

Evolución y forma urbanas en Maspalomas-Costa Canaria (1962-2001): Entre la euforia y la presunción de sostenibilidad

1. Principales etapas de crecimiento urbano

Un esquema director, un plan de extensión, cincuenta y ocho planes parciales y cuarenta años de inversiones y trabajos han sido los principales responsables en el establecimiento de condiciones sobre la forma urbana del conjunto turístico Maspalomas-Costa Canaria, cuyo resultado actual difiere notablemente de una situación inicial de un territorio rural cuyo paisaje tradicional de explotación hortofrutícola en las terrazas sedimentarias de Fataga –el único espacio urbanizado era el poblado de aparcería de San Fernando, de superficie cercana a una hectárea– ha sido completamente transformado por una nueva ciudad residencial cuya ocupación preferente es efímera (en torno a una semana), caracterizada por el dominio morfo-tipológico de bloques de apartamentos, hoteles, viviendas unifamiliares, bungalows y centros comerciales y de servicios turísticos. De las 2.000 hectáreas previstas inicialmente por el proyecto del S.E.T.A.P. de 1962, actualmente el Plan General de San Bartolomé de Tirajana de 1997 reconoce 1.218 como suelo urbano en las áreas comprendidas en el perímetro original de Maspalomas-Costa Canaria, a las que hay que añadir 527 más, clasificadas como suelo urbanizable programado. Esta nueva ciudad equivale a una población de 37.162 habitantes de derecho, una capacidad residencial de acogida cercana a los 200.000 turistas y un valor catastral de la edificación de 201.800 millones de pesetas (actualización catastral de 1995).

Centrándonos exclusivamente en el proceso de formación de una trama urbana consolidada, así como en las diversas fases y etapas que han caracterizado la evolución de este proceso, hemos partido de una hipótesis inicial que consiste en la existencia de una crisis desde la mitad de los años setenta que paraliza el proceso de urbanización, y cuya finalización marca claramente un progreso en la metodología de la proyección de la forma y del espacio urbanos, en concreto, los estándares de equipamientos, la definición de usos, intensidades, aprovechamientos, etcétera, la regulación ordenancística de las tipologías edificatorias, el rigor de los objetivos de ordenación del territorio urbano, la articulación de las piezas proyectadas con el conjunto general, la mayor calidad de la documentación técnica y el mayor acierto en la gestión y en la concatenación de las técnicas de parcelación-urbanización-edificación¹ para las nuevas áreas turístico-residenciales.

El análisis diacrónico del planeamiento generado en toda esta época (así como de los consiguientes proyectos de urbanización), de la fotografía aérea, de la cartografía topográfica y catastral, así como de otra documentación técnica municipal (licencias e informes principalmente) ha permitido ir verificando las hipótesis iniciales para concluir en el establecimiento de dos grandes fases. Una primera que va desde 1962 hasta 1980, que denominamos “del urbanismo de la euforia al urbanismo de la contención” y otra desde 1981 hasta la época actual que es la “del urbanismo de salida de la crisis al urbanismo de la complejidad”, según se desprende del cuadro adjunto.

Evolution and urban shapes in MASPALOMAS-COSTA CANARIA (1962-2001): between the euphoria and the presumption of sustainability

1. Main Stages of the Urban Growth

A master plan, an extension plan, fifty-eight partial plans and forty years of investment and work have been the main factors for the establishment of conditions about the urban shape of the touristic joint venture Maspalomas-Costa Canaria. The final result is completely different from the initial situation of a rural territory, which traditional landscape of agricultural exploitation in the sedimentary terraces of Fataga –the only urbanised space was the sharecropping village of San Fernando of about one hectare– has been completely transformed by a new residential city, whose occupation is mainly ephemeral (about a week long). This territory is characterised by the morfo-typologic domain of apartment blocks, hotels, single-family detached houses, bungalows, shopping centres and centres of touristic services. The Master Plan of San Bartolome de Tirajana admits 1,962 hectares of the 2,000 hectares previously planned by the S.E.T.A.P. project as urban land in the areas included in the original perimeter of Maspalomas-Costa Canaria. To these

hectares we have to add 527 more that are classified as programmed building land. This new city is the equivalent of a municipality of 37,162 inhabitants, and has a residential capacity near to 200,000 tourists, and a cadastral value of the edification near to 201,800 millions of pesetas (1,212,842,426.646 million Euros) (cadastral updating of the year 1995).

Exclusively focused in the process of building a consolidated urban framework, and also focused in the different stages and phases that have characterised the evolution of this process, we have taken as starting point an initial hypothesis based on the existence of a crisis in the mid-seventies that paralyses the urbanisation process, and whose ends clearly means a progress in the methodology of the projection and of the urban shape and space. Especially it means a progress in the facility standards, in the definition of uses and intensities, etc. It is also a progress in the regulation of the norms of the building typologies, in the rigor of the urban territory ordering objectives, in the articulation of the projected pieces with the whole, in the higher quality of the technical documentation, in the better management and use of then techniques of plotting-urbanisation-building¹ for the new touristic-residential areas. The diachronic analysis of the planning created in those times (and the analysis of the subsequent urbanisation projects), the



D. Rafael de Miguel González
Geógrafo.

Evolución urbana en Maspalomas-Costa Canaria, a partir de la aprobación y ejecución de sus planes parciales
Urban evolution in Maspalomas-Costa Canaria since the approval and execution of its partial plans

Nombre del plan parcial/ Name of the partial plan	Año de aprobación / Year of approval	Año de ejecución / Year of execution	Superficie Hectáreas / Area in Hectares
Proyecto del SETAP / Project of the SETAP	1962		
Plan de extensión / Extension plan	1964		
San Agustín / San Agustín	1964	1964	51,6
El Oasis / El Oasis	1964	1964	11,7
Morro Besudo / Morro Besudo	1964	1964	9,7
Playa del Inglés / Playa del Inglés	1965	1965	46,5
El Veril / El Veril	1967	1967	34,7
Las Burras / Las Burras	1969	1969	10,3
Rocas Rojas / Rocas Rojas	1969	1969	31,8
Campo de Golf / Golf course	1969	1969	
Ampliación Playa del Inglés / Playa del Inglés enlargement	1971	1971	233
Ampliación P. Inglés 2ª fase / Second phase of the P. Inglés enlargement	1971	1971	4,6
Playa del Aguila / Playa de Aguila	1971	1971	11
San Fernando / San Fernando	1972	1972	148 (a)
Ampliación Rocas Rojas / Rocas Rojas enlargement	1975	1985	20
San Fernando II / San Fernando II	1976	1977	
Anexo Playa del Inglés II / Playa del Inglés II attachment	1977	1977	
Campo Internacional / Campo Internacional	1980	1981-1983	381 (b)
Lilolandia-Bahía Feliz / Lilolandia-Bahía Feliz	1972	1982	35,5
Sonneland / Sonneland	1973	1982	63
Ampliación San Fernando II / San Fernando II attachment	1982	1982	
Bellavista / Bellavista	1987	1987	
Tablero T-3 / Tablero T-3	1987	1987	94,7 (c)
Meloneras 2-A / Meloneras 2-A	1987	En ejecución/Being executed	1667 (d)
San Fernando III / San Fernando III	1987	1995	
Hornillo 3-A / Hornillo 3-A	1988	En ejecución/Being executed	30
Tablero Poligono Industrial / Tablero Poligono Industrial	1989	En ejecución/Being executed	8
Tarajillo Sector 8 / Tarajillo Sector 8	1989	Sin ejecutar/Non executed	
Lomo de Maspalomas / Lomo de Maspalomas	1989	En ejecución/Being executed	51 (e)
Tablero T-7 / Tablero T-7	1991	1997	
Tablero T-5 / Tablero T-5	1991	1997	
Tablero T-2 / Tablero T-2	1992	1997	
Tablero T-1 / Tablero T-1	1992	1994	
Tablero T-13 / Tablero T-13	1994	Sin ejecutar/Non executed	
Tablero T-8 / Tablero T-8	1994	Sin ejecutar/Non executed	
Meloneras 2-B / Meloneras 2-B	1995	En ejecución/Being executed	
Tablero S-21 / Tablero S-21	1999	1999	
Lomo Maspalomas SUP 16 / Lomo Maspalomas SUP 16	1999	Sin ejecutar/Non executed	
Hornillo 3C / Hornillo 3C	En Tramitación/Pendant of approval	Sin ejecutar/Non executed	43
Meloneras Golf / Meloneras Golf	En Tramitación/Pendant of approval	Sin ejecutar/Non executed	105

(a): Superficie total de San Fernando y sus tres ampliaciones. (a): Total area of San Fernando and the three enlargements.

