



**PLANIFICACIÓN
URBANÍSTICA EN EL
ÁMBITO TURÍSTICO
DEL LITORAL**

**URBANIZACIÓN OASIS
DE MASPALOMAS**

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
LAS PALMAS DE C. CANARIA
N.º Documento 213303
N.º Copia 213316

La comprobación analítica del desarrollo urbanístico de la zona Oasis de Maspalomas ha sido efectuada por el equipo integrado:

GOMEZ MARTIN, ALICIA
HERNANDEZ ALVAREZ, YOLANDA
ORTIZ HERNANDEZ, ANGELES
PEÑA QUEVEDO, M^a CARMEN

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

CARACTERÍSTICAS OROGRÁFICAS Y GEOGRÁFICAS DE LA ZONA OASIS DE MASPALOMAS

La zona de estudio objeto de este trabajo se encuentra situada en el extremo sur de la isla de Gran Canaria. Fundamentalmente se refiere a los territorios sedimentarios alojados en la base de los relieves, que se extienden por la zona sur de la isla, en los alrededores del curso bajo del barranco de Fataga. Este territorio presenta superficialmente una planta pentagonal limitada por el mar en el SE.S y SW. Por el NW el Lomo y Llanos del Tablero y al NE por el curso del barranco de Buenavista. Por la zona costera, entre la Bahía del Inglés por el E. y la playa del Hornillo por el W., la línea litoral configura un semicírculo, cuyo radio mide más de 2 kilómetros,. La superficie total de este pentágono es de casi 20 km².

Desde el punto de vista de la red hidrográfica, la zona está cruzada por el curso bajo del barranco de Fataga y sus afluentes los barrancos de Vicentes, Ayagaures y Chamoriscan. Precisamente a ese sistema hidrográfico hay que atribuirle la procedencia de los materiales detríticos, que han rellenado mediante diversos procesos sedimentológicos, la zona objeto de nuestro trabajo, formando grandes acumulaciones. De este modo lo que se conoce como la desembocadura del barranco de Fataga, es el resultado del trabajo de desgaste y posterior acumulación que la erosión fluvial ha realizado sobre una superficie de 152 km²; extensión que se corresponde a su cuenca de drenaje. Precisamente, desde el punto de vista de la morfología del sur de la isla, tales procesos de desgaste han configurado una considerable depresión, que topográficamente se traduce en el amplio valle del barranco

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

de Fataga. Este valle mide 16 km de longitud desde su cabecera en el contacto con la caldera de Tirajana, hasta su desembocadura.

El perímetro de la zona que ha trabajado este grupo, se presenta estructurado en 3 unidades geomorfológicas sedimentarias, a uno y otro margen del curso bajo del barranco de Fataga. Estas unidades geomorfológicas son:

a) Abanico detrítico superior o llanura aluvial de Maspalomas: corresponde a amplios fragmentos residuales de una amplia llanura de aluvionamiento más antigua, construida a partir de los aportes acumulados por los barrancos ya mencionados que drenan la cuenca superior. El fragmento más característico presenta un declive en torno al 15% desde su nacimiento en el Lomo, hasta acabar en la orilla escarpada a 25 metros de altura, en la playa del Inglés. La génesis de esta formación se ha datado en el Pleistoceno joven.

b) Terrazas fluviales: en los márgenes del cauce actual de la desembocadura del barranco, se presentan 2 antiguos niveles del curso de dicho barranco. Uno, correspondiente a terrazas fluviales de 4-6 metros (final del pleistoceno) y otro, a 2 metros (Holoceno).

Estos niveles deben su génesis a sucesivas rupturas del perfil de equilibrio del barranco, como consecuencia de cambios eustáticos del nivel del mar-en el sentido de regresiones marinas- que han permitido los encajamientos del barranco.

c) Campo de dunas: la última unidad geomorfológica sedimentaria, corresponde a la formación de dunas que se extiende sobre una superficie de 4 km², en la zona costera meridional del

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

territorio analizado por este grupo de trabajo.

El clima de la zona Oasis está determinado básicamente por su posición a Sotavento de la isla, a resguardo de los vientos húmedos alisios. Esta circunstancia origina unas condiciones climáticas de marcado carácter seco, soleado y cálido, aunque con evidentes matizaciones altitudinales y locales.

La altitud introduce ciertas modificaciones en los valores de los diferentes elementos climáticos. Así, en el sector de costas, se registran los valores más bajos de precipitación, concretamente en el Faro de Maspalomas donde se registran 65-66 mm..

