

# La ordenación turística en Canarias

*Eduardo Cáceres*

## EL MOVIMIENTO TURISTICO

El turismo en Canarias tiene sus antecedentes sociológicos (más que como actividad con repercusiones físicas sobre el territorio) entre finales del XIX y los principios de este siglo, con la aparición de los hoteles de temporada para una clientela básicamente británica, como correspondía a la preponderancia económica y social que, en aquellos momentos, tenían las firmas comerciales y de suministro de carbón de Gran Bretaña localizadas en nuestras islas.

Existen referencias documentales de que en 1910 existía en Las Palmas una revista semanal, "Canarias Turista", que se preocupaba del tema e incluso que por esta fecha se fundó la Junta de Turismo como organismo de fomento de esta actividad. En términos generales podemos decir que el intento de atraer a un cierto tipo de cliente que buscaba la "estación de invierno" se mantuvo con cierta continuidad hasta nuestra guerra civil.

En Las Palmas llegaron a existir hasta una decena de hoteles instalados en la propia ciudad y en el extrarradio, Tafira, una zona urbanizada en tipología de ciudad jardín también para la colonia inglesa (1).

En Tenerife, el turismo se instalaría en el valle de la Orotava, cercano al Puerto de la Cruz, que por sus características paisajísticas, climáticas y de accesibilidad ofrecía mejores condiciones que Santa Cruz.

Pero, obviamente, el turismo que conocemos hoy, es decir, el turismo de masas, no comienza hasta los años sesenta. En este sentido se puede afirmar, según se puede ver en el cuadro 1, que el crecimiento de la masa de población turística que nos visita ha sido permanente desde los 39.959 (22.595 en Las Palmas y 17.364 en Tenerife) en 1957, hasta los tres millones largos que han entrado en el año 1986, con muy pocos altibajos.

De cualquier forma, conviene hacer algunos comentarios al respecto, observando el gráfico 1 que responde al cuadro reseñado. En primer lugar, se puede apreciar que la curva de crecimiento inicia su aceleración en 1962, incrementando su ritmo a partir de 1968.

En el período comprendido entre 1972 y 1976 hay una ligera recesión (recesión que no se produce en Tenerife a la vista de los datos estadísticos, pero que es obvio que se trata de un falseamiento de datos al cambiar la fuente de información) que, sin embargo, no impide que a partir de ahí vuelva a recuperarse el ritmo de crecimiento, relativamente constante, y que en los años siguientes a 1982 parece que se vuelve a acelerar.

Se debe observar igualmente que, en el caso de la provincia de Las Palmas, en sus cifras de turistas, existen del orden de 600.000, correspondientes a las islas de Lanzarote y Fuerteventura, a las que llegan directamente en vuelos chárter a sus aeropuertos, cosa que no ocurre con las otras islas de la provincia de Tenerife, donde prácticamente todos los turistas pasan por el puerto o aeropuerto de la isla mayor.

En cualquier caso, la cifra total empieza a ser importante para un archipiélago, que tiene un número total de plazas de 223.052, según datos de la Consejería de Turismo y Transportes a noviembre, de 1987, y una población total que ronda el millón y medio de habitantes.

Sin embargo, una de las características más significativas de esta masa turística es su estabilidad a lo largo del año. En efecto, si tenemos en cuenta que el turismo de origen peninsular (aproximadamente del orden del 30 % sobre el total) tiene su mayor incidencia en los meses de junio a noviembre y que, por el contrario, los turistas del resto del continente europeo la tienen precisamente entre los meses de noviembre a abril, es fácil llegar a la

conclusión de que las islas Canarias reciben con regularidad un porcentaje entre el 7 y el 10 % del contingente total de turistas cada mes. Esto, obviamente, hace mucho más rentables las infraestructuras y servicios implantados.

## LAS REPERCUSIONES ESPACIALES. (LA LOCALIZACION DE LA POBLACION TURISTICA).

Si, efectivamente, la primera implantación turística de principios de siglo tuvo una localización restringida y muy precisa, no va ser menos cierto que el turismo masivo exige sol y suelo en abundancia y como consecuencia de ello la localización se desplaza automáticamente al sur de las islas, donde por las características climáticas del archipiélago con predominio de los vientos húmedos del alisio en Noreste, tiene en su parte opuesta (controlada por una barrera montañosa superior a los 2.500 metros, tanto en Tenerife como en Gran Canaria) una garantía de sol.

Las iniciativas que se producen en 1964 para Maspalomas Costa Canaria, en Gran Canaria, y años más tarde en Los Cristianos y playa de las Américas, en Tenerife, darán un vuelco total a la localización turística.