(b): Superficie total de Campo Internacional, Campo de Golf y Oasis. (b): Total area of the Campo Internacional, the Golf Course and the Oasis.

(c): Superficie total de todos los sectores residenciales de El Tablero, incluidos los suelos vacantes. (c): Total area of all residential sectors of The Tablero, vacant land included.

(d): Superficie total de Meloneras 2-A y 2-B, incluidos los suelos vacantes. (d): Total area of Meloneras 2-A and 2-B, vacant land included.

(e): Superficie total de Lomo de Maspalomas y SUP 16. (e): Total area of Lomo de Maspalomas and SUP 16.

Fuente: Planes Parciales y Plan General de Ordenación Urbana. Ilustra Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Source: Partial plans and General Plan of Urban Ordination. City Council of San Bartolomé de Tirajana

La diferencia principal entre una fase y otra es que ese concepto de urbanismo se sitúa más próximo al de política urbana (o a las condiciones locales de carácter político, social, financiero-económico y de estructura fundiaria que tanto han condicionado el desarrollo y la ocupación urbanas *de facto*) que a los de urbanística (entendido como disciplina teórica) y al propio de planeamiento urbanístico (entendido como práctica técnica) por dos razones. Primero, por la anticipación de los procesos reales de ocupación física del suelo al planeamiento parcial (que en cierta medida se ha convertido en un instrumento de "regularización de los hechos consumados") y que en algunos ejemplos más destacados han prevalecido los intereses y la espontaneidad de los procesos de parcelación-urbanización-edificación a la reflexión sistemática de un *planning process* mínimamente riguroso, previa a otro subsiguiente de *growing smart* (en la terminología actual de la American Planning Association). En consecuencia, se ha llegado a invertir el proceso con la secuencia parcelación-edificación-urbanización, esto es, "primero la estructura y luego la infraestructura"². El caso de la Ampliación de Playa del Inglés es suficientemente significativo: el 64% de la superficie del Plan Parcial contaba con licencia municipal de edificación seis meses antes de la aprobación inicial del mismo³, y lo que es más evidente, con algunos edificios ya construidos y en pleno rendimiento turístico incluso antes de la redacción del Plan Parcial. El caso de San Agustín es asimismo ejemplificador: el planeamiento parcial se redactó y aprobó casi dos años después de los primeros movimientos de tierras de la historia de Maspalomas-Costa Canaria.

Segundo, la existencia de un Plan de Extensión aprobado el 5 de marzo de 1964 que comprendía la práctica totalidad de la zona, técnicamente imperfecto y jurídicamente impreciso (como se desprende de la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de julio de 1977, esto es, trece años después de su aprobación) no consiguió ser el referente adecuado de la práctica planificatoria. Sus determinaciones de estructura general del territorio y sus previsiones de ocupación del suelo no sólo fueron muy indefinidas, sino que el propio planeamiento parcial las modificó de forma discrecional, por ejemplo, en el Plan Parcial de El Veril, de manera que el resultado final poco tenía que ver con el Plan de Extensión⁴.

A partir de 1980 las características del desarrollo urbano cambian netamente. Y no es sólo por haber podido disponer de unos años de "reflexión" y balance, sino porque esencialmente se invierten las relaciones entre las oportunidades de transformación del suelo, los agentes urbanísticos y los mecanismos de gestión. En esta segunda etapa, el urbanismo se identifica más con una coherencia entre objetivos, medios y realizaciones que con un impetuoso proceso de toma de decisiones sobre el crecimiento. La "restauración" de Bahía Feliz y de Sonneland, así como la puesta en ejecución de un área tan extensa como Campo Internacional son los elementos de arranque de un nuevo ciclo urbanizador que ha conocido, no obstante, un mayor equilibrio en el resultado final de la trama urbana, a pesar de conocer sus "luces y sombras", por ejemplo, una mejor técnica de reparcelación y de obtención de cesiones versus la pervenencia de parcelas diferidas y expectantes. Y ello se explica por tres razones.

analysis of the aerial photography, of the topographic and cadastral cartography, and the analysis of other municipal technical documentation (mainly licenses and reports) have allowed the verification of the initial hypothesis and have lead us to the establishment of two big phases. The first phase goes from the year 1962 to the year 1980, and we call it "**from the urbanism of the euphoria to the urbanism of contentment**"; and the second phase goes from 1981 to nowadays and we call it "**from the urbanism characteristic of the end of the crisis to the urbanism of complexity**", as we can see in the following chart.

The main difference between one phase and the other is that this concept of urbanism becomes closer to the concept of urban policy (or closer the local conditions of political, social, economical and financial character that have conditioned so much the urban development and occupation) than to the concepts of theoretical urbanism or to the urban planning (understood as technical practice) because of two main reasons. First because the real processes of physical occupation of land usually occur before the partial planning (that has become a sort of regularisation instrument of the facts), and in some cases the interests and the spontaneity of the plotting-urbanisation-building processes have prevailed over the systematic

meditation of a minimally rigorous *planning process*, previous to another subsequent smart *growing process* (according to the modern terminology of the American Planning Association). As a consequence of this the process has been reversed with the new sequence plotting-building-urbanisation, that is, "first the structure, then infrastructure"². The case of the Playa del Inglés enlargement has enough significance: 64% of the area of the Partial Plan obtained the municipal licence six months before the initial approval of the aforementioned Plan³, and there were even some fully exploited touristic buildings before the creation of the Partial Plan. The case of San Agustín is also a good example: the partial planning was created and approved almost two years after the first movements of land in the history of Maspalomas-Costa Canaria.

Secondly the existence of an Extension Plan approved in March 5th of the year 1964, which included almost the whole area, and which was technically imperfect and juridical inaccurate (as we can deduct from the decision of the Supreme Court of July 8th, 1977. Thirteen years after its approval), did not work as a referent for the planning practice. Its determinations of general structure of the territory and its provisions of occupation of the land were too vague, and the own partial planning modified them at its own will (for example, the Partial Plan of

Primero, por las condiciones económico-financieras que condicionan que esa euforia inicial se transforme en una expansión moderada y finalmente, en una prudencia inversora por varios motivos: coyuntura económica y social durante la primera mitad de los años ochenta, crisis de reajuste inmobiliario entre 1988 y 1992, incremento del precio inicial de los solares, experiencias inmobiliarias ruinosas, derogación de la Ley Strauss en 1972, etc. Todo ello lleva a un replanteamiento de los ritmos de urbanización. La superficie urbanizada entre 1981 y hoy es ligeramente superior a la del primer ciclo, con al gran diferencia de que en aquella época los trabajos físicos de construcción de infraestructuras se concentraron en siete años principales (de 1967 a 1972) mientras que desde 1981 los ritmos de urbanización han estado más repartidos, lo que se explica por el dimensionamiento más ajustado de las necesidades de suelo. Por primera vez, en 1985 se procede a establecer una política urbana municipal respecto a Maspalomas en condiciones de comprensividad: la aprobación de las Normas Subsidiarias, posteriormente actualizadas con el actual Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