En cuanto a la medición de temperatura se registra una media anual de 22 grados, poseyendo 286 días de sol al año. Configurándose por tanto en un destino turístico evidentemente de Sol-Playa.

El campo de dunas de Maspalomas está afectado por 3 tipos de vientos:

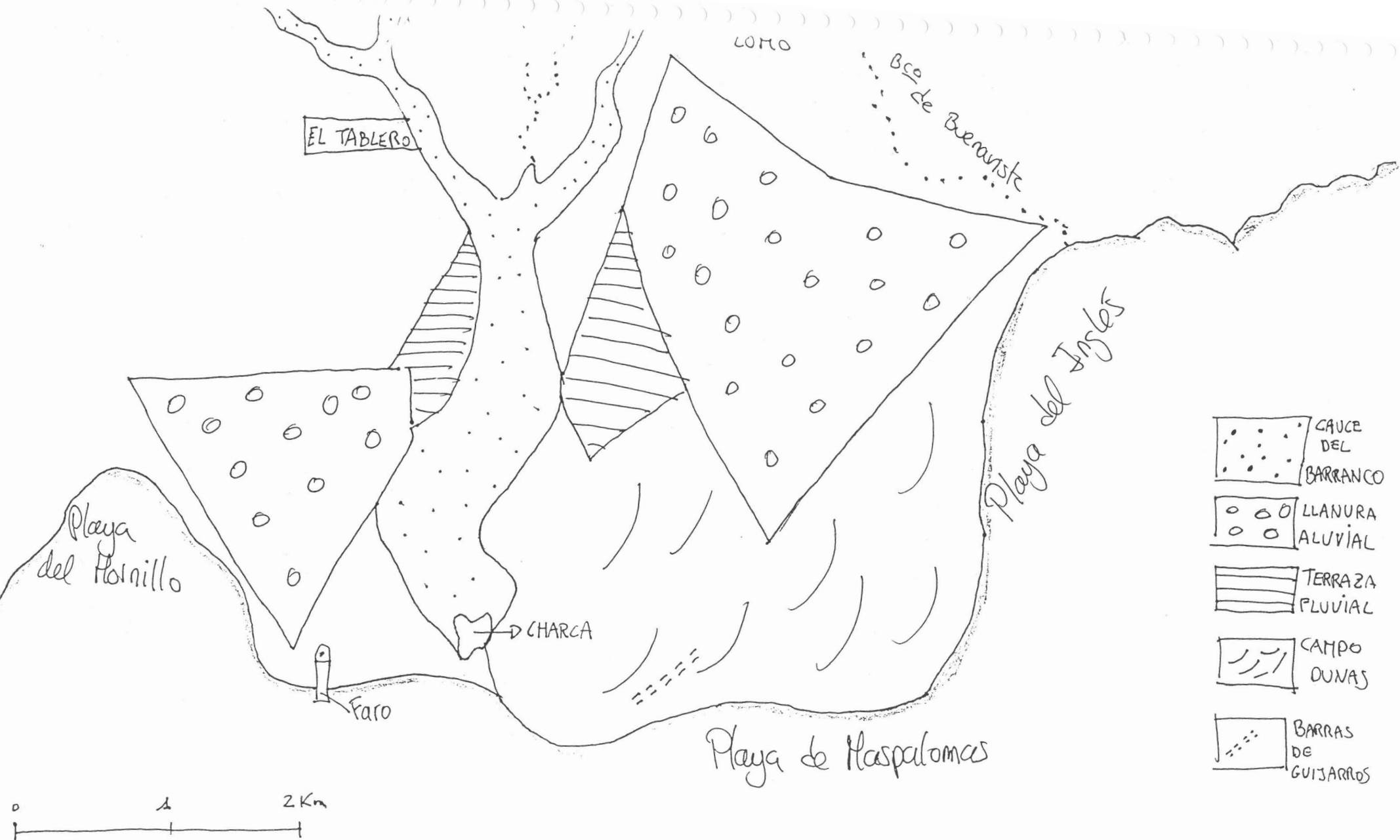
a) Viento de componente nord-este: de 360 grados a 90 grados.

b) Viento de componente sud-este: de 91 grados a 180 grados.

c) Vientos del Oeste: de 181 grados a 350 grados.

Si tradicionalmente se considera al viento como un enemigo de la oferta Sol-Playa, este equipo propone potenciar los días "malos" para el uso y disfrute de ofertas complementarias tales como: cometas, wind-surfing, body-board, etc...