En el gráfico 2 se puede apreciar el crecimiento en número de plazas, tanto hoteleras como extrahoteleras en el caso de Gran Canaria. A partir de 1974 el Sur iguala las plazas hoteleras establecidas en la ciudad y en 1986 las duplica. En cuanto a las plazas extrahoteleras también son igualadas desde 1970 y, en 1986, están multiplicadas por diez.

El gráfico 3 representa la evolución del número de plazas en la ciudad de Las Palmas. La decadencia se ve claramente: mientras las plazas hoteleras tienden a estabilizarse después de un crecimiento muy rápido en la década de los sesenta, las plazas



CUADRO NUMERO 1  
Número de turistas llegados, por provincias y según años.

AÑO	LAS PALMAS	TENERIFE	TOTAL
1958	23.701	17.364	40.731
1960	46.232	26.908	73.140
1962	73.224	41.394	114.618
1964	137.435	90.160	227.635
1966	258.745	169.798	428.543
Fuente: INE 68			
1968	346.856	196.191	543.047
1970	500.550	291.998	792.548
1972	760.586	431.347	1.191.933
1974	981.546	478.000	1.459.546
1976	1.080.566	1.263.418 (2)	2.343.984
1978	1.238.531	1.350.385 (2)	2.588.866
Fuente: MIT 80 y Cabildo de Tenerife			
1980	1.333.034	1.363.600	2.990.855
1981		1.459.452	
1982	1.531.403	1.459.452	
1984	2.008.270	1.616.392	
1985	2.082.979	1.652.757	
1986	2.377.464	1.874.903	4.252.367

Fuente: Consejería de Turismo y Transportes 1987



Urbanización Puerto Rico (Gran Canaria), en valles profundos (vaguadas de barrancos).

CUADRO NUMERO 2

Actuaciones de carácter turístico, dimensión y capacidad de acogida, según periodos.

Leyenda:  
A: Número de actuaciones.  
B: Hectáreas disponibles, según suma de superficies.  
C: Actuaciones con superficie superior a las 150 hectáreas, porcentaje sobre la superficie total.  
D: Capacidad de acogida hipotética según número de plazas.  
E: Oferta real de plazas construidas al final del periodo.

	A	B	C	D	E
1. Periodo anterior a 1964					
Gran Canaria	3	73	—	3.700	—
2. Periodo 1965-1969					
Gran Canaria	6	381	1/70	35.000	10.000
3. Periodo 1970-1971					
Gran Canaria	4	684	2/40	65.000	28.000
Fuerteventura	8	840	—	75.000	700
Lanzarote	3	93	—	8.000	850
4. Periodo 1972-1975					
Gran Canaria	8	1.081	3/80	125.000	75.000
Fuerteventura	44	6.098	7/60	600.000	1.500
Lanzarote	12	1.459	1/50	135.000	6.500
5. Periodo 1976-1979					
Gran Canaria	3	1.916	1/90	265.000	90.000
Fuerteventura	2	30	—	600.000	3.500
Lanzarote	2	1.325	1/95	200.000	10.500
6. Periodo 1980-1986					
Gran Canaria	3	232	1/90	290.000	110.000
Fuerteventura	3	—	—	600.000	12.000
Lanzarote	3	250	—	220.000	25.000

TOTAL Superficie disponible

Gran Canaria: 4.367 hectáreas (30,1 %). Relación plazas/superficie 25,1  
Fuerteventura: 6.968 hectáreas (48,2 %). Relación plazas/superficie 1,72  
Lanzarote: 3.127 hectáreas (21,6 %). Relación plazas/superficie 7,99

extrahoteleras tienen un declive muy pronunciado a partir de 1973, produciendo un serio deterioro urbano en cuanto a la aparición de edificios de apartamentos cerrados o dedicados, tras una transformación muy elemental, a actividades marginales.

El abandono de la ciudad, por otra parte, no tiene una lectura simple. No se trata solamente de las razones de sol y espacio, puesto que como contrapeso en la ciudad existía una infraestructura de servicios con la que difícilmente competía el Sur.