Segundo, y aquí radica una de las claves de comprensión del fenómeno: las condiciones técnicas, jurídicas y administrativas inherentes al planeamiento urbanístico. La aprobación de la Ley del suelo de 1976 y del posterior Reglamento de Planeamiento de 1978, la progresiva dotación de un cuerpo administrativo y técnico dentro del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana contribuyen a que de alguna manera el planeamiento se convierta en norma y patrón de posteriores procesos de parcelación, urbanización y edificación y a que el principio de programación urbanística comience a tener sentido. No es solo que el planeamiento sea cada vez menos imperfecto desde la técnica de la proyectación urbana, sino especialmente que el crecimiento urbano ha estado más sujeto por las indicaciones de aquél. Los documentos urbanísticos han sido cada vez más completos, mejor argumentados en sus memorias expositivas del modelo de desarrollo e integración, más rigurosos en la definición de objetivos y criterios de ordenación, más realistas en sus previsiones temporales y financieras, mejor expresados gráficamente, más determinantes en sus ordenanzas reguladoras, más integrados con sus respectivos proyectos de urbanización, etc. En definitiva, más adecuados y cumplidores de la normativa urbanística.

Dicho de otro modo, técnicamente el planeamiento urbanístico permite valorar las experiencias y errores del pasado y completar el desarrollo de la urbanización corrigiendo parcialmente las disfunciones generadas, hasta el punto de existir una cierta convergencia metodológica con el llamado planeamiento remedial. Sirvan de ejemplo los “nuevos” proyectos de Lilolandia (1981) y Sonneland (1982) frente al “antiguo” planeamiento (de 1972 y 1973, respectivamente). La otra gran ejecución, Campo Internacional, es objeto de un análisis y una concepción que al mismo tiempo articula el equilibrio de conjunto como aplicación de un modelo de ciudad jardín, con el diseño interior de cada una de sus “manzanas”, con la jerarquización del viario y con la dotación de espacios libres y equipamientos públicos para el conjunto de Maspalomas-Costa Canaria.

El Veril was completely modified), so the final, result was completely different form than Extension Plan⁴. Since 1980 the characteristics of urban development have completely changed. This change not only occurs because there were a few years dedicated to the meditation and balance of the previous actions, but also because essentially the relationships between the opportunities of transformation, the urban agents and the management mechanisms have been reversed. In this second phase urbanism is more identified with coherence between objectives, means and executions than with an impetuous process of taking of decisions about the growth. The “renewal” of Bahía Feliz and Sonneland, and also the execution of a large area such as the area of Campo Internacional are the starting elements of a new cycle of urbanisation that has obtained a better balance in the final result of the urban framework. However this cycle has also had its good and bad points, for example a better technique of replotting and a better technique of acquisition of surrenders of properties against, but also the maintenance of disperse and non-used plots of land. This can be explained by three reasons. The first reason includes the economic and financial conditions that cause the transformation of the initial euphoria into a moderated expansion, and finally in a

prudence of investment for different reasons: the social and economic frame of the first half of the eighties, the real estate crisis occurred between the years 1988 and 1992, the increasing of the initial price of the land lots, ruinous real estate experiences, derogation of the Strauss Law in 1972, etc. All these factors led to a meditation about the urbanisation rhythms. The urbanised area from the year 1981 to nowadays is slightly bigger than the urbanised area of the first cycle, with the great difference that in 1981 the physical works of building of infrastructure were concentrated in just seven years (from the year 1967 to the year 1972), while since 1981 the urbanisation rhythms have been more dispersed, and this can be explained by the more accurate dimensioning of the land needs. For the first time in 1985 a comprehensive municipal urban policy is established in Maspalomas by means of the approval of the Subsidiary Norms (that were updated later, together with the General Plan of Urban Ordering of the year 1997). The second reason is also one of the keys for understanding the phenomenon and is composed by the technical, juridical and administrative conditions inherent to the urban planning. The approval of the Land Law in 1976, the approval of the Code of Planning in 1978 and the progressive addition of an

En cualquier caso el planeamiento se hace más urbano en tanto que más humano, no exclusivamente centrado en los usos turísticos sino generando fragmentos reales de ciudad: a partir de 1982 el planeamiento fija las condiciones para el desarrollo de espacios urbanos destinados a una población estable, que se ha constituido en una ciudadanía real (frente al anterior concepto de “población de servicio”). Entre esa fecha y durante una década, la mayor parte de los planes parciales corresponden a los sectores de San Fernando (y sus ampliaciones), Bellavista o el Tablero.

En fin, el planeamiento parcial producido a lo largo de toda esta época no fuerza los procesos de urbanización y edificación, sino que fija las condiciones y estándares para su posterior desarrollo, como en determinadas piezas de Campo Internacional (que en conjunto supone más de 350 hectáreas) o de los más recientes de Meloneras (160 hectáreas) y Hornillo (70 hectáreas). La principal aportación de esta nueva instrumentación para Maspalomas-Costa Canaria reside en diferir áreas para la urbanización posterior, dividiendo el todo en diferentes unidades de ejecución para su desarrollo posterior. Operaciones tan extensas como éstas necesitan ser ejecutadas conforme a las necesidades y evolución del mercado inmobiliario, para no saturarlo como a finales de los años ochenta. El riesgo consiste en invertir por completo las tendencias de ocupación del espacio: de un “planeamiento a posteriori” en la etapa anterior hemos pasado en determinadas parcelas a un planeamiento “apriorístico” sobredimensionado que liga una secuencia más o menos acertada los procesos de parcelación-urbanización, pero que genera solares expectantes de edificación. En Campo Internacional o en Sonneland asistimos a la presencia de verdaderos “barbechos” de suelo turístico que llevan más de quince años sin la adecuada ocupación, provocando un crecimiento a saltos nada deseable. En el caso de Meloneras, Hornillo, Meloneras-Golf e incluso en el Tablero la **complejidad** de los condicionantes y la divergencia de intereses que operan sobre el suelo (propietarios, inversores, promotores inmobiliarios, demanda para adquisición y/o ocupación permanente, demanda estacional canalizada preferentemente a través de los touroperadores, sociedad civil, y en especial la Administración en virtud de la aprobación de la moratoria turística) puede constituir un factor de riesgo que genere nuevas bolsas de suelo intersticiales o desequilibrios en un estructura urbana, ya de por sí poco legible por el devenir de su propia historia urbana.

Tercero, la propia evolución metodológica y epistemológica del planeamiento, o sencillamente la transformación conceptual de la propia disciplina urbanística aplicada al planeamiento de Maspalomas. Esta segunda fase que se inicia con el Plan Parcial de Campo Internacional de alguna manera asume los postulados de la corriente urbanística dominante desde la aprobación del Plan General Metropolitano de Barcelona de 1.976, el llamado urbanismo urbano⁵. El desarrollo de los procesos de urbanización que se producen durante las dos últimas décadas en Maspalomas, en cierto modo se incardinan en estos presupuestos teóricos y especialmente en la vocación de coser y reestructurar tejidos urbanos deslabazados como en los núcleos de residencia permanente como San Fernando o el Tablero.

administrative and technical work force to the City Council of San Bartolomé de Tirajana helped to turn planning into the main rule of posterior processes of plotting, urbanisation and building, and contributed to the reinforcement of the urban planning principle. It is not only that the planning becomes everyday more and more perfect helped by the urban projection technique, but also that the urban growth has been subject to the indications of planning. Urban documents have become more and more complete, better explained in their reports of their development and integration models, more accurate in their definition of objectives and ordering criteria, more realistic in their financial and term previsions, better explained graphically, more determinant in their regulatory orders, more integrated in their respective urbanization projects, etc. That is more adequate to the urban rule. In other words urban planning technically allows the evaluation of the past experiences and mistakes and allows the accomplishment of the development of the urbanisation by the partial correction of the dysfunctions. There is even a certain methodological convergence with the so-called remedial planning. As examples of this we have the “new” projects of Lilolandia (1981) and Sonneland (1982) opposed to the “old” planning (form 1972 and 1.973, respectively).