Maspalomas se clasifica y denomina como un campo de dunas actuales y efímeras, de litoral y mayoritariamente maduras. También las dunas han sido clasificadas atendiendo a su orientación geográfica en:



MAPA DE SITUACION DE LAS FORMACIONES SEDIMENTARIAS EN LA DESEMBOCADURA DEL BCO. DE FATAGA

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

- Dunas transversales: N-E
- Dunas transversales: S-E
- Dunas tipo barján: N-E
- Dunas tipo barján: S-E

CARACTERÍSTICAS DEL VIARIO

A) CONDICIONES GENERALES

- 1) Son los destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General, espacios reservados por aquellos para el desplazamiento, la comunicación y el transporte de personas y bienes.
- 2) Obras para la ejecución de las calzadas para vehículos, aceras, aparcamientos anexos a las vías y sendas para los peatones, obras especiales como enlaces, puentes, túneles, etc.

B) CONDICIONES TÉCNICAS

a) Viario en calles principales

El sistema viario deberá estar jerarquizado en funciones.

1) Conexiones: El acceso directo de una red interior de tráfico rodado a los Sistemas Generales viarios, en los puntos y forma que señale el Plan General.

2) Trazado en planta: El sistema viario de carácter rodado será compatible con vías peatonales. Los puntos de cruce o conflicto serán mínimos, regulados y con preferencia para el peatón.

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

Los radios mínimos de las curvas nunca inferiores a veinticinco metros para tráfico rodado en viales de primer orden. Deberán evitarse vías con terminación en saco.

3) Trazado en alzado: Se adecuarán a la topografía y no deberán sobrepasar pendientes superiores al siete por ciento para el tráfico rodado. A efectos de facilitar la evacuación de aguas superficiales la pendiente mínima de las vías no deberá ser inferior al uno por ciento.

Las sendas peatonales no superarán en ningún caso la pendiente del doce por ciento.

El perfil longitudinal de cualquier vía no deberá contener puntos bajos, que en caso de emergencia, no permitan una salida natural de las aguas a través de zonas públicas.

4) Secciones transversales: En función del tráfico previsto, que determinará el número de carriles necesarios.

El ancho normal de los carriles de circulación rodada será de tres con cincuenta metros.

El ancho previsto para el tráfico rodado en una vía, excluido el correspondiente a aparcamientos y medianas, no deberá ser inferior a siete metros para las calles distribuidoras, y a catorce metros para vías principales.

En las intersecciones, el ancho de pavimento de calzada entre bordillos, nunca será inferior a cinco metros.

Las dimensiones de la calzada de los fondos de saco permitirá inscribir un círculo de quince metros de diámetro.

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

El ancho de cada una de las aceras de una vía será igual o superior a la cuarta parte del ancho de la calzada, con un mínimo de un metro y medio.

En las aceras de ancho igual o superior a tres con cincuenta metros, deberá destinarse parte de las mismas a zonas ajardinadas, respetando un ancho pavimentado de dos con cincuenta metros, para el tránsito libre de peatones, deberán establecerse como separación del tráfico rodado y el peatonal.

5)Aparcamientos: Para tráfico rodado deberán localizarse en las vías locales, distribuidoras o de servicios.

Las plazas de aparcamientos dispondrán de arbolado de porte alto y masa arbórea de forma que la copa cubra al menos el 60% de la superficie de las plazas de aparcamiento.

b) Viario en calles locales

Calles locales son aquellas que terminan en fondo de saco o solamente sirven como acceso a unos determinados predios, por los que no transita tráfico de paso. Adaptarán sus características a las definidas en el apartado anterior.

c) Viario de núcleos con edificación consolidada

El sistema viario adoptará sus características a las definidas en el apartado anterior.

Las pendientes máximas no superarán nunca el 16%.

El ancho mínimo entre alineaciones de los fondos de saco

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

permitirá un círculo de 12 mts. de diámetro.

El ancho mínimo entre alineaciones para vías de tráfico peatonal será de 4 metros.

COMPROBACIÓN ANALÍTICA SOBRE EL VIARIO

a) Viario en calles principales:

1) Trazado en planta: Efectivamente, el sistema viario de carácter rodado es compatible con vías peatonales, sin embargo, este equipo sólo pudo comprobar sobre el terreno dos pasos de peatones, uno en la Avenida de Oceanía y el otro en el estacionamiento de guaguas.