A mi entender, las razones, al menos de lo drástico del cambio, radican, de una parte, en la congestión que se había producido en el entorno de la playa de Las Canteras, donde no ya el crecimiento, sino la propia realización de las funciones más elementales, tales como accesibilidad y aparcamientos, estaban al límite de sus posibilidades y era difícil y costosa una remodelación a fondo de este sector. Pero, de otra, la crisis económica del año 1973 provoca un replanteo de los promotores en cuanto a los costes de explotación. Es obvio que frente a 0,5 empleos necesarios por plaza hotelera, se recurrirá al 0,1 empleos por plaza extrahotelera, especialmente las realizadas en bloques de apartamentos, donde incluso la construcción es notablemente más barata. (3)

En el gráfico 4 se puede ver el impulso de las plazas extrahoteleras en el sur insular de Gran Canaria que algunas encuestas lo establecen, fundamentalmente, a partir de 1969, pero que, probablemente, fue algo más escalonado. Tampoco creemos que el alto crecimiento de 1980 sea tan exponencial, sino que se produce a partir de esos años una legalización de muchas plazas encubiertas. De cualquier forma, queda patente el decrecimiento de la ciudad de Las Palmas y la potencialidad que comienza a tener Lanzarote y, progresivamente, Fuerteventura.

Las estadísticas de 1986 dan las siguientes cifras para las provincias de Las Palmas y Tenerife:

Tenerife

Plazas hoteleras	35.582 (37 %)
Plazas extrahoteleras	60.494 (63 %)
Total .....	96.076

Las Palmas

Plazas hoteleras	30.215 (23 %)
Plazas extrahoteleras	99.718 (77 %)
Total .....	129.933

Debe notarse que la mayor proporción de plazas no hoteleras en la provincia de Las Palmas se debe a que el retroceso que se produjo en la capital de esta provincia no tuvo su equivalente en la de Tenerife, ya que el Puerto de la Cruz mantuvo una estructura hotelera importante que aún hoy conserva, existiendo poquísimas plazas de este tipo en Santa Cruz.

Y un fenómeno íntimamente ligado al desplazamiento en la localización del turismo está en la población de



servicios que arrastra. Así, mientras en Gran Canaria se ha producido un desplazamiento importante de la población desde el Norte (la zona agrícola y más poblada tradicionalmente) a la zona sureste, incrementándose, asimismo, la proporción de población que vive en el área metropolitana; en Tenerife este fenómeno ha sido mucho más lento e incluso inapreciable en los años setenta (4).

Todo esto ha producido que en el corredor Este de las islas se hayan localizado las grandes infraestructuras de comunicaciones (puerto, aeropuerto, autopista) e incluso de carácter industrial, unido todo ello, en el extremo, con el turismo. El fenómeno es igual en Tenerife, con la creación del aeropuerto Reina Sofía, aunque lleve algún retraso.

Para dar una idea de dimensión numérica, podemos decir que en una hipótesis hecha por la firma SETAP en 1974, si se llegase al techo de 250.000 plazas en el Sur eso significaría entre 150.000 y 200.000 puestos de trabajo entre directos e inducidos y podría arrastrar a una población total del orden de los 500.000 habitantes, lo que supondría una población simultánea en el Sur de 750.000 habitantes (piénsese que el área metropolitana de Las Palmas está hoy alrededor de los 400.000 habitantes) y el aeropuerto recibiría del orden de 4.500.000 turistas al año. (En este momento el aeropuerto de Palma de Mallorca recibe del orden de 3.500.000 turistas.)

## LA TRADUCCION FISICA Y EL PLANEAMIENTO

Evidentemente, todo este fenómeno ha tenido unas repercusiones en el uso del suelo y su ordenación notoriamente significativas, impulsado no sólo por la explotación directa de la actividad turística, sino por la obvia especulación que se produce ante la expectativa de la misma.

En el cuadro 2 tratamos de hacer una síntesis, que luego explicaremos, de la evolución del planeamiento (y específicamente de las actuaciones con carácter turístico) de las islas orientales, que es de donde tenemos datos, y de la repercusión en plazas turísticas potenciales y reales.

Merece la pena una descripción de este proceso, aunque esté referido sólo a las islas orientales, porque nos puede poner en claro muchas de las claves que caracterizan la implantación de la actividad turística en Canarias.

En 1964, tras legalizarse a través de una especie de Plan Director (sin ninguna referencia en nuestro ordenamiento jurídico-urbanístico), el concurso internacional para la ordenación con fines turísticos, en el sur de la isla de Gran Canaria, de Maspalomas Costa Canaria (2.130 hectáreas de terreno de un solo propietario) comienza una operación de tanteo para ver las posibilidades de este tipo de actividad.

Seguidamente, se realizan tres proyectos de urbanización (planes parciales, planes especiales) para una superficie de 73 hectáreas y una capacidad de acogida de unas 3.700 plazas. Son realizadas en muy baja densidad y con tipología de ciudad jardín, acogidos con un hotel y centro de servicios.