The other great work, the Campo Internacional, is the object of an analysis and a conception that articulate at the same time the balance of the whole as an appliance of a model of a garden city, with the inner design of each one of its blocks, with the organization of a hierarchy of the road network and with the addition of free spaces and public facilities for the touristic joint Maspalomas-Costa Canaria.

In any case the planning becomes more urban and more human because it is not exclusively focused on the touristic uses, but also in the generation of real city fragments: since 1982 the planning has set the conditions for the development of urban spaces oriented to a stable population, a population that has turned into a real citizenship (opposite to the previous concept of “service population”). From this date on and during a decade, most of the partial plans correspond to the sectors of San Fernando (and its enlargements), Bellavista or el Tablero.

As a conclusion we can say that the partial planning produced at that time does not force the urbanisation and building processes, but set the conditions and standards for its later development, as it occurred in certain pieces of the Campo Internacional (which taken as a whole occupies more than 350 hectares), or in some of the most recent projects,

Esta sensibilización progresiva por la mejora de la calidad y de la escena urbanas, del incremento de dotaciones y en general de las condiciones de urbanidad de Maspalomas como una ciudad que va cobrando identidad y valores urbanos propios, procede no sólo de la aportación técnica, sino de la propia evolución de la conciencia y de las necesidades sociales. Como también estos agentes socioeconómicos han condicionado la implantación de un nuevo paradigma en la reflexión urbanística, que en gran medida ha servido de referente conceptual para la producción española de planeamiento a lo largo de la década de los noventa, y que por supuesto también ha tenido su correspondiente muestra en Maspalomas-Costa Canaria. Se trata del llamado *ecourbanismo*⁶, que además de señalar actuaciones singulares, estratégicas o de oportunidad como medios de una nueva concepción más selectiva y menos estructural del planeamiento, diseña el espacio urbano en función de la calidad ambiental y de la interacción entre la ciudad y su territorio. De esta manera, cobra en Maspalomas a su escala adecuada un valor significativo la validez de los proyectos urbanos, como en cualquier otra ciudad contemporánea: el Palacio de Congresos, la Ciudad Deportiva, la operación Meloneras Golf, etc. Todo lo cual se inscribe en una creciente complejidad administrativa enfocada hacia esquemas sostenibles, y por ello los documentos más recientes de planeamiento ya recogen las directrices expresadas en el Plan Insular de Ordenación Territorial de la Isla de Gran Canaria⁷, y en concreto las operaciones estratégicas dirigidas a la organización territorial del turismo: nueva ciudad turística del sur, estructuración y regeneración del espacio consolidado en Playa del Inglés y Maspalomas, Parque Ecomuseo de Maspalomas. En este Plan Insular se reconoce que “la situación conflictiva actual en este área es debida a su regulación urbanística mediante un mosaico de planes parciales, en diferentes grados de tramitación y ejecución, concebidos en su mayoría con unos objetivos que no responden a la estrategia general de cualificación turística, siendo especialmente negativos los productos urbanos-turísticos que se preconfiguran y su inadecuación morfológica y estructural al territorio”. Frente a esta realidad urbano-territorial se propone una estrategia general de recualificación en el sentido de considerar a Maspalomas como “área de oportunidad por su aptitud para reconducir el desarrollo de la principal área de destino turístico consolidada (Playa del Inglés-Maspalomas) hacia modelos que inviertan la tendencia de formación de un continuo urbanizado costero, generando una oferta cualificada, diversa y ambientalmente integrada en la naturaleza, de productos turísticos innovadores y de calidad”.

Asimismo, es preciso señalar que los planes de la última década han sido o están siendo tramitados de forma paralela a su correspondiente Declaración de Impacto Ambiental. En cierto modo, el planeamiento y la ocupación del suelo más recientes caracterizan una última etapa de urbanización de Maspalomas que pretende asumir objetivos de sostenibilidad dentro de un contexto creciente de complejidad epistemológica, pero especialmente administrativa (procedimientos e inversiones de las administraciones municipal, insular, autonómica, estatal y europea en diferentes esferas de coordinación), financiero-económica (por la creciente diversidad de capitales e intereses inversores dentro de las estrategias de los grandes tourope-

such as Meloneras (160 hectares) and Hornillo (70 hectares). The main apportionment of this instrumentation to Maspalomas-Costa Canaria is the separation of the different areas for their posterior urbanisation, the division of the whole in several execution units for their later development. Such wide operations must be executed according to the needs and evolution of the real estate market, because what we do not want to provoke is the collapse that this market suffered at the end of the eighties. The risk is to completely reverse the trends of space occupation, because in some cases we have passed from the “posterior planning” of the first stage, to the “overdimensioned previous planning”, that even when it links to a more or less accurate sequence of the plotting-urbanisation processes, it also creates empty plots waiting to be built on. In the Campo Internacional or in Sonneland we can see a real bare fallow process of the touristic land. Plots which have been empty for more than fifteen years and that have caused a confusing interrupted growth. In the case of Meloneras, Hornillo, Meloneras-Golf and even in el Tablero, the **complexity** of the conditioning factors and the divergence in the different interests on land (owners, investors, real estate promoters, acquisition demand and/or permanent occupation demand, seasonal demand mainly channelled through the

tour-operators, the civil society and especially the public administration in virtue of the approval of the touristic moratorium) can constitute a risk factor, which would create new empty plots or unbalances in the urban structure, which is already not legible because of its own urban history.

The third reason is the methodological and epistemological evolution of planning, or simply the conceptual transformation of the own urban discipline applied to the planning of Maspalomas. This second phase, which starts with the Partial Plan of Campo Internacional assumes somehow the principles of the urban trend which was the dominant one since the approval of the Metropolitan General Plan of Barcelona in 1976, the so called urban urbanism⁸. The development of the urbanisation processes during the two last decades in Maspalomas somehow is sustained by these theoretical principles, and especially by the will of “sewing” and “restructuring” disordered urban tissues, such as the permanent residence cores of San Fernando or el Tablero.

This progressive preoccupation for the improvement of the urban quality and scene, for the increasing of facilities and the improvement of the conditions of urbanity of Maspalomas, as a city that achieves its own identity and its own urban values, comes not only from the technical contribution, but also from

radores o de las promotoras, así como de las pequeñas empresas turísticas en el nuevo contexto de la moratoria), social (“indefinición frecuente acerca del carácter de residencia temporal o permanente, lo que provoca disfunciones importantes”, según el plan insular) y especialmente de una lectura urbana coherente. Más que nunca el desarrollo urbano de Maspalomas debe adecuarse a las pautas expresadas por Font Arellano (1999):

“La necesidad de un enfoque del planeamiento desde la complejidad, que sea sensible a la heterogeneidad de situaciones y formas, y se oriente a la detección de las oportunidades de su mejora y transformación, a la mejor ciudad posible en relación con la ciudad probable”.