También este equipo pudo comprobar que aunque deban evitarse vías con terminación en saco, se localizaron al menos dos, una entre el Hotel Palm Beach y el Hotel Oasis, y otra en la entrada de la urbanización, cerca de la estación de bombeo de Elmasa (Oasis II).

2) Trazado en alzado: La pendiente para tráfico rodado es aproximadamente inferior al 7% y las sendas peatonales al 12%.

3) Secciones transversales:

- Si bien en el Plan General se determina que el ancho de las vías principales no debe ser inferior a 14 metros, este equipo comprobó que la vía principal de acceso a la urbanización posee un ancho de 8,5 metros.

- Si bien el ancho de las vías secundarias queda determinado en el Plan General como no inferior a 7 metros, este equipo comprobó que la urbanización Oasis posee vías secundarias de 6 metros.

-

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

El ancho de pavimento de calzada entre bordillos en las intersecciones en el caso de la urbanización Oasis es de 6,85 metros, superior a los 5 metros establecidos por el Plan General.

-El ancho de las aceras en el caso de la zona Oasis no alcanza el valor mínimo establecido por el Plan General, 1,50 metros pues la medición efectuada por este equipo comprobó 1,10 metros.

4) Aparcamientos: Como el Plan General establece, los aparcamientos ligados a las vías de tráfico rodado están localizados en vías locales. Las dimensiones de los aparcamientos existentes en la zona Oasis no han podido ser comprobadas ya que se encuentra en fase de remodelación y distribución de nuevas zonas.

REGULACIONES DE USOS:

El Plan General regula terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas en el Título Séptimo de esta normativa.

TIPOS DE USOS:

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado como principal, uso complementario y uso prohibido.

1.- Uso principal característico: Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Se considera predominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción de él.

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

2.- Uso complementario: Es aquel que puede coexistir con el uso principal.

CLASES DE USOS:

1.- USO RESIDENCIAL:

a) Definición

Es el asignado al espacio construido, que soporta como actividad principal el alojamiento con carácter permanente de personas.

b) Categorías

Se desarrolla en viviendas unifamiliares y colectivas.

Son viviendas unifamiliares: edificación completa sirve de alojamiento a una única familia, y la superficie del suelo queda vinculada íntegramente al propietario.

2.- USO TERCIARIO:

a) Definición

Es el que presta variedad de servicios, lucrativos o no, de tipo administrativo, burocrático, comercial, de actividades del ocio y residencial temporal.

b) Categorías: Oficinas, Comercial, Hostelería y Turismo.

1) Comercial: Es el destinado a la venta y comercialización de productos y mercaderías, como prestación de servicios, con ánimo de lucro.

2) Hostelería: Es aquel que tiene por objeto la prestación de servicios (Bares y Restaurantes) localizados.

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

3) Turísticos:

a) Definición: Se entiende por uso turístico del suelo y la edificación, aquel que tiende a proporcionar alojamiento temporal directamente vinculado al ocio vacacional, a personas que no son residentes en el entorno en el que este uso se localiza.

b) Condiciones:

1.- El uso turístico, tanto de la edificación como del suelo a ella vinculado, constituye un sector de recursos que se engloba dentro del concepto de servicios.

2.- Cada parcela constituirá una única unidad de explotación.

3.- El suelo no edificable de cada parcela tendrá el carácter de zona verde.

4.- El Plan Insular de Ordenación del Suelo de Gran Canaria establece de forma vinculante los parámetros de densidad neta de parcela y densidad bruta.

5.- Cada unidad de explotación deberá reservar bien locales edificables de uso complementario, bien zona deportiva privada, bien áreas de piscinas, en relación al número de camas.

COMPROBACIÓN ANALÍTICA DE LA PARCELACIÓN Y USOS DE LA URBANIZACIÓN OASIS

I) El suelo urbano de la zona turística: (Ver mapa)

Parcela A Y D:

Superficie de parcela: 56.000 m².

Superficie de ocupación: 25%

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

Altura máxima: 6 plantas

Edificabilidad: 0,65 m²/m²

Uso: Hotel

Separación a linderos: igual a la altura de la edificación, admitiéndose una separación menor en las edificaciones ya realizadas.

Parcela C

Destino: Restaurante

Altura: Una planta con semisótano

Altura sobre rasante: 5 metros.

Superficie máxima edificable: 1.000 m²

Separación a linderos: igual o superior a la altura de la edificación.

Parcela E

Uso: Comercial

Altura: 1 planta

Ocupación máxima: 60%

Se deberá liberar la zona de sevidumbre o de tránsito.