Un cierto éxito inicial, permite a los propietarios y promotores ampliar la oferta, realizando y aprobándose seis proyectos más con una superficie de 381 hectáreas y unas hipotéticas 30.000 plazas. La voluntad decidida del promotor de llevar adelante la operación lo demuestra el hecho de que realmente se construye con una cierta regularidad y al final de 1969 existirán unas 11.500 plazas, que en 1972 serán ya 27.000.

Sin embargo, uno de los planes, Playa del Inglés, con una superficie de 280 hectáreas abandona en buena proporción la tipología en baja densidad y admite parcelas para bloques de apartamentos. Existen, por otra parte, graves y grandes diferencias con el Plan Director que se quiere hacer pasar como no vinculante y será una sentencia del Supremo la que bastantes años después ponga las cosas en su sitio.

La sentencia tendrá sólo efectos formales, porque la realidad empezaría a dispararse en el período 1970-71. En efecto, en la propia Gran Canaria aparecen dos promociones importantes en dimensión y en el municipio limitrofe. Estas nuevas "urbanizaciones" tratarán de emular el éxito del promotor de Maspalomas, el conde de la Vega Grande, y, efectivamente, lo conseguirán.

Pero el fenómeno salta de isla: en Lanzarote se promueven tres planes especiales (93 hectáreas y 8.000 plazas) y en Fuerteventura, una isla con escasos recursos de infraestructura y población, comienzan algunos escarceos a la sombra de la Ley de Zonas y Centros Turísticos en dos puntos que serán decisivos, en las dunas de Corralejo, al Norte, y en la península de Jandia, al Sur, con una zona de playas que tienen hasta 20 kilómetros de longitud.

El período siguiente, 1972-75, cuando el fenómeno turístico es una realidad en toda España y cuando esta realidad empieza a estar sedimentada en Gran Canaria y Tenerife, salta la especulación de terrenos en toda su intensidad. En Fuerteventura, donde las posibilidades físicas son aparentemente más favorables, pero donde, al mismo tiempo, las condiciones de desarrollo son más difíciles se promueven (y aprueban, por supuesto) hasta 44 planes de ordenación poniendo en expectativa más de 6.000 hectáreas y 600.000 plazas. Cualquier costa es susceptible de planificarse.

La especulación también alcanza a Gran Canaria y a Lanzarote, pero con dos matizaciones: en la primera empiezan a limitarse las posibilidades de espacio y en la segunda entra una

empresa tal como Riotinto que promueve 765 hectáreas en un lugar cercano a Arrecife donde las condiciones físicas quizá no son las idóneas, pero con alto grado de accesibilidad a los servicios e infraestructuras existentes.

La recesión del 73, que aquí llega con un poco de retraso, hace que el período 1976-1979 sea un período de reconversión. Empieza a producirse una selección natural y las promociones entienden que las economías de escala son importantes, lo que induce a la concentración y a la contigüidad cuando se trata de promocionar en serio. Se han seleccionado ya los puntos de apoyo y Gran Canaria tiene al final del período 90.000 plazas, mientras que Lanzarote, y más tímidamente Fuerteventura, empiezan a arrancar, entre otras cosas, ayudadas con fuertes inversiones, en aeropuertos y carreteras.

En el último período considerado, 1980-1986, las promociones son muy limitadas y en general, en tanto que el terreno para especular se ha terminado, se trata de buscar en la propia edificación (productividad del suelo) la base del beneficio fácil e inmediato. La idea de ciudad jardín hace años que se abandonó. Comienzan a producirse problemas de congestión y algunos otros de deterioro. No sabemos si se producirá un salto cualitativo.

En cualquier caso, conviene ahora hacer algunas reflexiones sobre la situación en que ha quedado el suelo.

Podemos recordar que este terreno de uso turístico supone respecto a la totalidad del suelo útil (entendiendo por éste, aquel que tiene dentro de la superficie insular una pendiente inferior al 15 %) unos valores del siguiente orden:

Gran Canaria, 10,5 % del suelo útil.  
Fuerteventura, 6,2 % del suelo útil.  
Lanzarote, 7,9 % del suelo útil.

y si, además, localizamos esta superficie respecto al litoral que hipotéticamente tiene condiciones de uso turístico por sus recursos costeros con carácter de playa o similar, obtendríamos las siguientes cifras:

Gran Canaria:

Longitud de costa apta,  
47 kilómetros sobre un total de 197,  
lo que supone una profundidad media de 929 metros.

Fuerteventura:

Longitud de costa apta,  
75 kilómetros sobre un total de 265,  
lo que supone una profundidad media de 930 metros.