En último extremo, habría que preguntarse si esta complejidad de la ocupación urbana de Maspalomas responde a las recientes reflexiones sobre la crisis del urbanismo (como profesión) y en consecuencia a la incapacidad del planeamiento convencional. Expresado de otra manera: el urbanismo actual no es el que se dedica a la disposición más o menos ordenada de piezas de ciudad en el territorio sino a escenificar la incertidumbre y el caos actual cuando el “urbanismo como profesión ha desaparecido en el momento en el que urbanización –después de décadas de constante aceleración– está camino de lograr el triunfo global y definitivo de la condición urbana.”⁸

2. Apuntes sobre la forma urbana de Maspalomas-Costa Canaria

Caos y desorden que se verifican con un análisis sencillo que compare el proyecto inicial del S.E.T.A.P., o incluso el Plan de Extensión, con el mapa sobre la evolución de la ocupación urbana de Maspalomas o con las recientes fotos aéreas que muestran el resultado del proceso de urbanización. No todo ha sido negativo, la propia evolución hacia una mayor calidad del espacio urbanizado en los últimos años –como reconoce el Plan Insular– permite que el balance no sea tan negativo como en los primeros momentos.⁹ En cualquier caso, más que plantearse la disyuntiva entre blanco global positivo o negativo, hay que subrayar que Maspalomas-Costa Canaria como creación de una ciudad adolece de coherencia en su forma global. Y no es sólo por razón de su estructura general, que en definitiva está muy condicionada por los elementos del medio natural, sino por la relativa improvisación con la que se han ido desarrollando sus diferentes piezas en relación a una formación urbana en el sentido “clásico” que opera por proyección hacia la periferia de su ciudad su ciudad histórica. La propia redacción de los planes parciales de la primera etapa, con una memoria exigua, tiene como principal defecto que no fue capaz de articular el diseño de la trama urbana (viario, manzanas y parcelas) con unos objetivos de ordenación física de la pieza que estuviera proyectando en relación con las piezas contiguas ya urbanizadas.

the evolution of the social conscience and of the social needs. These social and economic factors have conditioned the implementation of a new paradigm in the urban meditation. This paradigm has worked as a conceptual referent for the Spanish production of planning during the decade of the nineties, and it has also had its sample in the Maspalomas-Costa Canaria area. We are talking about the ecologic urbanism or “eco-urbanism”⁶, and it not only understands singular or strategic actions as means of a new and less selective and structural conception of planning, but also designs the urban space according to the environmental quality and according to the interaction between the city and its territory. In Maspalomas, as in any other contemporary city, the validity of the urban projects has a significant importance: the Conventions Centre, the Sports Centre, the Meloneras Golf project, etc. All of these projects are included in a growing administrative complexity oriented to sustainable schemes, and that’s why the most recent documents of planning include the guidelines expressed in the Insular Plan of Territorial, Ordering of the Island of Gran Canaria⁷, and specially the strategic operations oriented to the territorial organisation of tourism such as the new touristic city in the south, structuring and regeneration of the consolidated space in Playa del Inglés

and Maspalomas, Park and Ecological Museum of Maspalomas. The Insular Plan admits that “the conflictive situation that we are living nowadays in this area is caused by the urban regulation done by means of different partial plans. These plans are in different moments of execution and discussion, and were created with objectives that do not accomplish the general strategy of touristic qualification. Especially negative are the previously configured urban-touristic products and their morphological and structural inadequacy to the territory”. In order to face this urban-territorial reality a general strategy of re-qualification is proposed. It is necessary to consider Maspalomas as “an area of opportunities because of its aptitudes for re-leading the development of the main consolidated area of touristic destination (Playa del Inglés-Maspalomas) to models able to reverse the trend of building a continuous urbanised coastal area. These models will be also able of creating a qualified diversified and environmentally integrated offer of innovative touristic products of the main quality”. It is also important to remark that the plans of the last decade have been or are being prepared parallel to their correspondent Declaration of Environmental Impact. In a certain way the most recent planning and occupation of land characterise the last

La carencia de una cohesión formal entre las partes refuerza el esquema de sumatorio de piezas inconexas, incapaces de generar centralidad. La propia condición de “ciudad nueva” surgida de la nada deviene la formación de un tapiz urbano que carece de referente semiótico o urbano. San Agustín, por ser la primera zona urbanizada, no es el centro de Maspalomas, como tampoco puede que lo sea San Fernando, el área administrativa (Ayuntamiento y Juzgados) ni el sector del Templo Ecuménico. Maspalomas existe no sólo como espacio indiferenciado, sino que esa carencia de una centralidad a nivel local ha dificultado la existencia de un espacio de apropiación colectiva como esquema de organización de la forma urbana. Es cierto que la profusión de centros comerciales ha generado de alguna manera un destacado espacio de relación social, pero generalmente de uso interno de estas “piezas”, sin establecerse en modo alguno una jerarquía clara en función de los usos y escalas territoriales. En cualquier caso, una discusión sobre los esquemas clásicos centro-periferia en Maspalomas, caracterizada por su débil y atípico policentrismo, puede ser objeto de estudio adicional.

Lo que es evidente en una ciudad como Maspalomas es que, como dice Koolhaas, el antiguo planeamiento omnipotente y comprensivo debe sustituirse por un urbanismo que estructure la ciudad en proyectos urbanos de calidad arquitectónica, de manera que esa complejidad (*sophistication*) no esconda “síntomas de cobardía” y permita que la arquitectura desarrolle sus potencialidades de seducción, definición, separación, potencialidad, etc. En este sentido, la consolidación de un espacio bastante homogéneo en el sentido morfo-tipológico aporta muy pocos valores añadidos a la construcción real de Maspalomas como ciudad. Cuestión que nos permite reflexionar lo siguiente: si en los últimos años se han atendido las urgencias que tenía la ciudad en materia de infraestructuras y dotaciones urbanísticas de diverso orden, el reto que tiene en un futuro Maspalomas para afirmar su propia condición urbana consiste en reforzar la opción del proyecto urbano (como el Palacio de Congresos ya construido) que sea capaz de desarrollar las capacidades estratégicas del conjunto de la ciudad, tal y como han puesto en marcha de una u otra manera la mayor parte de las ciudades europeas en los últimos años. Lo que no significa expresamente que una arquitectura de autor sea la tabla de salvación urbana de Maspalomas. Por el propio contexto económico y social, las transformaciones espaciales futuras, por otra parte muy condicionadas por el planeamiento vigente, deben seguir aportando mejoras a la propia morfología urbana de un proyecto de ciudad, que en Maspalomas todavía no está cerrado.

Sin entrar en la especificación morfo-tipológica de cada una de las áreas y planes parciales que han llegado a constituir el conjunto de Maspalomas-Costa Canaria, las propias ordenanzas reguladoras de los planes parciales y las licencias concedidas nos muestran una serie de características formales que definen a este espacio ciudad como una gran ciudad jardín turística, similar a otros muchos conjuntos urbanos del litoral mediterráneo español o del archipiélago balear: **morfología “derivada” de ciudad jardín**, compuesta a partir de la adición de “pseudo *neighbourhood units*” inconexas las unas con las otras, cerradas en sí mismas, cuya estructura viaria interna es de disposición laberíntica, pero delimitadas por el viario estructurante.

phase of urbanisation of Maspalomas, which pretends to assume sustainability objectives into a growing epistemological complexity context, but specially into a context of growing administrative complexity (procedures and investments of the municipal, insular, autonomic, public and European administrations in different coordination spheres), growing financial and economical complexity (because of the increasing diversification of capitals and investment interests in the strategies of the big tour operators, of the promoters or of the small touristic companies in this new context of the moratorium), growing social complexity (“frequent lack of definition of the residential character (temporal or permanent) of the touristic population, that causes important dysfunctions” according to the insular plan), and specially into a context of a coherent urban reading. More than ever the urban development of Maspalomas must be adequate to the principles expressed by Font Arellano (1999):

“There is a need for an approach made from the complexity. An approach sensible to the heterogeneity of situations and shapes, and oriented to the detection of improvement and transformation opportunities, oriented to the best possible city according to the probable city”.