Parcela F

Superficie de la parcela: 29.000 m²

Uso: Hotel

Altura máxima: 7 plantas

Separación a linderos: igual a la altura de la edificación

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

Parcela G

Uso: Comercial

Dentro de este uso genuino únicamente se autorizarán lo siguiente:

Venta de periódicos, venta de artículos de joyería y bisutería, bazar de artículos de recuerdos, venta de pan, bollería, dulcería, perfumedría y productos emvasados, venta de artículos de piel, calzados y bolsos, servicios de restauración para bares, restaurantes y ventas de zumos y bebidas, oficinas administrativas-bancarias, de cambio de moneda, agencias de viaje y de atención e información al ciudadano, y farmacia.

El resto de los usos queda prohibidos y expresamente los de discotecas, pubs y salas de juegos de todo tipo.

Como consecuencia de la proximidad de esta parcela con el ámbito de la Charca, declarado de interés ornitológico, es necesario preveer medidas especiales que palien la contaminación lumínica y acústica. Por ello, dentro de la parcela se prohíbe la colocación de rótulos y letreros luminosos y así mismo, las instalaciones musicales de todo tipo en el espacio libre de edificación y terrazas.

En el caso de que existan instalaciones musicales en el interior de los locales, su volumen seá tal que a una distancia de 10 metros del local, los sonidos no puedan ser apreciados por el oído humano.

Superficie: 1.262 m²

Superficie construida: 420 m² en planta baja

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

75 m2 en planta alta

Ocupación. 420 m2

Superficie mínima de cada local: 35 m2

Sótano: se permite sótano cuyo perímetro se incluye dentro de la edificación de la planta baja y cuyo uso quedaría exclusivamente reducido a almacenaje, servicios de locales, sin posibilidad de apertura al público.

Altura: 4,5 metros sobre rasante para la planta alta, y 7,5 metros sobre rasante para el total de la edificación.

En la planta alta, se permite la instalación de pérgulas con estructura de madera, cuya superficie no supere el 50% de la zona libre de edificación.

Parcela 29

Uso: residencial

Ocupación: 25%

Altura: 1 planta

Superficie de la parcela: 896 m2

En el trabajo de campo el equipo que elaboró esta memoria comprobó que efectivamente, el uso de las parcelas era terciario, distinguiéndose:

- Uso comercial
- Hostelería
- Turístico

Debe tenerse en cuenta que la parcela donde se aloja el antiguo Sun Club, aún conservando su uso, la propiedad corresponde en la actualidad a la cadena Sea Side Hotels y a una comunidad privada (Villa Eden).

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

El Plan General en su artículo 17 expone las condiciones de uso advirtiendo, como ya se indicó, que cada parcela constituiría una unidad de explotación. Según la Ley de Ordenación del Turismo en Canarias, de Marzo de 1995, en su art. 38.2 define como unidad de explotación a aquella parcela donde se exige el sometimiento a una única titularidad empresarial de la actividad de explotación turística alojativa en cada alojamiento alojativo o conjunto unitario de construcciones, edificio o parte homogénea del mismo.

Este grupo constató que en alguna parcela no existe la denominada unidad de explotación, concretamente en la parcela del antiguo Sun Club donde hoy se encuentra Residencial Maspalomas y Villa Edén, de propietarios diferentes.

También se pudo comprobar que el suelo no edificable de cada parcela tendrá el carácter de zona verde y de dominio público (Ley del Patrimonio del Estado Decreto 1.022/64, 15 de Abril y su Reglamento Decreto 3.588/64, 5 de Noviembre), sin embargo, una parcela no cumple esta disposición legal ya que el disfrute y uso de su zona verde se llevará a cabo previo pago de 1.500 pesetas.

Finalmente, y de acuerdo con la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, capítulo 3º, artículo 35 sobre estándares relativos a la urbanización turística, donde se define como densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, podrá oscilar entre 50 y 60 m² por plaza, y también, de acuerdo al art. 17 del Plan General del municipio de San Bartolomé de Tirajana, donde expone que la capacidad de camas será de un máximo de 1 cama por 70 m² de suelo de parcela neta. Se comprueba que en las parcelas A y D sobre un total de 56.000 m², existen 650 plazas, resultando una densidad de 86,15 m² por cama. Esto

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

viene a corroborar la tendencia actual marcada desde el P.I.O.T. de disminuir la densidad destinada a alojamiento.