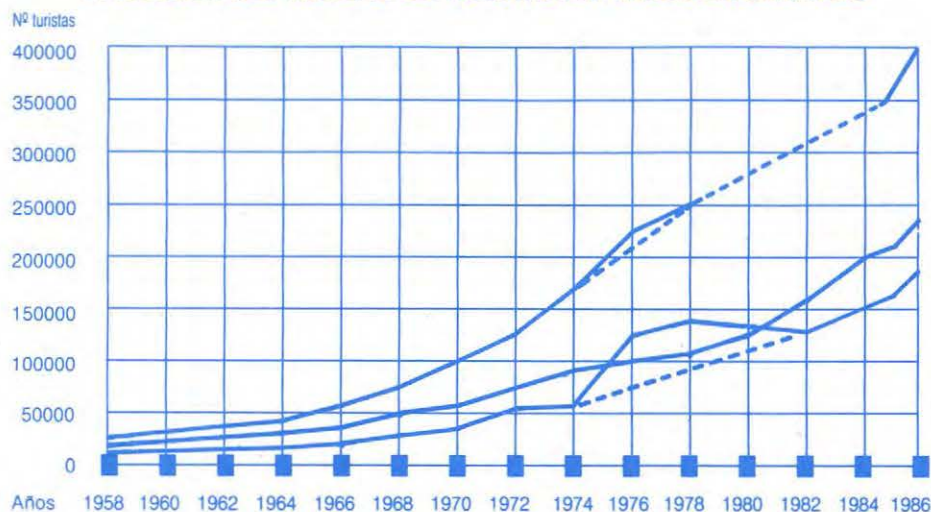
Lanzarote:

Longitud de costa apta,  
32 kilómetros sobre un total de 169,  
lo que supone una profundidad media de 977 metros.

Estas cifras nos pueden dar idea de dos conceptos elementales: el primero,

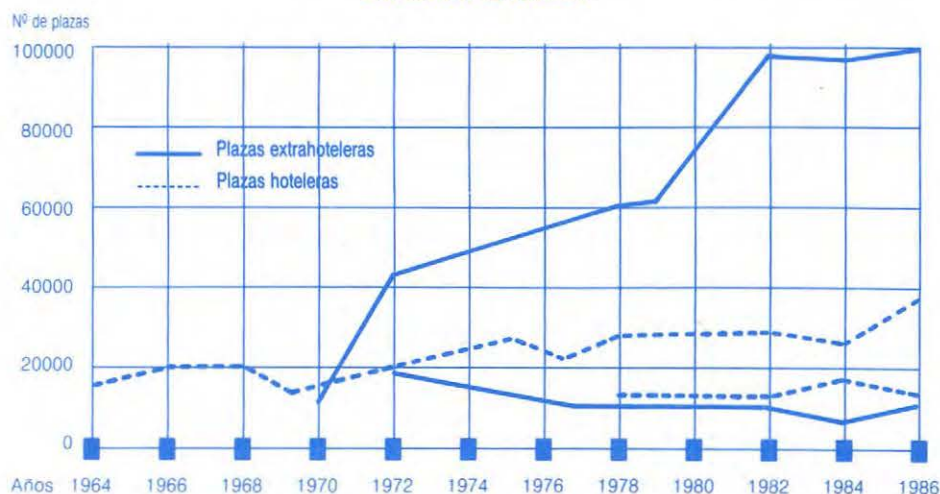


GRAFICO 1  
EVOLUCION DEL NUMERO DE TURISTAS ENTRADOS EN CANARIAS



Playa de las Américas (Tenerife). Edificación característica en terreno llano, organizada por grandes conjuntos.

GRAFICO 2  
EVOLUCION DE LAS PLAZAS HOTELERAS Y EXTRAHOTELERAS EN GRAN CANARIA



la paradoja de tener casi el 9 % del territorio útil bloqueado con bajísimas densidades de población (inferiores a 20 habitantes/hectárea) en un lugar como la región Canaria, donde las densidades medias son superiores a los 100 hab./Ha. para ese mismo territorio útil. Segundo, que toda la costa susceptible de uso turístico está ocupada en una profundidad de un kilómetro, aproximadamente, lo que supone que el área de influencia establecido por el reciente proyecto de Ley de Costas esta ya ocupado.

### LAS LIMITACIONES DEL SITIO Y LA EXPLOTACION INADECUADA

En los manuales más elementales de urbanística se puede encontrar noticias de las limitaciones que el propio territorio impone a la implantación de cualquier uso y, en este sentido, la topografía (pendientes y continuidad del territorio, etc.), el microclima (la orientación, altitud, etc.) e incluso la presencia de determinados elementos, bien sean de carácter paisajístico o específicos propios (playas, vegetación, características bio-geológicas, etc.) condicionan de forma notable lo que podríamos llamar el "aprovechamiento" de los recursos del territorio para ese uso concreto.

