licencias que terminaron sus obras en aquellos momentos.



El crecimiento del tejido turístico de Maspalomas se realizó fundamentalmente en la década de los ochenta y parte de los noventa en la zona de Campo Internacional y Campo de Golf.

La ligera aceleración del crecimiento de la oferta turística se debió a causas coyunturales del mercado turístico y a factores internos.

Entre las primeras, hay que citar que el primer lustro de esta década se caracterizó por una recuperación de las cifras de demanda turística en términos generales, aunque se trató de un periodo con fuertes vaivenes. Si a esto le unimos que se inició una coyuntura económica menos recesiva, que se evidenció en la disminución de los costes y en un mayor gasto turístico y, una situación más equilibrada en Maspalomas entre la oferta y la demanda, nos encontramos con un incremento de la rentabilidad de la oferta turística. Este panorama impulsó las inversiones, que fueron esencialmente extranjeras y peninsulares. En este incremento de la rentabilidad tuvo mucho que ver la llegada de capitales mallorquines, sobre todo al sector hotelero, porque supuso la modernización y una mejora en la profesionalización de algunos establecimientos.

Respecto a los factores internos, hay que citar la aprobación del *Plan Parcial Campo Internacional*. Este Plan suponía incrementar la superficie turística en un 30%, por lo que tenía una clara incidencia en la propulsión de la actividad constructora en Maspalomas Costa Canaria y daba una salida desde el planeamiento al conflicto surgido en torno al Plan Lago de Maspalomas, que había sido aprobado el 20 de julio de 1972.

El Plan Lago de Maspalomas pretendía la urbanización de una extensa área de 243,2 Has. situadas en el entorno del cauce bajo del barranco de Maspalomas, entre el campo de Golf de Maspalomas, el Oasis, Playa del Inglés, Sonnenland y la carretera C-812. Abarcaba terrenos propiedad de los herederos de Alejandro y Candelaria del Castillo, que aportaban 208 y 36 Has., respectivamente. El Plan preveía la canalización del cauce bajo del barranco, una parcelación de gran tamaño, de 40.000 m² por término medio y, la edificación en diferentes volúmenes, alcanzando algunas construcciones hasta 12 plantas, lo que repercutía en densidades muy elevadas en algunos sectores. En definitiva, se planteaba una urbanización similar a la realizada en la zona de ampliación de Playa del Inglés.

La urbanización suponía una ruptura clara con la ordenación prevista en el Plan de Ordenación de Maspalomas, lo que generó un importante conflicto que enfrentó en los tribunales a los promotores con el Colegio Oficial de Arquitectos y que finalizó con la anulación del Plan Parcial mediante sentencia del Tribunal Supremo el 8 de julio de 1977: *“Considerando que precisado el rango superior del Plan General Maspalomas Costa Canaria a cuya jerarquía normativa está sujeto el desarrollo que implica el nivel de Plan Parcial que debe asignarse al llamado Plan Especial Lago de Maspalomas, las alteraciones que este último introduce en las determinaciones contenidas en aquél no puede menos de calificarse como graves y palmarias, consistiendo sustancialmente en la conversión de amplias zonas reservadas para industrias, campings y deportivas a usos edificatorios residenciales y hosteleros, con variación del trazado viario, todo lo cual significa manifiesta infracción...”* (Sala de lo Contencioso Administrativo, 31.10.75).

Hasta ese momento, pocos instrumentos de planeamiento parcial habían respetado los volúmenes y las densidades previstas en el Plan de Ordenación de Maspalomas, ya que la sociedad promotora y la propia Corporación le habían atribuido un carácter no vinculante y únicamente orientador. Como se señala en la Memoria de las Normas Subsidiarias municipales aprobadas el 21 de julio de 1986, este documento no había sido respetado en muchos casos debido a que la definición gráfica que aportaba no era muy precisa, presentaba insuficiencias en sus especificaciones y no se tenía conciencia de su carácter vinculante. Lo cierto es que si el Plan de Ordenación de Maspalomas no era vinculante, tampoco hubo otro documento de planeamiento general que ordenara y encauzara el crecimiento de la zona, hasta el punto de que cuando el Consistorio realizó las primeras delimitaciones de suelo urbano aprobadas el 6 de mayo de 1975, el 21 de julio de 1978 y el 31 de julio de 1982, la zona turística no fue abordada.

TABLA 8 - OFERTA DE ALOJAMIENTO EN MASPALOMAS COSTA CANARIA ENTRE 1981 Y 1985 *.

	Bungalow	Apartamento	Vivienda	Total Extrahotelero	Hotel
Campo de Golf	0	0	8	8	2
Campo Internacional	1.399	12	176	1.587	0
El Veril	28	110	3	141	0
Las Burras	98	183	0	281	0
Lilolandia	0	0	26	26	3
Monteleón	0	0	1	1	0
Morro Besudo	0	12	0	12	0
Oasis	0	0	0	0	2
Pasito Blanco	72	11	7	90	0
Playa del Águila	27	0	0	27	0
Playa del Inglés	73	353	0	426	0
Playa Inglés Ampliación	752	382	101	1.235	0
Rocas Rojas	31	0	3	34	0
San Agustín	4	27	2	33	0
Sonnenland	183	0	1	184	0
Total	2.667	1.090	328	4.085	7

* Según fecha de presentación del expediente

FUENTE: *Licencias de obras*. Elaboración propia.

En el Plan Parcial Campo Internacional se planteó una urbanización que, apoyándose en la infraestructura viaria creada por el anterior plan, ya que la urbanización de la zona se había iniciado, redujo la superficie residencial a 75 Has., estableciéndose una ocupación de carácter extrahotelero en la que el bungalow era el tipo predominante, así como una densidad media muy baja, características acordes con la creación de una oferta capaz de atraer a un turismo de más calidad. Con este propósito, se reservaron 22 Has. para equipamientos de ocio y comercial (C.C. Faro II, Parque de Atracciones, Ocean Park), 20 Has. para zonas verdes y dos para aparcamientos.

Como consecuencia de la aprobación de este Plan Parcial, en las licencias de construcción se observa un cambio cualitativo importante, ya que por primera vez el apartamento dejó de ser el alojamiento predominante. Se puede decir que a partir de 1980, el proceso urbanizador de Maspalomas empezó a evidenciar síntomas de cambio hacia un modelo menos masificado y de mayor calidad.

6. EL PROCESO URBANIZADOR DESDE 1985.

Entre 1986 y 1989 se desató una euforia urbanizadora en Maspalomas, tanto en lo referente a las reservas de suelo y planes parciales aprobados, como a los expedientes de edificación presentados.

La causa que justifica este comportamiento fue doble: por un lado, el incremento espectacular del número de visitantes en Maspalomas Costa Canaria, especialmente en las temporadas de 1986 y 1987,

debido en gran medida a la coyuntura económica alcista que atravesaban los países emisores y la integración de Canarias en la Unión Europea y, por otro lado, el aumento más que razonable, de la rentabilidad, como resultado de los procesos de cualificación que se habían emprendido en el primer lustro de la década y la liberalización del transporte.