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Las tipologías edificatorias que se pueden desarrollar en la oferta alojativa turística son:

1.- Hotel: Conjunto de habitaciones y servicios complementarios, concebidos como edificio unitario, cuya finalidad es el alojamiento turístico.

Capacidad de camas: máximo 1 cama por cada 70 m² del suelo de parcela neta.

Oferta complementaria: mínimo de 5 m² por cada cama.

Zona deportiva: 1,5 m² por cama.

Áreas de piscina: 1,5 m² cama

2.- Hoteles especializados: son hoteles que incorpora como servicios añadidos al del alojamiento, otras facetas de actividad: conferencias, convenciones, servicios al desarrollo de los negocios, equipamientos de mantenimientos físicos, etc., poseyendo a la vez áreas comerciales.

3.- Bungalows: son unidades alojativas compuestas de un mínimo de cocina, salón-comedor, baño y 1 o varios dormitorios independientes, cuya entrada se realiza desde un espacio abierto independiente de otros.

Densidad de camas: 80 m² por cama.

Oferta complementaria: 2,0 m² por cama

Zona deportiva y piscina: 2 m² por cama

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

4.- Apartamentos: unidad alojativa integrada en uno o varios edificios con entrada común, compuestos como mínimo de: cocina, salón-comedor, baños y 1 o varios dormitorios independientes.

COMPROBACIÓN ANALÍTICA DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

En la zona Oasis este equipo comprobó la existencia de 3 hoteles que añadían a la oferta alojativa, otras facetas de actividad, como Salas para Conferencias, Convenciones (en concreto, en el Hotel Oasis, como se comprueba en la diapositiva, se celebró un Congreso de Cardiología).

Enumeración de la oferta alojativa:

- Hotel Oasis Maspalomas: 5 estrellas
- Hotel Palm Beach: 4 estrellas
- Hotel Faro de Maspalomas: 4 estrellas
- Apartamentos: Residencial Maspalomas, conjunto de 63 apartamentos.
- Villa Edén: Conjunto de 19 apartamentos
- Bungalows: Conjunto integrado por 21 unidades

Zona comercial: Está integrada por cafeterías, bazares, tiendas, supermercados, restaurantes.

Servicios: Balneario y baño público.

SERVICIOS

I- SANEAMIENTO

A. Condiciones generales

1) Son los proyectos destinados a concretar las obras de instalaciones de recogida, tratamiento, eliminación de las aguas residuales y pluviales.

2) Comprende obras necesarias desde los puntos de vertidos de las parcelas hasta su conexión en la red principal o vertidos a los causes abiertos, en cuyo caso se requerirán instalaciones propias (estaciones depuradoras, emisarios submarinos, etc)

3) Las obras de saneamiento que abarcan alcantarillado, depuración y reutilización o vertido de las aguas residuales y encauzamiento de las aguas pluviales en ningún caso puede afectar a fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertidos.

B. Condiciones técnicas

1) Sistema general

Se establece como sistema de saneamiento el "mixto", para lo cual las aguas pluviales procedentes de zonas públicas o colindantes con las urbanizaciones, deberán conducirse a causes naturales o artificiales destinados a tal fin.

2) Trazado en planta de la red

a) Condiciones generales:

-Los trazados de la red han de estudiarse de modo que permitan el más rápido alejamiento de los efluentes por los menores recorridos posibles.

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

-Los colectores y demás elementos de la red, deberán disponerse en la zona de dominio público.

-El trazado de los colectores deberá estar constituido por tramos rectos entre pozos de registro.

b) Elementos de ventilación:

-Se dispondrán chimeneas o elementos análogos de ventilación de la red general, y la distancia entre ellos no será superior a 300 metros.

c) Pozos de registro:

-Estos se colocarán en los puntos de enlace de colectores, en los cambios de pendiente y dirección y en los puntos donde se instale mecanismo. La distancia máxima entre pozos será de 50 metros.

d) Rejas de recogida de aguas pluviales:

-Estas se colocarán en las encrucijadas de las calles y a ambos lados de la calzada junto a los bordillos. Nunca deberán entorpecer la circulación y no deben resultar antiestéticas.

3) Vertidos

El vertido podrá realizarse a colector existente o a una zona marítima previa depuración y con el uso de emisarios submarinos. Se cumplirá con las instrucciones para el vertido al mar desde tierra, de aguas residuales a través de emisarios submarinos según la Orden Ministerial de Julio de 1993.

No serán permitidos vertidos de aguas negras a cauces que permanezcan normalmente secos, ni aún previamente depurados.