Con carácter general se puede decir que todo este conjunto de condiciones naturales, en el momento de implantar a través de un plan de ordenación (sea éste del nivel que sea) un uso al territorio, pueden ser manipuladas o simplemente ignoradas. Y, efectivamente, tal tipo de problemas pueden encontrarse en todas las promociones que han venido desarrollándose en estos últimos años.

Desde el punto de vista de este aprovechamiento con carácter edificatorio (o, en general, de usos pormenorizados de carácter urbanístico) pueden destacarse tres aspectos que, a mi entender, han tenido una especial incidencia:

- La ocupación en términos superficiales del suelo.
- La localización de las funciones y relación entre ellas, y
- La intensidad de los usos implantados.

La ocupación superficial con usos primarios (tales como edificación, viales y servicios) suele ser por término general del 100 %. El carácter privado de la propiedad y de la iniciativa de promoción hace que la ocupación sea exhaustiva, como corresponde en una concepción muy simple al máximo aprovechamiento.

Conceptos tales como paisaje o espacio libre como tal en su estado geomorfológico natural carecen de sentido porque no pueden ser explotados de forma directa.

Pero lo curioso es que esta concepción que en un uso industrial (la típica urbanización industrial, que es un conjunto, más o menos "ordenado", de



calles y parcelas") puede parecer lógica, aunque no razonable, ocurre de igual forma en las urbanizaciones turísticas, donde hipotéticamente el paisaje debe ser un recurso a considerar. De hecho, éste es alterado sustantivamente y en todo caso aparecen las "zonas verdes" o bien como espacios atomizados de uso individual, o bien en lugares inaccesibles o poco aptos para la edificación.

En segundo lugar, y referido a las funciones, ocurre que éstas están dispuestas de forma jerarquizada de tal manera que hay zonas de primera categoría, otras de segunda y así sucesivamente, según la proximidad al recurso-servicio más significativo: la existencia de playa.

Además, se suelen repetir las funciones de urbanización en urbanización, separadas por la línea que define la propiedad, porque no existe coordinación y, en cualquier caso, se tiende a la autonomía máxima de cada explotación. Se produce, así, una segregación física, y a veces social, con caracteres muy notorios.

En este sentido, suele ser muy llamativo, y tristemente corriente, la separación radical entre población "al servicio de" y población "servida", con tipologías edificatorias distintas y, evidentemente, con localizaciones distintas.

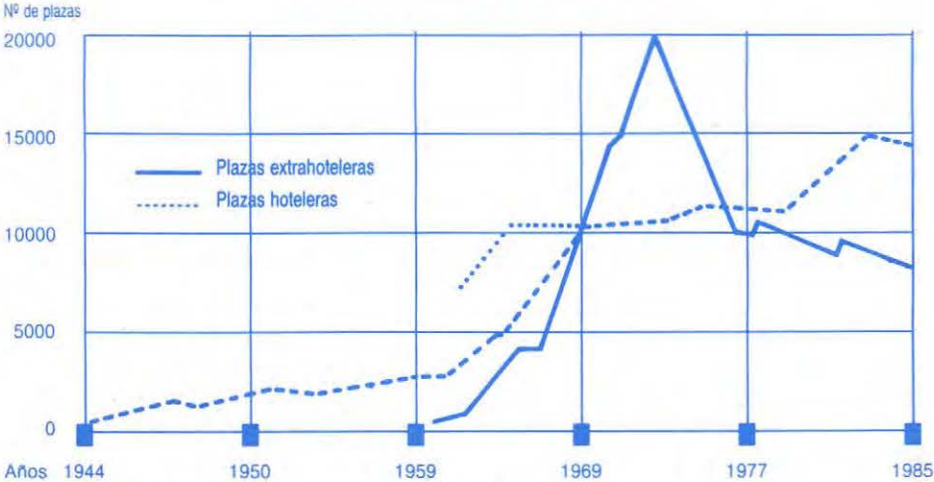
En tercer lugar, y en lo referente a la volumetría edificada o intensidad de los usos implantados, ésta suele ser engañosa, aparentemente contradictoria, porque si bien se suele poner un volumen bajo (en las urbanizaciones turísticas siempre se juega con la imagen de la "ciudad jardín") ocurre que puntualmente y parcela a parcela se producen bastantes transgresiones, debido, normalmente, a una normativa laxa en el control de lo edificado, y se acentúan aprovechamientos excesivos en determinados usos tales como hoteles (que se localizan en los lugares privilegiados y muchas veces formando pantalla frente al mar).