We should wonder if this complexity of the urban occupation of Maspalomas is an answer to the recent meditations about the crisis of urbanism (as a profession), and as a consequence, an answer to the incapacity of the conventional planning. In other words the modern urbanism is not an urbanism dedicated to the more or less ordered disposition of pieces of city in the territory, but a urbanism dedicated to the representation of the modern chaos and uncertainty, because “the urbanism as a profession has disappeared just when the urbanisation –after two decades of constant acceleration- is about to achieve the global and definitive success of the urban condition.”⁸

2. Notes about the Urban Shape of Maspalomas-Costa Canaria

The aforementioned chaos and disorder are easily verified by means of a simple comparative analysis between the initial project of the S.E.T.A.P., or even the Extension Plan, and the map of the evolution of the urban occupation of Maspalomas or the recent aerial photographs that show the result of the urbanisation process. We must say that everything has not been negative, the evolution to a better quality of the urbanised space in the last years –as it is expressed in the

La edificación dominante es unifamiliar (exenta, adosada o formando agrupaciones de bungalows) ya que las ordenanzas aplicables a la mayoría de los sectores limitan a una sola planta la edificación permitida. No obstante, en las arterias principales (Avenida de Tirajana, Avenida de Gran Canaria, Avenida de Alféreces Provisionales, Avenida de Italia, etc.) se disponen bloques de hoteles y apartamentos de baja más ocho (alturas) en edificación abierta sin solución de continuidad con la edificación en planta baja, generando una mezcla de usos y tipologías poco afortunada. En ningún caso estos bloques configuran manzanas regulares y cerradas, que excepcionalmente se ubican en los poblados de El Tablero o San Fernando. En cualquier caso, el uso principal es el residencial, aunque los bajos de los edificios en altura son ocupados, al igual que en los centros comerciales, por comercio, servicios relacionados con el turismo y el terciario lucrativo en general. Especialmente en los núcleos de la primera fase hay una obsesión por compensar las bajas densidades propias de las áreas unifamiliares con el aprovechamiento máximo de la superficie urbanizada, llegando a superar los estándares medios de esta clase de forma urbana (35-45 viviendas por hectárea). Ello se consigue sacrificando espacios libres, zonas verdes públicas, anchura del viario, dotaciones comunitarias, etcétera, con la sola excepción de la Plaza Miramar y el entorno del Templo Ecuménico. En la segunda etapa, y especialmente a lo largo del desarrollo de Campo Internacional se consigue una densidad bruta algo más propia de este tipo de urbanización en ciudad jardín, disponiendo de más espacios libres colectivos, más jardines, mayor anchura de las calles, mayor dotación de aparcamientos de superficie y de equipamientos (como las dependencias municipales y judiciales), etcétera.

La morfología y la vocación residencial de este espacio ha sido progresivamente complementada por una mayor diversidad en las formas y especialmente de los usos. Una ciudad monográficamente residencial y temporalmente efímera es ante todo una ciudad monofuncional que está expuesta a los riesgos de obsolescencia de la producción de base (el turismo). La necesidad de asentar una población definitiva y de diversificar las actividades productivas ha significado la construcción de fragmentos de ciudad cuyas características morfo-tipológicas difieren del modelo turístico. En concreto, el desarrollo, en diverso grado de ejecución, de polígonos de actividad económica en el Tablero o en El Lomo. Pero asimismo, la metamorfosis de las áreas residenciales de San Fernando y El Tablero, que pasan de ser “un poblado que en nada difiere de los barrios obreros que se localizan en las afueras de las ciudades”¹⁰ a una entidad urbana de mayores calidades y mayores niveles de renta de sus residentes, lo que se ha traducido en una clara mejora de la escena urbana.

A pesar de que Maspalomas-Costa Canaria no se benefició especialmente de la Ley de Centros y Zonas Turísticas de 1963 –entre otras cuestiones debido al carácter rural del municipio de San Bartolomé que no poseía instrumento de planeamiento alguno en esa fecha–, ni contó con un apoyo inversor inicial del sector público, el transcurso de los acontecimientos ha hecho posible que el actual municipio de San Bartolo-

Insular Plan– allows a balance that is more positive now than at the beginning.⁹ In any case more than wondering about the positive or negative global balance, we should remark that Maspalomas-Costa Canaria is the perfect example of creation of a city that has not coherence. Coherence does not exist, not only because of the general structure of Maspalomas-Costa Canaria, which is very conditioned by the natural elements, but because the improvisation that has guided the development of all its different pieces that have not been developed in the “classic” urban sense, that is projecting its historical part of the city to the periphery. The main mistake in the redaction of the partial plans of the first phase, which had very poor reports, was that it could not even articulate the design of the urban framework (road network, blocks and plots) with the objectives of physical ordering of the projected piece according to the contiguous pieces already urbanised. The lack of a formal cohesion between the parts reinforces the scheme of sum of independent pieces, unable to create centrality. The condition of “new city”, built from scratch comes from an urban mosaic with a lack of semiotic or urban referent. San Agustín even when is the first urbanised zone is not the centre of Maspalomas, neither is San Fernando, the administrative area (City Council and Courts), neither the sector

of the Ecumenical Temple. Maspalomas exists not only as a non-differenced space, but also one that lacks local centrality has made very hard the existence of a collective space as organization scheme of the urban shape. It is a fact that the spreading of shopping centres has somehow created a remarkable space of social relationship, but generally it also has promoted the inner use of these “pieces”, and a clear hierarchy according to the territorial uses and scales has not been established. However a discussion about the classic schemes centre-peripheries in Maspalomas, characterised by its weak and rare multi-centrism, can be the subject of an additional study. What it is clear in a city like Maspalomas is that, as Koolhaas says, the old omnipotent and understanding planning must be substituted by an urbanism able to structure the city in urban projects with architectonic quality. The aforementioned complexity (*sophistication*) will not hide “cowardice symptoms”, and will let the architecture develop its potentials of seduction, definition, separation, potentiality, etc. In this sense the consolidation of an almost morphological-typological homogeneous space adds few added values to the building of Maspalomas as a city. This aspect allows us to do the following meditation: if in the last years the main problems of infrastructure and urban facilities of the city have been fixed,



Maspalomas. Años 60.

the challenge that Maspalomas has for the future in order to confirm its own urban condition is to reinforce the option of the urban Project (such as the Conventions Centre already built). This urban project must be able of developing the main strategic capacities of the whole city, just as the most of the European cities have done in the last few years. This does not mean exactly that the "author architecture" will be the urban salvation of Maspalomas. Because of the social and economic context, the future spatial transformations, very conditioned by the planning in force, must keep on adding improvements to the urban morphology of a city project that in Maspalomas has not been closed yet.

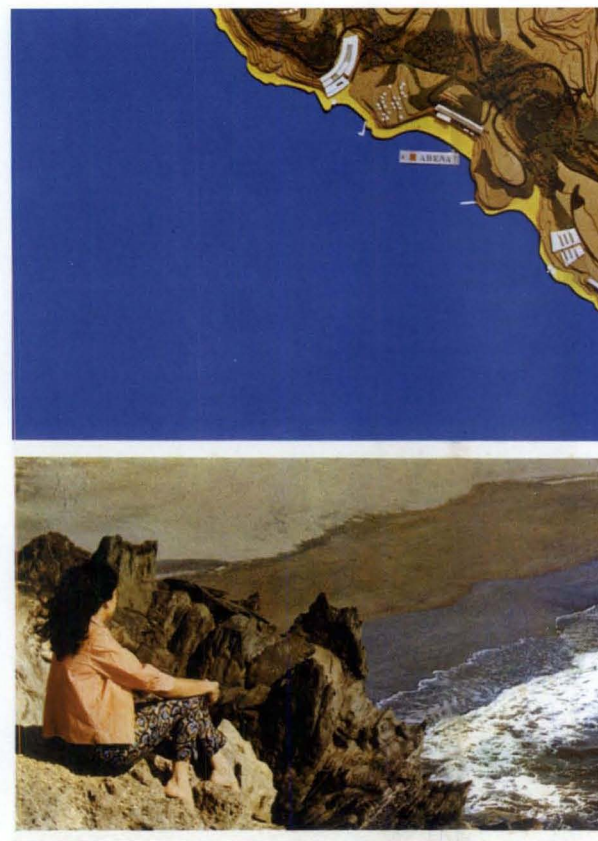
Without going deeply into the morphological-typological specification of each one of the partial plans and areas that have built Maspalomas-Costa Canaria, the regulatory norms of the partial plans and the granted licences show us a range of formal characteristics that define this city space as a great touristic city garden, similar to many other urban resorts of the Spanish Mediterranean littoral, or similar to many other Balearic resorts: **a morphology "derived" from a garden city**, composed by the addition of "pseudo neighbourhood units" without any connection between them. Closed units with a labyrinthine inner structure, and limited by the structure of the road network.