Teniendo en cuenta este contexto de crecimiento de la demanda, el hecho de que en Maspalomas hubiera un relativo agotamiento del suelo urbanizado, al menos para albergar la oferta necesaria para dar cabida a los crecientes flujos turísticos, así como el que se hubiera incrementado el precio del mismo de un modo tan vertiginoso, estaba *“repercutiendo negativamente en los costes de las edificaciones en general y de la explotación turística, e incluso disuadiendo procesos inversores”* (NN.SS., 1986) que podrían desviarse a otros destinos similares. Esto provocó que la Corporación iniciase una dinámica actuación que permitiera dotar al destino turístico del suelo urbanizado necesario para asumir los previsibles crecimientos.

Por todas estas razones, y *“con el objetivo de sentar las bases precisas para la elaboración del futuro P.G.O.U., así como para acometer modificaciones puntuales en la ordenación vigente de reconocida urgencia, por manifiesto agotamiento del suelo ordenado, la administración autonómica, la Corporación Municipal y los principa-*

les propietarios-promotores del municipio convinieron estudiar y discutir el desarrollo urbanístico municipal...” (NN.SS., 1986), y establecer un Convenio urbanístico base el 21 de septiembre de 1984. Este Convenio, que permitiría canalizar el crecimiento turístico de Maspalomas hasta que se aprobara un documento de mayor rango, se desarrolló a través de tres anexos en 1985: San Fernando-Bellavista, establecido el 1 de febrero, Campo de Golf-Campo Internacional, con fecha de 3 de marzo y Meloneras-El Hornillo, del 23 de julio. Además, hay que sumar otro suscrito el 22 de julio de 1986. Estos documentos establecieron, en líneas generales, cómo y dónde crecería el tejido residencial y turístico durante los próximos años. Un poco después, el 21 de julio de 1986, dado que existían problemas para aprobar el Plan General del municipio, se aprobaron unas Normas Subsidiarias, de tal manera que se pudieran poner en práctica los convenios firmados.

En las Normas Subsidiarias, la Corporación no sólo se planteaba posibilitar el crecimiento del tejido turístico en las zonas afectadas por los Convenios Campo de Golf-Campo Internacional y Meloneras-El Hornillo, sino, además, con este propósito, habilitar nuevos sectores capaces de satisfacer una demanda de crecimiento anual establecida entre 10.000 y 12.000 nuevas plazas hasta 1990 y aumentar la edificabilidad de áreas consolidadas que presentasen bajas densidades.

Terrenos reservados para la construcción de nueva oferta complementaria en Bahía Feliz.



En este sentido, la expansión territorial del tejido de hospedaje que se aprobó en estas Normas se proyectó, por un lado, al Oeste del barranco de Maspalomas, en la zona de Las Meloneras hasta Pasito Blanco y la nueva autopista GC-1, y por otro, en los sectores intersticiales que habían quedado libres entre el suelo urbano turístico y dicha autopista.

La expansión turística hacia el Oeste supuso la calificación de 373.5 Has., abarcando gran parte del litoral del municipio al oeste del Faro de Maspalomas, hasta la Playa de Montaña Arena y concentrando la mayor parte de los nuevos enclaves previstos (Tabla 9).

TABLA 9 - SECTORES URBANIZABLES PREVISTO EN LAS MELONERAS EN LAS NN.SS. DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

	Superficie
Meloneras 2A	122.29
Meloneras 2B	44.68
El Hornillo 3A	30.7
El Hornillo 3B	69.54
El Hornillo 3C	38.67
Pasito Blanco 4	47.62
Montaña Arena 5A	20
Total	373.5

FUENTE: NN.SS, 1986. Elaboración propia.

El crecimiento del tejido de hospedaje en el suelo intersticial existente entre el núcleo turístico y la GC-1 se realizaría en una superficie en torno a las 80 Has. La mayor parte se encontraba al norte de Playa del Águila, con 48,1 Has. y entre Bahía Feliz y la nueva pista del sur con 58,6 Has. También se disponía la urbanización de algunas parcelas que se localizaría al norte de Sonnenland (8,93 Has.) y Las Burras (10,9 Has.).

En cuanto a los sectores de baja densidad que podrían albergar alojamientos turísticos, se proyectaron dos ámbitos residenciales en el entorno de Maspalomas Costa Canaria: Los Altos de Pasito Blanco, con 37,3 Has., y El Salobre, con 127,80 Has., muy cerca del núcleo de Montaña La Data, formando parte de una red de espacios de baja densidad que contabilizaba en el municipio un total de 249,13 Has. y que permitía el alojamiento estacional o permanente de 1.990 personas.

Por último, en las Normas Subsidiarias se prevé dos grandes bolsas de suelo al Norte de la futura autopista del Sur destinado a albergar funciones de ocio y recreativas. La primera es una amplia zona de 166,5 Has. al norte de Playa del Águila-Bahía Feliz y contigua a la autopista, y la otra es en el Barranco de El Tablero, con 43,37 Has.

En total, el crecimiento de Maspalomas Costa Canaria se dimensionaba en 939,75 Has., considerando los S.A.U.R. turísticos, los destinados a ocio y los dos enclaves de baja densidad que tenían un carácter turístico-residencial. El espacio turístico hasta ese momento alcanzaba las 1.037 Has., por lo que quedaba clara la importancia cuantitativa de los nuevos crecimientos previstos. En las 574,33 Has. de suelo turístico con funciones de alojamiento se crearían unas 45.946 nuevas camas, lo que supondría un incremento de la capacidad de alojamiento en torno al 55%.

Más aún, muy pronto se aprobaron algunas modificaciones del planeamiento general que vinieron a aportar más suelo, como el caso de El Salobre, donde, con la modificación puntual del 28 de diciembre de 1989, se creó una zona de 244,37 Has. destinada a albergar un Centro Integral de Golf.

Un incremento tan espectacular del enclave como el que se propuso, no se puede entender si no tenemos en cuenta la euforia que existía en aquellos momentos por el aumento de la llegada de visitantes. Se pensaba que la oferta se duplicaría en doce o quince años a partir de las estimaciones que sobre el mercado mundial del turismo realizaba la European Travel Comission. Desde la Corporación se señalaban factores tales como la integración de España en la Unión Europea, el aumento de las jubilaciones anticipadas con la reconversión industrial en Europa, la superación de las crisis del petróleo, la terminación de la autopista hacia el sur o la mejora de los equipamientos y de la calidad de las urbanizaciones, como argumentos que ratificaban estas previsiones.

TABLA 10 - OFERTA DE ALOJAMIENTO EN MASPALOMAS COSTA CANARIA ENTRE 1986 Y 1988*.

	Bungalow	Apartamento	Vivienda	Total Extrahotelero	Hotel
Campo Internacional	54	0	0	54	0
El Veril	0	117	96	213	0
La Gloria	0	18	0	18	0
Las Burras	9	167	2	178	1
Lilolandia	0	0	0	0	0
Meloneras 2A	0	12	0	12	1
Monteleón	74	207	0	281	1
Monteleón II	0	0	26	26	0
Morro Besudo	1.723	136	31	1.890	0
Oasis	0	0	3	3	0
Parcela V	0	74	0	74	0
Playa del Águila	0	332	10	342	0
Playa del Inglés	1.738	365	144	2.247	3
Playa Inglés Ampliación	1.753	181	13	1.947	1
Rocas Rojas	0	1	0	1	1
Total	5.351	1.610	325	7.286	8

* Según fecha de presentación del expediente.