Se engaña, igualmente, al medir las densidades de habitación contando los espacios no usables para rebajar los coeficientes y, en general, dado que las parcelas se venden individualmente, y no es la promotora quien edifica todo, cada pequeño propietario quiere, a su vez, obtener el máximo beneficio edificatorio.

Es decir, que mientras el promotor manipula la parcelación (máxima superficie vendible en parcelas), el constructor individual manipula la edificación (máxima superficie edificada vendible).

Y, por último, existe la problemática que se deriva de la intensidad de uso que se ejerce sobre los recursos (en muchos casos escasos) base de la implantación, como puede ser una infraestructura portuaria de dimensiones insuficientes para el volumen de usuarios previsto, una infraestructura viaria relativamente elemental para un tráfico complejo o

GRAFICO 3  
EVOLUCION DE LAS PLAZAS HOTELERAS Y EXTRAHOTELERAS  
EN LA CIUDAD DE LAS PALMAS

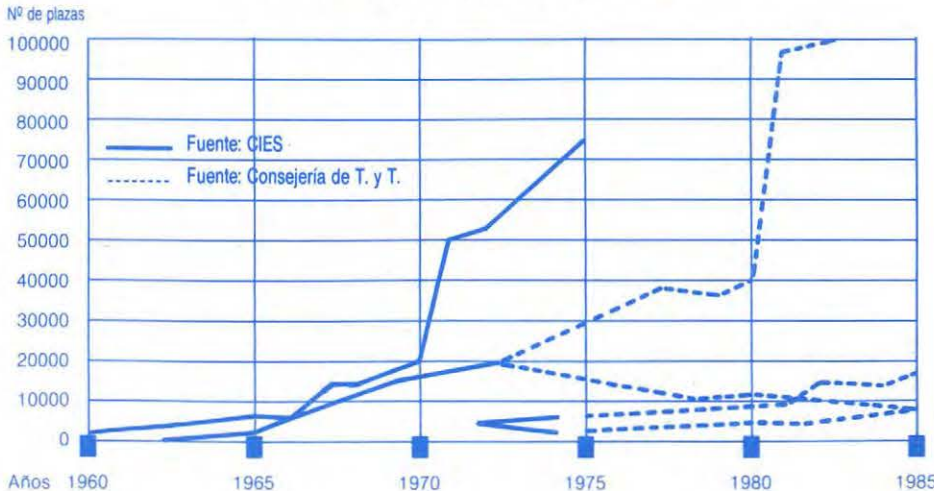


Fuente: CIES y Consejería de T. y T.



Puerto de la Cruz (Tenerife). Ciudad del norte insular que aún conserva una estructura hotelera apreciable.

GRAFICO 4  
EVOLUCION DE LAS PLAZAS EXTRAHOTELERAS SEGUN LOCALIZACIONES  
EN LA PROVINCIA DE LAS PALMAS





lo que es más corriente, una pequeña playa para una cantidad de usuarios hipotéticos (pero cuya realidad se puede verificar fácilmente, viendo el número de metros cuadrados por bañista que debe soportar) que supera con mucho las previsiones más optimistas. Con el agravante de que el acceso a ese recurso no es sólo para la urbanización colindante, sino para todas las cercanas más los transeúntes.

En definitiva, se produce no sólo un uso exhaustivo de todas las posibilidades de explotación, sino un

sobreuso de los recursos característicos existentes.

Volvemos a repetir, y casi como conclusión, que teóricamente debería producirse ahora una reconversión de lo edificado, sobre todo en islas como en Gran Canaria, donde el número de plazas empieza a ser importante y toda la costa está ocupada realmente o con el suelo clasificado.

Se inicia en estos momentos la redacción de los Planes Insulares, figura de planeamiento puesta en vigor por la Comunidad Autónoma (Ley 1/1987, de 13 de marzo), gestionados por

los Cabildos y puede que en breve tengamos también la Ley de Costas.

¿Significará esto un cambio, al menos de las autoridades urbanísticas, que tan laxas han sido hasta el momento? Tenemos serias dudas. De momento, el Gobierno del CDS-AP, se ha apresurado a manifestar que impugnará la Ley de Costas porque, entre otras cosas, atenta a la propiedad privada.

**Eduardo Cáceres Morales.**

Arquitecto urbanista y catedrático de Urbanística y Ordenación del Territorio de la ETSA de Las Palmas.

Urbanización Puerto Rico (Gran Canaria). Edificación característica en terrenos con pendiente.