The dominant building is single-family detached (non detached, detached or composing bungalows associations) because the norms applicable to most of the sectors limit the allowed building to just one floor. However in the main roads (Avenida de Tirajana, Avenida de Gran Canaria, Avenida de Alféreces Provisionales, Avenida de Italia, etc.) we can see hotel and apartment blocks with ground floor and eight floors, in an open edification without any solution of continuity able to connect them with the one-floor buildings. This creates a poor mixture of uses and typologies. These blocks do not build in any case the regular closed blocks that we can exceptionally see in the villages of El Tablero o San Fernando. The main use of these buildings is the residential use, although the ground floors of the highest buildings are usually occupied by shops and services related to tourism and to the lucrative services sector. Especially in the cores of the first phase there is an obsession for compensating the low densities, that are so characteristic of the single-family areas, with the maximum exploitation of the urbanised area, and even the standards of this kind of urban shape have been surpassed (from 35 to 45 houses per hectare). This density is achieved by the sacrifice of free spaces, green public areas, road width, communitarian facilities, etc, with the only

mé de Tirajana sea uno de los mayores de España (y quizás de Europa) en los índices de especialización funcional en servicios turísticos, así como en porcentaje de usos de suelo destinados a este fin¹¹. El proceso iniciado de diversificar la forma urbana debe continuar para dar permanencia residencial, así como viabilidad a unas infraestructuras y de las edificaciones que conforman el espacio urbano

Los ritmos de urbanización son uno de los factores determinantes del resultado morfológico y de la coherencia formal de la trama urbana. Quizás uno de los principales errores en la ejecución de las obras de infraestructura y en el resultado del proceso de “formación de la forma urbana” sea el *timing* con las que se desarrollan. Las publicaciones de Nadal, Gaviria, etc., muestran las causas de la euforia urbanizadora de la primera etapa, y especialmente entre 1969 y 1972, que implicaba lógicamente una precipitación poco deseable: falta de experiencia y de capital inicial de la empresa Maspalomas-Costa Canaria, bajo precio de los solares, Ley Strauss (en virtud de la cual los alemanes que invertían en “países en desarrollo” obtenían reducciones en su impuesto sobre la renta), intereses financiero-empresariales de las compañías promotoras, venta de parcelas con un tamaño variable cuyas infraestructuras de urbanización ya estaban ejecutadas, agilidad en los procedimientos administrativos de concesión de licencias, incremento de la demanda por efecto de los touroperadores del norte de Europa, etc. Perfectamente puede volver a retomarse la cita de Jurado Arrones (del artículo de Nadal y Perdomo) “la urbanización es un negocio a corto plazo en el que se actúa con la lógica de negocio en liquidación”.

Pero también se detraen consecuencias para la propia morfología urbana, especialmente en el sector de Ampliación de Playa del Inglés, el más representativo: incremento injustificado de las edificabilidades, modi-



exception of the Plaza Miramar and the surroundings of the Ecumenical Temple. In the second phase, especially during the development of the Campo Internacional a brute density more accurate for this kind of city garden urbanisation is achieved, and there are more free spaces available, more collective spaces, gardens, road width, parking and facilities (such as the municipal offices and court), etc. The morphology and the residential vocation of this space have been progressively complemented by a bigger diversity in shapes and uses. A monographic residential and temporarily ephemeral city is above all a mono-functional city that is exposed to the risks of ageing and to the risks of a basic production (tourism). The need of settling a definitive population and the need of diversification of the productive activities have caused the building of fragments of city which morphological-typological characteristics are different from the touristic model. Especially we can see that needs in the development of economical activity areas in el Tablero or in El Lomo. However at the same time we notice the metamorphosis of the residential areas of San Fernando and El Tablero, that from “villages not different from the working-class neighbourhoods settled in the peripheral area of the cities”¹⁰ are turned into urban entities with better qualities

and better economical level of their residents, and this means a clear improvement of the urban scene. Although Maspalomas-Costa Canaria did not get any special benefits from the Touristic Centres and Areas Law of the year 1963 –among other reasons because of the rural character of the municipality of San Bartolomé, which did not have any planning instrument at that time–, and did not have a strong investment support for the public sector in the beginning, time has made San Bartolomé de Tirajana one of the biggest municipalities of Spain (maybe even one of the biggest of Europe) in terms of functional specialization in touristic services, and also in terms of the percentage of land dedicated to tourism¹¹. The already started process of diversification of the urban shape must go on in order to give the municipality residential permanency, and also in order to give viability to the infrastructures and buildings that compose the urban space. The urbanisation rhythms compose one of the determinant factors of the morphological result and of the formal coherence of the urban framework. Maybe one of the main mistakes in the execution of the infrastructure works and in the result of the process of “formation of the urban shape” is the *timing* of the development. The articles of Nadal, Gaviria, etc., show the causes of the urbanising euphoria of the first phase, especially

das, sin ninguna relación formal con las parcelas colindantes ni con el resto del espacio público. El proceso de fragmentación del suelo se ha convertido en otro más evidente de bunkerización de la forma urbana.

También es preciso volver a retomar el criterio de los ritmos de urbanización como variable de análisis en la segunda fase. En primer lugar, porque los condicionantes “históricos” del proceso de construcción urbana anteriores condicionan las relaciones entre oferta y demanda del suelo. Pero especialmente, porque el incremento progresivo de esa complejidad técnica, financiera y administrativa que le caracteriza acaba por imponer al suelo pautas de diferibilidad, esto es, de aplazamiento en el tiempo de las secuencias de parcelación-urbanización-edificación. Justo al contrario de la primera fase, cuando las condiciones de euforia **en vez de aplazar anticipaban esa secuencia lógica**, identificándose la forma urbana de aquella época más con el suburbio proletario (anticipación de la edificación a la urbanización) que a la categoría de ciudad-jardín.

Estos procesos han afectado desde la escala superior como una unidad residencial hasta una “manzana” de viviendas unifamiliares adosadas, e incluso hasta el nivel inferior de la parcela. La génesis de solares expectantes, que escasamente se había producido en la primera fase (salvo en el Plan Parcial Campo de Golf) ahora cobra una importancia destacada sobre los efectos de la forma urbana. Las tres grandes operaciones que reiniciaron el proceso a principios de los ochenta (Campo Internacional, Sonneland y Lilolandia) cuentan en la actualidad con destacadas piezas parceladas y urbanizadas desde hace veinte años en espera de su edificación. Menor demora llevan las áreas de población permanente (Tablero y Bellavista) debido a una mayor demanda residencial. Finalmente, esta hipótesis se confirma de forma más evidente con las actuaciones más recientes, Meloneras 2-A y Hornillo 3-A: planeamiento y parcelación en 1987 y 1988, respectivamente; urbanización entre año y medio y dos años después; y edificación ejecutada actualmente en un porcentaje inferior al 50%. Mayor retraso acumulan otros sectores con planeamiento aprobado, pero cuya urbanización está terminada en los últimos años, en fase de ejecución o sin comenzar las obras: Meloneras 2-B, Lomo de Maspalomas (Planes Parciales Lomo y Sector 16), El Tablero (Sectores 8, 13 y Polígono Industrial) y el Sector 8 de Tarajalillo. Reflexión futurible, en último extremo, para Meloneras Golf y Hornillo 3-C.