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

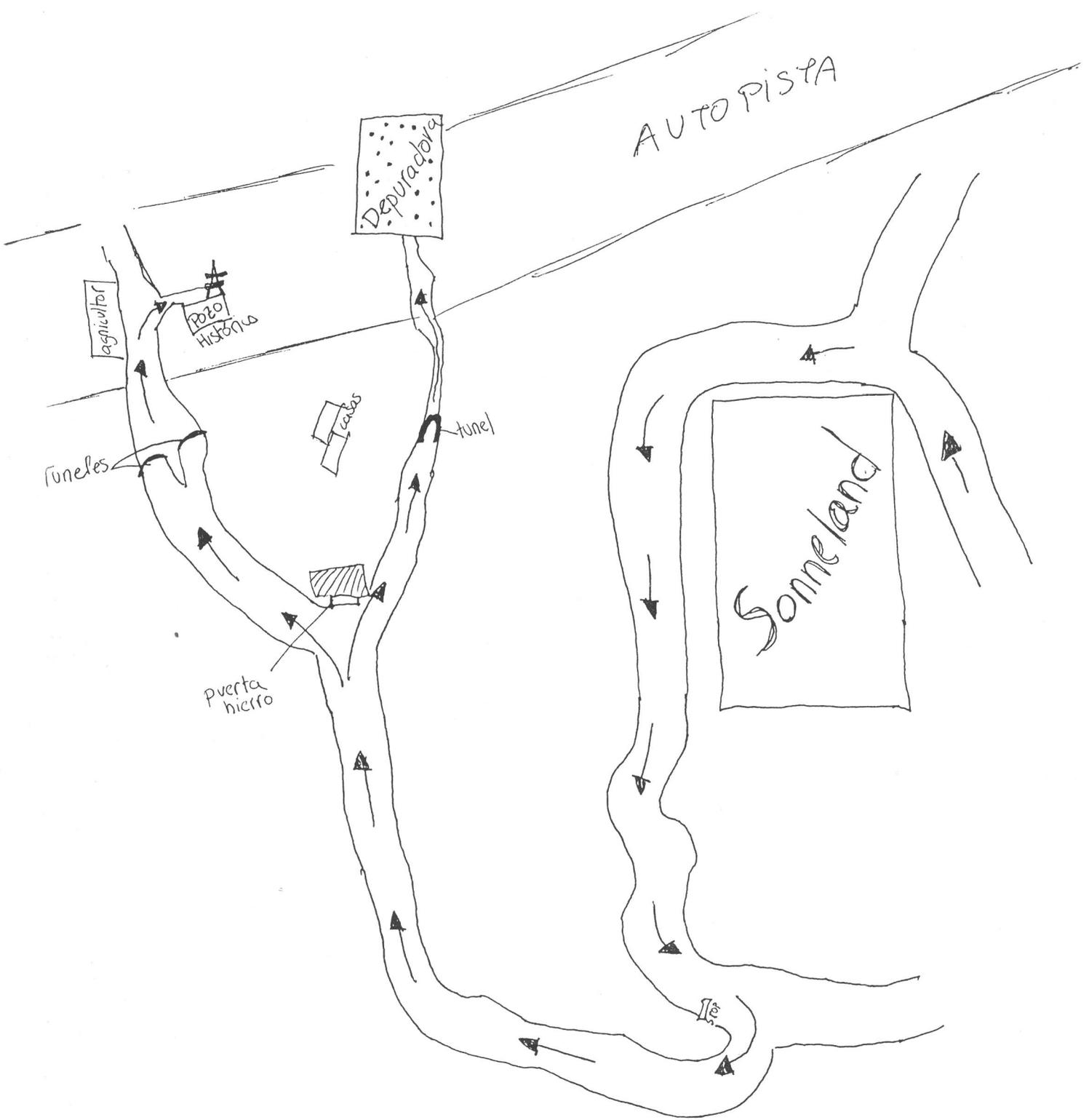
En el caso de aguas pluviales éstas deberán verterse preferentemente a cauces públicos, que aunque permanezcan con normalidad secos, constituyen desague natural de las aguas de lluvia tomando las medidas para impedir inundaciones a propietarios particulares así como el estancamiento o embalsamiento indebido de aguas.

COMPROBACION ANALITICA DEL SANEAMIENTO

Según el Plan General el sistema de saneamiento es mixto, es decir, que en algunos tramos las redes son separativas y en otros unitarias.