(1) Algunos de los hoteles, tales como el Metropole, fueron centro de tertulia literaria y donde se relacionaba la sociedad local con la inglesa. Producto de esta situación nació, entre otras, la obra de Alonso Quesada "Smoking room", que contaba precisamente este tipo de relaciones.

(2) Hay serias dudas sobre estas cifras que no son concordantes ni con las anteriores ni con las siguientes. Sobre todo por proceder de fuentes distintas, según se expresa.

(3) Los coeficientes dados de 0,5 y 0,1 empleos turísticos por plaza hotelera y extra-hotelera están obtenidos por la empresa SE-TAP en una encuesta directa realizada en 1974 y haciendo comparaciones con otras zonas turísticas.

(4) A título de ejemplo, en Gran Canaria, en 1950 la distribución de la población era la siguiente: Norte, 20,6 %; Sur, 9,8 %; Interior, 13,5 %; Zona Metropolitana, 56,1 %. En 1970, la distribución había cambiado: Norte, 13,5 %; Sur, 12,75 %; Interior, 8,0 %; Zona Metropolitana, 65,8 %. En Tenerife, la situación es diferente: 1950. Norte, 34,6 %; S-SO, 7,4 %; S-SE, 9,2 %; Zona Metropolitana, 48,8 %. 1970. Norte, 34,5 %; S-SO, 9,1 %; S-SE, 5,8 %; Zona Metropolitana, 50,5 %.

## TOURISTIC PLANNING IN THE CANARY ISLANDS

Tourism in the Canary Islands has sociological antecedents stretching back to the end of the 19th century and the beginning of the present one, when seasonal hotels appeared with a basically British clientele, as was to be expected in a place where the trading companies and coal supply were preponderantly British. But it was in the sixties that mass tourism began to appear, with its demand for sun and ground in abundance. This was found to the south of the islands, where, in 1964, the tourism developments of the Playa de las Américas began on Tenerife and Maspalomas on Gran Canaria.

However, after the boom decade of the sixties, a pronounced decline took place as from 1973. Urban deterioration began, apartment buildings beginning to be closed up or devoted to marginal activities, especially in the town of Las Palmas. Lanzarote and Fuerteventura began to become stronger, as tourism moved towards these islands, dragging with them the service population. On this last island, some ripples began under the shadow of the Tourist Centre Zoning Law.

From 1980 to 1986, there were very limited developments: the speculators had used up all speculable land and it was now the development of that land that offered the way to a quick, easy profit. The idea of the garden city having been abandoned, problems of congestion and deterioration occurred.

If one analyses the situation into which the ground had fallen after these phenomena, we come across the paradox of finding 9 % of the

useful land blocked with very low population densities (less than 20 inhabitants per hectare) whilst the average densities in the Canaria Region are higher than 100 inhabitants per hectare for this same useful land; or that the coast is occupied to a depth of one kilometre, which means that the area of influence established by the draft Coast Law is already occupied.

With respect to the putting the land's resource's to a specific use, none of the developments put up over the last few years have taken into condition the natural conditions in this territory when it came to drawing up zoning plans, and these conditions have either been manipulated or ignored.

Thus, surface occupation for primary uses (building, roadways, services) tends to be 100 %.

Since the ownership and development is in private hands, occupation is usually exhaustive. Concepts such as landscape or open space lack meaning, because they cannot be directly exploited and the idea of occupation can be seen in the tourist housing developments, where this landscape should, hypothetically, be a resource to take into consideration. However, it is altered or simply appears in "green zones" or in spaces for individual use or in inaccessible places or places unsuitable for building.

Moreover, the functions are shared out hierarchically, with first, second, third category zones, etc., depending on their nearness to the beaches, with a physical and social

segregation occurring between one development and the next along the line defining the property. Thus the population "in the service of" are radically separated from the "served" population, and building typologies are different and clearly differently located.

With reference to the intensity of imputed uses, this tends to be misleading, since although the developments play with the "garden city" idea, transgressions take place and there is an accent on excessive use, such as in hotels, which are put up in privileged spots and often form a kind of screen against the sea, usually due to lax regulations on building control, whilst the developer manipulates the building (maximum built-up surface area saleable). Finally, there are the problems arising from the intensity of use of scarce resources: insufficient primary infrastructure for expected number of users, elementary roadway structure for complex traffic or small beach area for a number of users that has already gone way beyond even the most optimistic hypothetical forecasts.

In short, not only are all the exploitation possibilities already being exhaustively used, but there is an over-use of the characteristic existing resources.

The author comes to the conclusion that there should now be a reconversion of built-up areas, especially on islands such as Gran Canaria, where the number of beaches is beginning to be important and all the coast is really occupied or with classified ground.