FUENTE: Licencias de obras. Elaboración propia.

Si bien es cierto que entre 1986 y 1988 las inversiones en Maspalomas y el ritmo de construcción se aceleró vertiginosamente (Tabla 10), las previsiones no estaban justificadas. Efectivamente, muy pronto, tras varios años de gran actividad, en los que se aprobaron bastantes planes parciales (Meloneras 2A, El Hornillo 3A, 3B y Tarajalillo S-8), y en los que se observaba la apuesta por un turismo de mayor standing (Tabla 14), se dio una nueva crisis turística a partir de 1989 que paralizó la ejecución del planeamiento aprobado y del ritmo de edificación en general.

Las causas de este receso estuvieron en un descenso de la llegada de turistas debido al inicio de la crisis petrolífera, que terminó desembocando en la Guerra del Golfo, y que generó problemas sociales y económicos en los países de origen y un comportamiento más conservador en cuanto al gasto por parte de la demanda. Esta situación coyuntural afectó al destino justamente cuando se había producido un crecimiento de la oferta en los últimos años, por lo que, a pesar de que a partir de 1991 las cifras de recepción fueron mejores en términos generales, hasta 1996 la rentabilidad estuvo por debajo de lo esperado. Como consecuencia, en este periodo sólo se aprobaron dos nuevos planes parciales (Meloneras 2 B y Monteleón 2) y el número de licencias solicitadas fue verdaderamente bajo, tan solo tres nuevos hoteles y 722 plazas extrahoteleras.

La crisis generó dificultades económicas para inversores y propietarios de inmuebles que se habían endeudado en el periodo anterior, lo que hizo que muchos apartamentos y bungalows se pusieran a la venta a precios económicos. En los años anteriores, la clase media se había dedicado a comprar apartamentos en el sur de la Isla no sólo para el disfrute personal, sino también para alquilarlos. En este momento en que se quedaban vacantes gran parte del año, la renta que daban no permitía amortizar los préstamos contraídos, por lo que entraron en el mercado inmobiliario.

Más aún, llegaron a cerrarse algunos complejos alejados de la costa por la falta de negocio con *tour operadores*. Es más, como consecuencia de la crisis de sobre oferta, algunos planes, a pesar de estar aprobados, como El Hornillo 3B, no iniciaron su ejecución; otros se paralizaron o se retrasaron, hasta tal punto que el Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 26 de noviembre de 1996, entre los sectores de suelo urbanizable con fines turísticos que proponía incluía a la mayoría de los sectores que eran contemplados en las NN.SS.: Meloneras 2B, Salobre Golf, Meloneras Golf, Pasito Blanco...



TABLA 11 - OFERTA DE ALOJAMIENTO EN MASPALOMAS COSTA CANARIA ENTRE 1989 Y 1996*.

	Bungalow	Apartamento	Vivienda	Total Extrahotelero	Hotel
Playa del Inglés	0	0	1	1	0
Playa Inglés Ampliación	0	0	2	2	0
Rocas Rojas	0	0	7	7	0
Campo Golf	33	1	32	66	0
Monteleón	0	0	3	3	0
Lilolandia	0	1	0	1	1
Pasito Blanco	13	0	1	14	0
Campo Internacional	506	0	9	515	0
Sonnenland	72	0	8	80	1
Meloneras	0	0	33	33	1
Total	624	2	96	722	3

* Según fecha de presentación del expediente).

FUENTE: *Licencias de obras*. Elaboración propia.

En 1996, se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana del municipio. Visto el escaso desarrollo del suelo turístico que había sido previsto en las NN.SS., debido en gran medida a un fenómeno de sobre oferta, la Corporación se planteó "reconducir" de una manera realista la expansión de la oferta turística. "El exceso de oferta turística ha sido una, no la única, de las causas desencadenantes de las crisis actual del turismo. Continuar con la política indiscriminada de clasificación de suelo para urbanizaciones turísticas va en contra de los principios de la racionalidad que a partir de ahora deben considerarse para reconducir el turismo a sus niveles normales. La calidad debe sustituir a la cantidad" (PGOU, 1996). Por este motivo, el Plan planteó el cambio en la calificación de algunas zonas y, especialmente, la reducción del número de camas previstas a 27.000, unas 38 camas por hectárea como promedio, o lo que es lo mismo, 264 m² por turista.

Los suelos urbanizables de carácter turístico se localizaban en la ampliación prevista al oeste del barranco de Maspalomas, en Las Meloneras, excluyendo El Hornillo que pasó a tener un carácter residencial. En concreto, en esta zona se incluyeron los sectores de *Meloneras 2B*, *Meloneras Golf* y *Sector 5*, 166 Has. que habían sido contempladas en las NN.SS., pero que no habían iniciado su urbanización⁵. Junto a esta zona se proyectaron varios crecimientos turísticos en *El Salobre*, en la superficie proyectada con anterioridad por las NN.SS., en *Monte León*, con 77,5 Has. destinadas a albergar usos de alojamiento y turísticos, y en Bahía Feliz, donde en una amplia superficie de 244,95 Has. se proyectaba un campo de golf y un complejo de alojamiento.

5 - En Meloneras 2 A la urbanización había sido ya iniciada.

TABLA 12 - SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PGOU.

Sectores	Has.	Camas	Densidad
Meloneras 2B	44.6	5.473	122.7
Meloneras Golf	105.4	6.874	65.22
Salobre Golf	235.8	6.922	29.34
Sector 5 -Pasito Blanco-	16.0	1.600	100
Bahía Feliz	244.9	4.899	20.0
Monte León	77.5	1.680	21.68
Total	724.2	27.448	37.89

FUENTE: Plan General, 1996. Elaboración propia.

El Plan General excluía la posibilidad de que el suelo urbanizable no programado revirtiera en la creación de más camas. Los cuatro sectores a los que se les dio esta calificación se podían destinar a usos complementarios. En el caso de las bolsas ubicadas al norte de El Veril y Oeste de Lomo de Maspalomas (Ecomuseo), el destino más probable era la creación de una oferta temática. La del Barranco de El Tablero, que ya se consideraba en las NN.SS., sería destinada para uso recreativo y deportivo y los sectores clasificados en Calderín, para uso deportivo y de ocio.

La novedad que introdujo el Plan General no era tanto que se suprimían camas o se reducía la superficie turística programada, que no obstante seguía siendo elevada, sino que manifestaba un cambio de modelo en los nuevos crecimientos, por lo que se apostó definitivamente por un tejido turístico que permitiera captar nuevos segmentos de demanda y, sobre todo, un turismo de mayor calidad. Los desarrollos parciales que se aprobaron en los años siguientes reflejan claramente este cambio de tendencia (Tabla 13).



Las Meloneras es la principal zona de crecimiento turístico de Maspalomas Costa Canaria en la actualidad.

TABLA 13 - PLANES PARCIALES APROBADOS EN MASPALOMAS COSTA CANARIA (1985-00).