En definitiva, ese modelo teórico de ciudad jardín, que en el proyecto inicial del S.E.T.A.P. consideraba como densidad idónea 60 habitantes por hectárea fue profundamente transformado por una morfología derivada, mixta, pragmática y en el que prevalecía el espacio privado sobre el público. Pero al mismo tiempo se estaba contribuyendo a la configuración de **un nuevo paradigma de morfología urbana** que se sitúa como tipo híbrido entre el suburbio proletario, la ciudad-jardín y el crecimiento en polígonos, de entre los indicados por Solá-Morales a partir de la concatenación de la secuencia de parcelación-urbanización-edificación. Esta forma de la ciudad es característica por crear una base de unidades cerradas de residencia unifamiliar (bungalows, viviendas, apartahoteles) sobre las que se ha ido operando por **adición o por sustitución**

in the edification of the urbanisation) than to the garden city category.

These processes have affected from the residential units, and blocks of single-family detached houses, to the lowest level of the plot. The genesis of plots waiting to be built that we have hardly seen in the first phase (except in the Partial Plan of the Golf Course), has now a main importance on the effects of the urban shape. The three great operations that re-started the process at the beginning of the eighties (Campo Internacional, Sonneland and Lilolandia) nowadays have remarkable plotted and urbanised pieces that were waiting for more than twenty years to be built. The deferral is less in the areas of permanent population (Tablero and Bellavista) because of a bigger residential demand. Finally these hypothesis are more clearly confirmed by the most recent actions, Meloneras 2-A and Hornillo 3-A: planned and plotted in 1987 and 1988, respectively; urbanised a year/ year and a half or two years later; and built in less than its 50% nowadays. We can see a bigger deferral in other sector, which planning has been approved, but which urbanisation has finished in the last few years or is in the execution phase or has not even started: Meloneras 2-B, Lomo de Maspalomas (Partial Plans Lomo and Sector 16), El Tablero (Sectors 8, 13 and Industrial area) and

Sector 8 of Tarajalillo. We can say that this will probably happen in the future with Meloneras Golf and Hornillo 3-C.

To conclude we can say that this theoretical model of city garden, which in the initial project of the S.E.T.A.P. considered as perfect density 60 inhabitants per hectare, was deeply transformed by a derived, mixed, pragmatic morphology, and the private space prevailed over the public space. But at the same time it was contributing to the configuration of **a new paradigm of urban morphology**, a paradigm that is a mixture between the proletarian suburbia, the garden city and the growth in industrial areas, all of them concepts introduced by Solá-Morales and based in the sequence plotting-urbanisation-building. This shape of the city is characterised by the creation of a base of closed units of single-family detached houses (bungalows, houses and apartment-hotels) to which frameworks of city in different floors in the privileged settlements of the urban structure have been **added or substituted**. This shape of the city is also characterised by formal **contradiction** of contemporary city (new residential enlargements in closed blocks, economical activity areas, theme parks, etc). This mixture of morphologies do not give enough importance to the “order” factor in the aforementioned processes of city building and make difficult the application of the established categories

tramas de ciudad en altura en los emplazamientos privilegiados de la estructura urbana, y finalmente por **contradicción** formal fragmentos de ciudad contemporánea (nuevos ensanches residenciales en manzanas cerradas, polígonos de actividad económica, parques de ocio, etc). Esta mixtura de morfologías le restan una enorme importancia al factor orden en los procesos –ya citados– de formación de la ciudad y hacen difícil aplicar las categorías establecidas en un conjunto como Maspalomas, lo que en definitiva nos está mostrando la complejidad de la forma urbana como un **mosaico** de formas menores.

Este modelo turístico se repite por buena parte del litoral español y de otros países ribereños del Mediterráneo. El estudio de otros casos en dichas regiones permitirá verificar esta realidad morfo-tipológica que tanto ha sido criticada, pero que contradictoriamente puede tener su interés y sus valores propios como categoría de estudio y análisis de la leyes que explican los procesos de transformación urbana, en este caso a partir de un territorio que jamás volverá a ser.

- 1 Solá-Morales, M., 1997, *Las formas del crecimiento urbano*, UPC, Barcelona.
- 2 Expresión del ministro Sánchez Bella en 1972. Citado por Terán, F., 1982, *Planeamiento urbano en la España contemporánea*, Alianza, Madrid.
- 3 Nadal Perdomo, I., Guitián Ayneto, C., 1983, *El Sur de Gran Canaria: entre el turismo y la marginación*, Cuadernos Canarios de Ciencias Sociales, Las Palmas.
- 4 Cáceres Morales, E. 1977, *Plan, Planeamiento, Planeamiento en Canarias*, Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Las Palmas.
- 5 Solá-Morales, M., Parcerisa, J., 1987, "El urbanismo urbano. Forma urbana y planeamiento en siete ciudades españolas", *Estudios Territoriales* n° 24, Madrid.
- 6 Font Arellano, A., 1999, "L'urbanisme municipal...", *Papers* n° 32, Barcelona.
- 7 Iniciado en 1987 por Damián Quero y aprobado definitivamente en 1995. Publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 3 de marzo de 1995.
- 8 Koolhaas, R., 1994, "What ever happened to URBANISM?", *ANY* n° 9, Nueva York.
- 9 Gaviria, M., 1974, *España a Go-gó. Turismo charter y neocolonialismo del espacio*, Turner, Madrid.
- 10 Nadal, I., *Op. Cit.*
- 11 MOPTMA, 1995, *Necesidades de suelo urbanizado...*, Madrid.

in a place like Maspalomas. This shows us the complexity of the urban shape as a **mosaic** of minor shapes.

This touristic model is repeated in most of the Spanish littoral and in most of the Mediterranean countries. The study of other cases in the aforementioned regions will allow the verifying of this heavily criticised morphological-typological reality, that paradoxically can have its own values and can be an interesting category of study and analysis of the laws that explain the process of urban transformation, in this case the urban transformation of a territory that will never be the same.

- 1 Solá-Morales, M., 1997, *Las formas del crecimiento urbano*, UPC, Barcelona.
- 2 Expression of the Minister Sánchez Bella in 1972. Quoted by Terán, F., 1982, *Planeamiento urbano en la España contemporánea*, Alianza, Madrid.
- 3 Nadal Perdomo, I., Guitián Ayneto, C., 1983, *El Sur de Gran Canaria: entre el turismo y la marginación*, Cuadernos Canarios de Ciencias Sociales, Las Palmas.
- 4 Cáceres Morales, E. 1977, *Plan, Planeamiento, Planeamiento en Canarias*, Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Las Palmas.
- 5 Solá-Morales, M., Parcerisa, J., 1987, "El urbanismo urbano. Forma urbana y planeamiento en siete ciudades españolas", *Estudios Territoriales* n° 24, Madrid.
- 6 Font Arellano, A., 1999, "L'urbanisme municipal...", *Papers* n° 32, Barcelona.
- 7 Iniciado en 1987 por Damián Quero y aprobado definitivamente en 1995. Publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 3 de marzo de 1995.
- 8 Koolhaas, R., 1994, "Whatever happened to URBANISM?", *ANY* n° 9, Nueva York.
- 9 Gaviria, M., 1974, *España a Go-gó. Turismo charter y neocolonialismo del espacio*, Turner, Madrid.
- 10 Nadal, I., *Op. Cit.*
- 11 MOPTMA, 1995, *Necesidades de suelo urbanizado...*, Madrid.