Plan Parcial	Fecha aprobación	Uso	Superficie (HAS.)	Población prevista	Densidad	Promotor
CIUDAD TURÍSTICA DEL OESTE						
Meloneras 2-A	30/4/87	De alojamiento	122.29	11.295	92.36	LOPESAN
Meloneras 2-B	21/6/95	De alojamiento	44,6	5.473	122.71	Santana Cazorla
Meloneras Golf	23/4/99	Golf	105.39	6.874	65.22	LOPESAN
Pasito Blanco (SUP 5)	8/6/99	De alojamiento	16,0	1.600	100	Teo Gerlach
EL SALOBRE						
Salobre Golf	1/4/92	Golf	235,87	6.922	29.34	SATOCAN y Cerros del Sur S.A.
TARAJALILLO-BAHÍA FELIZ						
Tarajalillo, sector 8	17/11/89	De alojamiento	49.88	5.062	101.5	LOPESAN y S. M. Cañón del Águila
P.E.O.L. Bahía Feliz	25/2/97	Pto. Deportivo				Puerto Feliz S.A.
OTROS						
El Tablero I	23/12/86	Recreativo				
Monteleón 2	2/8/94	De alojamiento	77,5	1.680	21.68	
Total			651.53	38.906		

FUENTE: Planes Parciales. Elaboración propia.

Uno de los primeros planes en los que se pusieron de manifiesto las nuevas orientaciones que se estaban dando en el modelo turístico de Maspalomas fue el de Meloneras 2A. Este Plan Parcial, promovido por los Hijos de Francisco López Sánchez (LOPESAN) y que había sido aprobado por la C.U.M.A.C. el 14 de abril de 1987, afectaba a una amplia superficie de 122,29 Has., situada al oeste del barranco de Maspalomas, y que incluía la Playa de Meloneras.

La calidad de alojamiento no se planteaba tanto por la disminución de la densidad, que se establecía en unas 25 viviendas por Has., lo que suponía albergar una población de 12.285 turistas, sino más bien por la inclusión de una oferta de ocio náutico y por la apuesta por un alojamiento hotelero de alta categoría. En cuanto al primer aspecto, Meloneras 2 A planteó crear un puerto deportivo con una marina (Marina Meloneras) que incluía 300 viviendas que completara la oferta náutica de Pasito Blanco. En cuanto al segundo aspecto, la oferta de alojamiento constaba de varios hoteles situados en primera línea de costa y varios

complejos de villas y bungalows. Esta opción de hospedaje, además de relacionarse con la intención de captar un turismo de mayor calidad, estaba también motivada por las perspectivas inversoras de algunas grandes cadenas hoteleras españolas que deseaban incrementar su implantación en Maspalomas Costa Canaria.

El plan preveía, además un alto nivel de equipamiento compuesto por dos centros comerciales (Varadero y Meloneras) con una superficie de 15.040 m², una gran parcela central de 27.600 m² con funciones de ocio complementario y una superficie similar de suelo para uso deportivo. Mediante una modificación puntual aprobada el 28 de abril de 1995 se destinó la gran parcela central a albergar un Palacio de Congresos, lo que debe interpretarse como una clara apuesta por captar nuevos segmentos de demanda y diversificar la oferta complementaria de la zona.

El caso de Meloneras 2B es similar. Este plan, promovido por los Hermanos Santana Cazorla S.L. en representación

de la familia Castillo y Bravo de Laguna, fue aprobado el 21 de junio de 1995, afectando a una superficie de algo más de 44 Has. situadas al Norte de Meloneras 2 A, de las que 29 Has. se reservaron para uso de alojamiento. Las tipologías proyectadas con tal fin son hoteles, apartahoteles y complejos de bungalows, para lo que se realizó una parcelación de gran tamaño que permitió la construcción de establecimientos con una mayor categoría (Tabla 14).

TABLA 14 - DISTRIBUCIÓN DE USOS DE LOS PLANES PARCIALES DE MELONERAS 2 A Y 2 B.

	Meloneras 2A (%)	Meloneras 2B (%)
Residencial-comercial	65.45	68.89
Deportivo	2.2	4.58
Libre (verde)	12.93	14.21
Social	1.45	
Docente-cultural	4.4	
Congresual-cultural	2.25	

FUENTE: *Planes Parciales y Modificación*. Elaboración propia.

En esta misma línea se va a edificar el Suelo Urbanizable Programado número cinco ubicado al oeste del puerto deportivo de Pasito Blanco,⁶ donde se generará una oferta hotelera vinculada a las instalaciones deportivas existentes en las inmediaciones. En concreto, se edificarán tres hoteles, lo que supondrá el 70% del suelo de la actuación (11,17 Has.), que serán complementados con otros equipamientos deportivos y de zonas verdes.

En otros casos, las propuestas se han orientado hacia la captación de segmentos de demanda vinculados con el golf. Dos de las zonas de crecimiento de Maspalomas Costa Canaria, El Salobre y Meloneras, incorporaron instalaciones para la práctica de este deporte dentro de sus respectivos planes parciales. El Plan Parcial Salobre Golf se había aprobado desde el 1 de abril de 1992, pero, por diversas razones, el proyecto se retrasó. El diseño originario planteaba una urbanización de 244,36 Has., pero se redujo a 235,87. De las 244, 36, sólo algo más del 23% del suelo se destinó a fines de hospedaje, para una población prevista de 5.856 turistas, que fue incrementada con el Plan General hasta 6.922. El conjunto fue proyectado como un *Golf Resort*, que incluye dos campos de golf, además de otras instalaciones deportivas (Tabla 15). Así mismo, se reservó suelo para la construcción de un palacio de Congresos, lo que permitiría que Salobre Golf presentara una atractiva oferta basada en el binomio compuesto por la práctica del golf y la realización de congresos. El alojamiento previsto es básicamente hotelero, incluyéndose en el proyecto algunos complejos de bungalows y villas.

6 - Esta es una pequeña zona de 16 Has. propiedad de Teo Gerlanck que obtuvo como permuta del suelo en el que se ubicaba el Centro Helioterápico de Canarias (Hotel Las Dunas), en el Plan Parcial Oasis.

TABLA 15 - DISTRIBUCIÓN DE USOS DE LOS PLANES PARCIALES DE MELONERAS Y SALOBRE GOLF.

	El Salobre	Meloneras Golf
De alojamiento	57,57	35,80
Golf	91,34	47,29
Deportivo privado	13,91	1,02
Comercial	2,5	2,8
Deportivo público	1,7	
Docente	3,4	1,5
Social	8,2	
Ocio privado	16,95	
Verde público	24,19	
Viales	18,49	7,7
Embalses y pozos	6,1	
Espacios libres		11,14
Total	244,36	105,39

FUENTE: *Planes Parciales*. Elaboración propia.

Meloneras Golf tiene un planteamiento similar. El plan parcial comprendía 105,39 Has., propiedad de LOPESAN en su mayor parte, salvo una pequeña parcela propiedad de la familia Del Castillo y Bravo de Laguna. Abarca los sectores 3B de El Hornillo y 4 de ampliación de Pasito Blanco. De su superficie se reservaron algo más de 35 Has. para uso de alojamiento, que se resolvió a través de varios complejos de bungalows y, sobre todo, de hoteles con bungalows. Aunque la zona se alejaba del concepto de *Golf Resort*, se dispusieron los campos de juego alrededor de los hoteles, de tal manera que se potenciaba el tipo de alojamiento que generaba mayor rentabilidad.

A tenor de los modelos adoptados en los últimos planes parciales aprobados, en las estadísticas de licencias se pone de manifiesto la dimensión que tendrá en los próximos años la oferta hotelera (Tabla 16). Nada menos que diez hoteles en Meloneras solicitaron en esos años licencia de construcción. Junto a esto se observan algunos procesos de crecimiento muy puntuales, tales como la construcción de unas 120 viviendas en Sonnenland y otros tantos bungalows en Meloneras.

TABLA 16 - OFERTA DE ALOJAMIENTO EN MASPALOMAS COSTA CANARIA ENTRE 1997 Y 2000.

	Bungalow	Apartamento	Vivienda	Total Extrahotero	Hotel
Campo Golf	0	98	5	103	1
Campo Internacional	2	0	2	4	0
La Gloria	0	0	48	48	0
Lilolandia	0	69	0	69	0
Meloneras	110	0	0	110	10
Monteleón	0	0	40	40	0
Monteleón II	0	0	29	29	0
Pasito Blanco	0	0	2	2	1
Playa del Inglés	0	0	1	1	0
Playa Inglés Ampliación	0	0	1	1	0
Salobre Golf	0	0	40	40	1
Sonnenland	0	0	120	120	1
Total	112	167	288	567	14

* Según fecha de presentación del expediente.

FUENTE: *Licencias de obras*. Elaboración propia.

El crecimiento que se produjo desde el segundo lustro de los ochenta en la zona turística conllevó un aumento similar en los principales núcleos donde residía la población trabajadora: San Fernando y El Tablero. Con anterioridad a la aprobación de las NN.SS. del municipio en 1986, se había establecido un Convenio que marcaba las directrices generales de crecimiento del núcleo de San Fernando hacia Bellavista. Teniendo presente que en el primer lustro de los ochenta San Fernando había pasado de 5.085 habitantes en 1981 a 10.768 en 1986, las NN.SS. extendieron el crecimiento de este núcleo más allá de la Autopista Sur, ya que el suelo comprendido entre esta y el enclave de Playa del Inglés estaba urbanizado. Como consecuencia, en 1989 y posteriormente en 1999 se aprobaron dos planes parciales que expandieron el núcleo hacia el norte, en la zona denominada Lomo de Maspalomas. El segundo de estos planes vino a regularizar una situación de crecimiento espontáneo. Como consecuencia de estas ampliaciones, el espacio urbanizado en San Fernando pasó de una extensión de 14 Has. antes de 1976, fecha en la que se aprobó su primera expansión, a contabilizar 199 Has. de suelo urbanizado en la actualidad.

En la década de los 90, El Tablero experimentó crecimientos similares a los que se registraron en San Fernando. En 1986, la Corporación municipal había delimitado siete áreas de crecimiento que albergarían un total de 1.499 viviendas en 29,98 Has., lo que suponía multiplicar por dos veces y media la superficie que tenía hasta ese momento El Tablero, que era de 19,4 Has. El Plan General había aumentado el suelo urbanizable en esta entidad en 47.6 Has., lo que suponía unos 5.662 nuevos habitantes.

En esta misma línea, otros núcleos, como Montaña La Data, experimentaron igualmente crecimientos inducidos por el desarrollo turístico del Sur. En concreto, con las Normas Subsidiarias se había aprobado una expansión de 4,08 Has. y 3.173 habitantes en el sector, de cara a satisfacer el crecimiento futuro de la entidad. En este caso, la calificación venía a reconocer el crecimiento espontáneo que se había dado en la zona.

De igual modo, en El Salobre se consideraron 106,4 Has. para 3.392 habitantes que se esperaba que diera satisfacción en gran medida a la demanda de segundas residencias que había en la zona.

Por último, en El Hornillo se calificaron como urbanizables un total de 73,4 Has. con el objetivo de albergar 5.620 habitantes, que junto a un pequeño sector en Sonnenland de 6,8 Has. y 386 habitantes y buena parte de El Lomo de Maspalomas, estaban destinadas a satisfacer la demanda de vivienda unifamiliar permanente que se estaba produciendo en la zona y que ha conllevado la ocupación de bastantes inmuebles en Campo Internacional.

8. LA CALIDAD DEL TEJIDO TURÍSTICO DE MASPALOMAS COSTA CANARIA.

Las características del proceso urbanizador de Maspalomas Costa Canaria generó un tejido turístico con importantes problemas estructurales y de dotación, así como un paisaje en ocasiones excesivamente saturado y de baja calidad urbanística. Esto ha llevado a que se haya realizado un esfuerzo inversor por parte de las administraciones públicas encaminado a paliar estas deficiencias y a adaptar el destino turístico a las nuevas tendencias de la demanda.

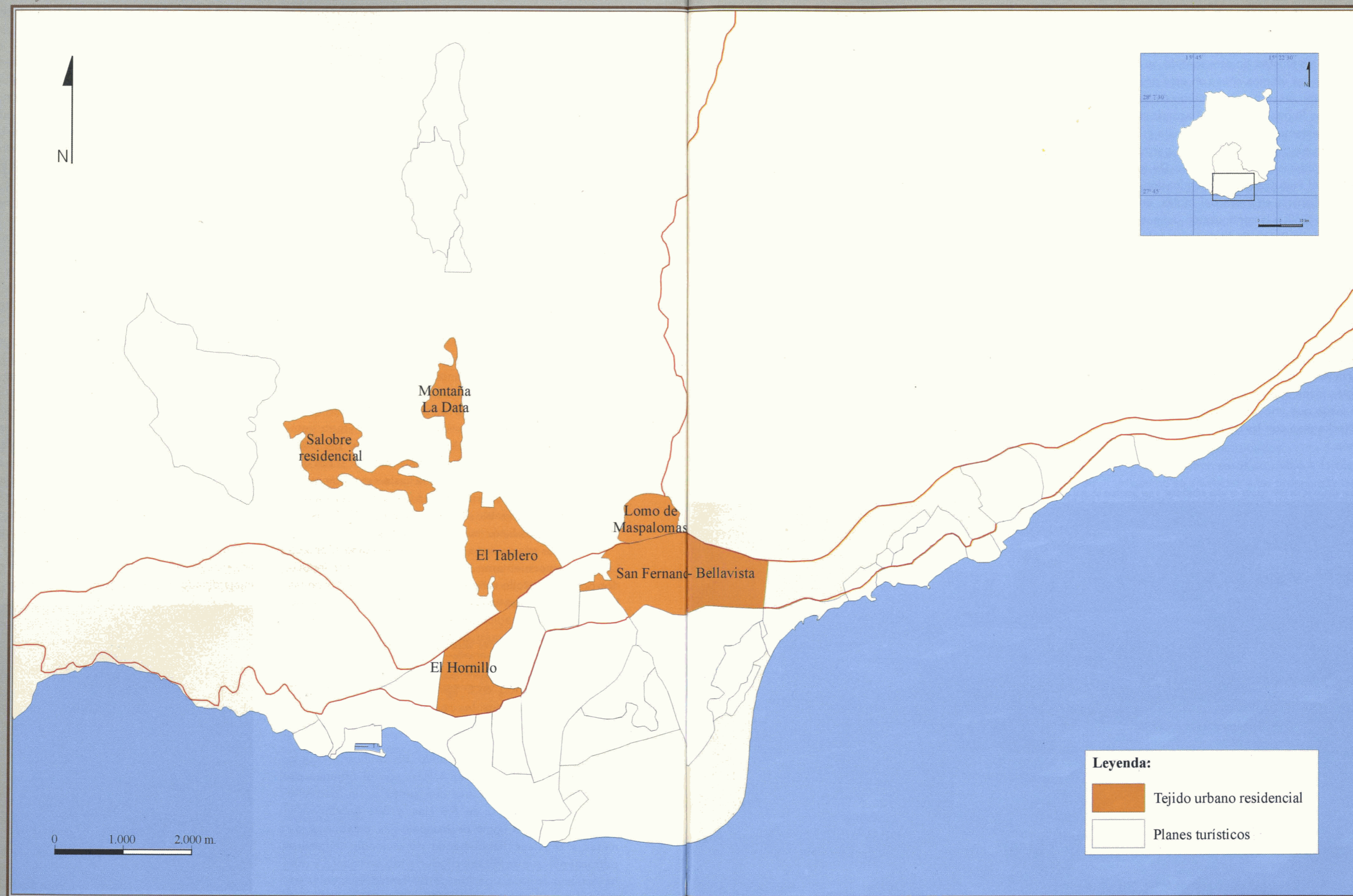
En primer lugar, en lo que a estructura urbana se refiere, Maspalomas es la consecuencia del desarrollo de diferentes planes parciales, sin que se considerase una ordenación previa del ámbito en su conjunto. *"...El resultado final del desarrollo de la zona es una sumatoria de promociones inconexas a lo largo de la costa, que provocan la aparición de una gran zona urbana carente de una clara estructura interior y con fuerte desequilibrios funcionales, por lo que en la actualidad mantiene una apariencia caótica y poco inteligible para sus habitantes"* (P.G.O.U., 1996; 33).

La carretera C-812 es el verdadero eje de interconexión entre el conjunto de urbanizaciones existente al este de Playa del Inglés. Esta funcionalidad le vino dada más por el hecho de que las promociones se apoyaran en la accesibilidad que generaba esta carretera, que en un verdadero interés por convertirla en un eje de estructuración transversal. De hecho, hasta la aprobación del Plan General, cuando gran parte del tráfico de tránsito entre el este insular y el sur se desvió por la autopista GC-1, la Corporación Municipal no se planteó la redefinición urbana del eje desde el cruce de la Viuda de Franco hasta Tarajalillo, incluyendo recorridos peatonales, carril de bicicletas y el ajardinado de los márgenes de la misma.



Aspecto actual de la zona de Las Burras y San Agustín.

TEJIDO URBANO RESIDENCIAL EN MASPALOMAS COSTA CANARIA.



FUENTE: *Planeamiento General. Planes Parciales.*

No solamente no se concibió en esta zona una estructura urbana intercomunicada, sino que ni siquiera se planteó un paseo marítimo que se convirtiera en el principal eje de trasiego para los turistas. En este sentido, se han emprendido acciones en los últimos años con este propósito, tales como la creación de un paseo marítimo en Bahía Feliz, Morro Besudo, Las Burras y El Veril, el acondicionamiento y mejora del existente en Playa del Águila y San Agustín y la creación de pasos transversales que permitan franquear las desembocaduras de los barrancos. De igual manera, se plantea en el Plan General la culminación del paseo marítimo Costa Canaria en Playa del Inglés, en su contacto con Campo de Golf, y la continuación del acceso peatonal hasta el Oasis y el Paseo de Meloneras, solucionando la desconexión existente debida a la ubicación del Hotel Faro.

Esta falta de estructuración interna también se puede extender al resto del espacio turístico. Maspalomas-El Oasis se planteó como una unidad desconectada hasta fechas muy recientes, Campo de Golf y Playa del Inglés se planificaron como dos urbanizaciones colindantes pero sin conexión urbana y la vertebración entre Campo Internacional y Playa del Inglés viene dada por la carretera C-812 y por otra conexión viaria que une las Avenidas de los *Tour operadores* Tui y Neckerman con las de Alféreces Provisionales y Gran Canaria.

Esta falta de estructura urbana de todo el ámbito es un reto importante en la movilidad del turista y en sus posibilidades para el disfrute más integral del destino, por lo que se limita el consumo de servicios turísticos a aquellos que se encuentran cerca del alojamiento.

Además, en muchos casos, la estructuración interna de cada plan parcial adolece del mismo problema. Por ejemplo, Playa del Inglés se encuentra estructurado a través de dos ejes perpendiculares constituidos por las Avenidas de Tirajana y Alféreces Provisionales, pero el resto de la trama urbana resulta, cuando menos, caprichosa. Si a esto le unimos una falta de jerarquía de sus viales y una arquitectura bastante estandarizada y la falta de elementos semióticos, se genera un tejido confuso, máxime para un visitante ocasional. En este sentido, se prevé desde el Plan General desarrollar actuaciones amparadas en Planes de Reforma Interior, que pretenden jerarquizar la estructura de la trama rehabilitando el espacio público de las Avenidas de Tirajana, Gran Canaria e Italia, por lo que se convertirían en los ejes estructuradores y semióticos del ámbito.

Además de la falta de estructuración interna del destino, hay que considerar las altas densidades que éste presenta en algunas zonas. Si el proyecto de Ordenación y Extensión de Maspalomas Costa Canaria supuso un incremento sustancial de las densidades en el área respecto al proyecto SETAP, como evidencia el hecho de que la

El plan parcial de Rocas Rojas supuso en los años sesenta un tejido extrahotelero que presentaba un nivel de calidad urbanístico estimable.



primera urbanización, San Agustín, pasara de 74,4 habitantes por hectárea a 270, los planes parciales que permitieron la urbanización del sector las incrementaron aún más al no respetar los criterios establecidos por aquél. De hecho, estos planes *"no tenían nada que ver con el proyecto aprobado (...) al aumentar tanto la superficie edificable como la densidad de ocupantes. Esto demuestra que la ocupación de este territorio estará guiada, más que por las concepciones urbanísticas, por los afanes especulativos, y que en definitiva, el planeamiento se supeditó a éste"* (Nadal y Guitian, 1983; 91).

La política urbanística y la falta de control realizada a lo largo de todo el proceso de construcción por parte de las autoridades permitieron un mayor incremento de las edificaciones y, por tanto, del número de camas. Como consecuencia, las densidades previstas en los planes parciales no se corresponden con las reales. El caso más evidente es la urbanización de El Veril, entre Playa del Inglés y Las Burras. En el Plan figura una densidad de únicamente 29,7 habitantes por hectárea, mientras que la densidad real supera las 200 camas por hectárea.

Por otro parte, el número de autorizaciones municipales de cambio de volúmenes alcanzó tal dimensión en los sesenta que se incrementaron aún más las edificaciones. Por este motivo, desde mediados de los setenta, cuando la crisis turística iniciada en 1973 se relacionaba con la creación de un exceso de oferta, se multiplicaron las denuncias de estas prácticas en la prensa local. Por ejemplo, en 1975, se apuntaba que *"... el uso de la mayor parte de los solares de la zona turística canaria por excelencia, Maspalomas, quedaron prácticamente delimitados en la urbanización que se proyectó hace años. Por supuesto nadie suponía que el "boom" sonaría tanto, por lo que algunos de los cambios posteriores se justifican, pero también es verdad que en función de este mismo "boom" muchos de quienes habían adquirido los solares de primera, segunda o quinta mano, con el consiguiente aumento de precio en cada caso, pensaron que había necesariamente, que ampliar el volumen de la edificación proyectada para la obtención de un mayor beneficio con la misma exposición", y continúa diciendo que "aunque no se tiene datos concretos del número de solares de los que se ha solicitado el cambio de volúmenes, se sabe que hay zonas concretas de la urbanización que ofrecen claros ejemplos de ello. Como ocurre en Morro Besudo, en los edificios cercanos a las dunas, Avenida de Tirajana, etc..."* (La Provincia, 3/9/1975). Un caso en el que se incrementaron las densidades por un cambio de usos fue el de las parcelas B e I en Playa del Inglés. A estas parcelas, ubicadas detrás del plan parcial Anexo II, se les autorizaba a cambiar el uso previsto de restaurante al de residencia turística, lo que llevó a un aumento de la población en la zona.

Respecto a la falta de control urbanístico, este arranca desde el momento en que se inició el proceso de urbanización, como en el Plan Parcial de El Veril, en el que se comenzaron las obras sin que la Comisión Provincial de Urbanismo hubiera dado autorización, y llega a su punto álgido con la permisividad mostrada ante los procesos de edificación sin licencia y ante aquellos que no se ajustaban a los permisos concedidos. Como resultado, en muchos casos se tuvieron que aprobar modificaciones puntuales de las ordenanzas de planeamiento para encauzar en la legalidad los hechos consumados.

En algunas ocasiones, esto se produjo por el retraso de los proyectos de urbanización, como en Lillolandia, donde *"el retraso en la aprobación del proyecto de urbanización una vez aprobado el Plan Especial y el escaso control que se ejerció por la Administración sobre las edificaciones que se realizaban, dio lugar a la ejecución de obras no ajustadas plenamente a las ordenanzas..."* (NNSS, 1986), aunque aquí se pudo ajustar a las densidades previstas por la existencia de solares sin edificar. En otros casos, fue ocasionado por la anulación del planeamiento una vez aprobado provisionalmente, como en la urbanización Oasis, que se construyó según una modificación del planeamiento que luego fue posteriormente anulada según Sentencia del Tribunal Supremo, y que supuso un claro incremento de densidades.

En otros casos se debió a la concesión de licencias que no se ajustaban a las ordenanzas de la zona, pero en la mayoría, el incremento de densidades fue ocasionada por un aumento de la edificación ante la falta de control municipal. Incluso, en ocasiones, la falta de vigilancia urbanística llevó a que se urbanizasen zonas que no estaban delimitadas en los planes parciales aprobados por la Comisión Provincial de Urbanismo. Es el caso de varias parcelas en Rocas Rojas.

Una cuestión similar al incremento de las densidades es el de la apropiación del espacio público por parte de promotores privados. Aunque esto no se materialice en un incremento de camas, sí supone un incremento de las edificaciones. Es conocido el caso de unos apartamentos en El Veril, que invadieron el espacio público con instalaciones propias del complejo en el fondo de saco de la calle Hamburgo. Un ejemplo similar lo constituyen las edificaciones ilegales que se habían levantado en las zonas litorales con servidumbre de tránsito en Playa del Águila, que impedían la ejecución de su paseo marítimo, o en El Veril.

Otro de los problemas recurrentes en todo el proceso de gestación del tejido residencial es la carestía de equipamientos en espacios verdes públicos. El diseño urbanístico adoptado en Maspalomas Costa Canaria prima los espacios verdes privados frente a los públicos, de tal manera que estos se reducen a algunas zonas testimoniales, especialmente en aquellos planes surgidos antes de los

ochenta. Además, en muchas ocasiones, el espacio libre privado queda en el interior de la parcela, trasladando a la calle las edificaciones, lo que incrementa la sensación de falta de espacios abiertos. *"Hubiera bastado una drástica ordenanza de separación a linderos en las grandes parcelas que propiciase centrar las edificaciones volcando hacia el exterior las zonas verdes privadas para que el paisaje urbano cambiase radicalmente; quienes transitasen la urbanización no verían más que jardines y, al fondo, las edificaciones;... de haberse seguido ese criterio los espacios libres y jardines de los complejos turísticos no gozarían de la intimidad que hoy poseen y que buscan quienes se trasladan a esta isla... Una solución intermedia en torno a tan importante ordenanza para las urbanizaciones futuras podría ser una respuesta válida que satisficiera los dos objetivos en pugna, la intimidad del usuario y la mejora de las perspectivas urbanas"* (NNSS, 1986).

De igual modo, en las primeras urbanizaciones se descuidó el ajardinado. Únicamente en San Agustín se llevó a cabo de un modo generalizado y de manera parcial en otros ámbitos. De hecho, en 1967, la Comisión Permanente del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana requirió a la empresa promotora para que procediera a la repoblación prevista en los proyectos de urbanización. Paradójicamente, el proyecto de Rocas Rojas, promovido por S.A.F., es uno de los que alcanza una mayor calidad ambiental y un ajardinado más completo, entre estos primeros proyectos.

Con el fin de mitigar este problema, se han aprobado diferentes medidas en la década de los noventa, ya que las NN.SS no apostaron por una solución clara de la cuestión puesto que *"al tratarse de una urbanización turística, con más de seis kilómetros de playa no cabe duda de que las necesidades de parques y zonas deportivas se compensan en gran medida con las instalaciones de esta clase existentes en los diferentes complejos y con la propia playa"* (NNSS, 1986).

Con el Plan General se ha previsto una red de parques urbanos que tendrán la consideración de equipamientos generales: Tarajalillo, Ecomuseo, Parcela W, Campo de Golf, Oasis 2000, Tabaqueras y El Tablero. Junto a esta red se han adoptado otras estrategias que aumente los espacios verdes en el espacio público.

Una de las estrategias para disminuir el impacto de este problema ha sido el ajardinado y creación de espacios libres habilitados en las zonas intersticiales que habían quedado entre algunos planes parciales. Es el caso de los espacios libres que quedaron en San Agustín, a la izquierda del San Agustín Beach Club, que se ha habilitado como espacio verde y zona de aparcamiento, y el barranco de San Agustín, donde se ha creado una zona verde. En otros casos se ha procedido a una reordenación parcelaria con objeto

de liberar suelo para espacio verde, como en el caso de Rocas Rojas y La Gloria. La creación de espacios públicos se está haciendo también con calles peatonales. Igualmente, se pretende recuperar zonas verdes privadas que se encuentren abandonadas con el objeto de abrirlas a la calle. Por último, la habilitación de espacios públicos se quiere realizar en aquellas urbanizaciones aún no concluidas, como en el caso de Bahía Feliz, utilizando suelo disponible.

Además del problema de los espacios públicos, el tejido residencial adoleció de importantes problemas de infraestructuras hasta el segundo lustro de los setenta. Según se relata en la prensa local *"Dichos graves problemas son, fundamentalmente, los siguientes: limpieza viaria (incomprensiblemente, desde que las urbanizaciones empezaron a funcionar no ha pasado materialmente una escoba por las calles y vías públicas, lo que explica la suciedad reinante en las mismas hasta el momento); vallado de solares (que servían de vertederos a las obras en construcción y de acumulación de desperdicios, que luego el viento se encarga de llevar a las calles), aceras (existen grandes tramos de calles sin aceras en condiciones); iluminación de vías públicas (sobre todo en la zona de El Veril no existen puntos de luz, lo que representa un notable peligro para los transeúntes), accesos a la playa del Inglés y aparcamientos (muy deficientes e inseguros los actuales); ordenación de las playas del litoral que evite la anarquía existente hoy en algunos aspectos"* (La provincia, 26/7/74). Estos problemas se debían al hecho de que la sociedad promotora no cumplió con todos sus deberes urbanísticos. *"La cuestión estribaba fundamentalmente, en que el ayuntamiento San Bartolomé de Tirajana no ha recibido aún, ni siquiera provisionalmente, todo este conjunto amplio de urbanizaciones, las cuales, a determinados efectos legales no existían. Situación absurda de la que se venía resintiéndose el buen nombre turístico de la zona y de la provincia en general, y a la que urgentemente había que ponerle remedio"* (La provincia, 26/7/74).

Por último, en el proceso de promoción de los diferentes planes se fueron relegando los sistemas generales de equipamientos que estaban previstos en el Plan de Ordenación de todo el ámbito. Hasta la década de los ochenta no se creó un área con tal fin. Con las NN.SS se estableció el ámbito de equipamientos generales de Campo Internacional, situado entre este núcleo, San Fernando y El Tablero. En esta zona se han ubicado diversos servicios administrativos, como unos Juzgados, una sede central de la Policía Municipal y Oficinas Municipales; sociales, como una Estación de Servicios de Bomberos, un Mercado Municipal, un centro cívico; culturales y sanitarios, además de equipamientos de comunicación.

De igual modo, hasta la aprobación de las NN.SS no se consideraba una reserva de suelo de carácter deportivo,

que actuase como equipamiento general de todo el ámbito. En concreto, se han previsto cinco Has. en San Fernando, a las que habría que sumar otras ocho previstas en los diferentes planes parciales. En el Plan General se menciona, además, la ejecución de una Ciudad Deportiva.

En el pasado, en los planes parciales no solían plantearse la necesidad de realizar reservas de suelos para usos que no estuvieran directamente relacionados con el turismo. En este sentido, hay que reseñar que la legislación vigente en el momento de desarrollarse los Planes Parciales que derivan del P.O.M.C.C. no exigían el nivel de dotaciones que se regularon con posteriores ordenamientos jurídicos.

Igualmente, en el tejido residencial que surgió en el entorno de la oferta de alojamiento que constituye Maspalomas Costa Canaria, uno de los principales problemas de esta zona fue el bajo equipamiento en las dotaciones con el que se crean y desarrollan estos núcleos. El caso de San Fernando es paradigmático por la falta de reservas para las distintas funciones urbanas.

En todos los casos, la solución de estos problemas se ha tenido que realizar a posteriori del proceso de planeamiento, lo que casi siempre ha supuesto un coste para las arcas municipales.

9. CONCLUSIONES.

La creación del tejido turístico de Maspalomas Costa Canaria se inició en 1962, año en el que comenzaron las primeras obras en San Agustín, aunque con anterioridad se habían malogrado algunos intentos urbanizadores. Se trata de un proceso peculiar por dos aspectos: en primer lugar, porque la casi totalidad del suelo pertenecía a un mismo propietario, y en segundo lugar, porque la estrategia económica de la Sociedad Promotora se ciñó sobre todo al campo inmobiliario al reducir su acción, en términos casi absolutos, a la urbanización y venta de solares.

El ritmo de crecimiento de la urbanización turística ha estado determinado por las situaciones coyunturales del mercado turístico y de la economía en general y no por una planificación previa. Cabe reconocer dos periodos en los que se urbanizó y edificó la mayor parte de la oferta. El primero, entre 1969 y 1972, periodo en el que llegaron a Maspalomas numerosas inversiones alemanas auspiciadas por la Ley Strauss. El segundo, entre 1980 y 1989 como resultado de un incremento de la llegada de turistas, una mejora de la rentabilidad y la aparición de inversores mallorquines.

Las fluctuaciones registradas por la evolución en el ritmo de construcción de la oferta turística generaron varias crisis de sobreofertas (por ejemplo, en la década de los

setenta y entre 1989 y 1996) que, consecuentemente, disminuyeron la rentabilidad de los negocios turísticos en aquellos años en que el sector atravesaba una situación recesiva.

En relación con el tipo de producto turístico edificado, cabe reconocer hasta cuatro tendencias diferenciadas. Hasta 1969, la oferta que se construyó se orientó en gran medida al mercado local y a un incipiente turismo de masas, centrado en el mercado nórdico. El producto turístico se basaba en la construcción de hoteles y, sobre todo, urbanizaciones de apartamentos en parcelaciones pequeñas o medianas.

Entre 1969 y 1980, el modelo turístico de masas se impuso de una manera rotunda en Maspalomas, vinculado a una cierta especialización en los mercados alemán y británico, que, a su vez, presentaban un inferior poder adquisitivo. Como consecuencia, las urbanizaciones se destinaron a albergar complejos extrahoteleros de gran tamaño y calidad cuestionable y hoteles igualmente masivos.

A partir de 1980, la búsqueda de un turismo de mayor calidad que garantizara mayor rentabilidad, una vez soportada por la mayoría de las actividades turísticas la dura crisis final de los setenta, reconvirtió el modelo de alojamiento hacia una oferta extrahotelera en la que el bungalow se convirtió en la principal tipología de edificación. La ausencia de saturación y la mejora de la calidad ambiental están más presentes en las actuaciones realizadas en estos momentos.

En la década de los noventa, y especialmente a partir de su segundo lustro, la calidad y la captación de nuevos segmentos de demanda se han convertido en las pautas de las nuevas actuaciones. En este contexto, las urbanizaciones elevan su nivel de dotaciones y se generaliza el hotel con una alta categoría como el tipo de alojamiento hegemónico en los nuevos procesos urbanizadores.

Por último, hay que destacar que el desarrollo turístico de Maspalomas se caracteriza por presentar un bajo nivel de planeamiento y de calidad urbanística, al menos hasta la década de los ochenta. La falta de aplicación del proyecto del equipo SETAP, el hecho de que la Corporación considerara como no vinculante el Plan de Ordenación y Extensión de Maspalomas Costa Canaria, la permisividad municipal en el control de licencias y de los procesos de edificación clandestinos, en el pasado, el incremento generalizado de densidades, los cambios de usos de suelo, el incumplimiento de obligaciones urbanísticas por parte de los promotores... ha generado el hecho de que algunas zonas del destino presenten un nivel de dotaciones y de saturación inadecuado que requiere emprender una reestructuración en pos de un turismo de mayor calidad. La mejora de estos aspectos ha sido una de las preocupaciones de la Corporación en los últimos años y definirá una buena parte de las actuaciones futuras.