También el plan determina que los elementos como colectores y estaciones de bombeo deberán disponerse en zona de dominio público (Comprobar en el plano de saneamiento cedido por ELMASA). Este equipo pudo comprobar que al menos las estaciones de bombeo se encontraban en zona de dominio público reseñando la adecuada integración medio-ambiental y estética de las instalaciones. De acuerdo a la normativa vigente se dispone la existencia de una planta depuradora de aguas residuales y su vertido al mar a través de emisarios submarinos. En el caso de la zona Oasis este grupo ratifica que sí existe una depuradora de agua residuales aunque bastante antigua, defectuosa como se comprueba en la diapositiva. Las aguas residuales procedentes, una vez depurada, procedente de dicha planta son vertidas al mar a través de un emisario submarino situado a la altura de la Playa de las Meloneras.

Según la empresa ELMASA en la actualidad poseen el proyecto de construcción de una nueva planta depuradora con mayor capacidad en donde se depure y reutilice parte de las aguas residuales con la finelidad de abastecer la zona Oasis: Ecosistema del



ESQUEMA INDICADOR DE :

- POZO HISTORICO
- DEPURADORA

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

Palmeral (recreación de charcas proyectadas por el Cabildo Insular), futuros Campos de Golf, Ajardinamientos de los márgenes de las carreteras, Aparcamientos. Ante esta nueva situación la empresa ELMASA se plantea dos graves problemas a solucionar: por un lado el "supuesto vertido" de aguas fecales que efectúan ilegalmente dueños de pozos negros y por otro "supuestos vertidos" de agua salada procedentes de los hoteles ubicados en la zona Oasis en el alcantarillado actual de la red de saneamiento.

II- ABASTECIMIENTO DE AGUA

A. Condiciones Generales:

-Los proyectos destinados a concretar obras que incidan en el abastecimiento de agua se llevarán a cabo de acuerdo a las determinaciones del Plan General (artículo 55) y al Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento Domiciliaria de Aguas Potable (30 de Diciembre de 1990)

B. Condiciones Técnicas:

-El agua para el consumo debe reunir las condiciones de potabilidad (Reglamentación Técnico Sanitaria, Real Decreto 1138/90, 14 de Septiembre).

-La red de agua potable debe estar separada y diferenciada de las posibles redes de agua residual depurada para riego y otros usos, evitando filtraciones y confusiones. La red será del tipo mallado. Irán enterradas bajo las aceras, o bajo las dos aceras en caso de anchura mayor a 20 m.

-La red de riego se alimentará preferiblemente de aguas residuales depuradas. En las zonas verdes y deportivas se dispondrán de bocas de riego a distancia no superiores a 30 m.

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

-La red de incendios estará alimentada con agua potable nunca con agua residual depurada. Las bocas de incendio se dispondrán a una distancia no superior a 200 m.

-Se ha calculado un mínimo de 200 litros habitante y día en zonas turísticas.

COMPROBACION ANALITICA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Como afirma el Plan General la red de agua potable está separada del resto de posibles redes de aguas (comprobar en el plano cedido por la empresa ELMASA). La zona turística del Oasis se abastece de:

-Agua desalinizada / potable para el consumo.

-Agua desalinizada / potable para la red de incendios.

-Agua depurada para la red de riego.

En la prospección del terreno colindante al Oasis, el equipo comprobó "in situ" la existencia de un pozo que fue explicado por un agricultor de la zona, el cual declaró que las aguas procedentes del subsuelo tienen como único destino el sector agrícola, y no el sector turístico. Ésto vino a corroborar las declaraciones de responsables de la empresa Elmasa acerca del abastecimiento de agua.

III- ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

En esta zona, las líneas de distribución, en media y baja tensión, tanto para el alumbrado público como para la red de distribución general, serán subterráneas. Quedan expresamente prohibidas las conducciones aéreas o adosadas a los edificios,

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

procurando eliminar las existentes.

Las casetas de transformación serán subterráneas o de interior, y se adecuarán a la estética medioambiental, prohibiéndose su ubicación en zonas públicas.

El alumbrado público del municipio de San Bartolomé de Tirajana se adecuará a unas normas complementarias municipales que desarrollen las condiciones generales del Plan

IV-SERVICIO DE TRANSPORTES

1.- Transportes públicos:

La compañía encargada de efectuar el transporte público es Salcai. Como el plano adjuntado indica, existen 12 líneas relacionadas con el destino Faro.

Las paradas programadas responden a 2 tipos:

- Unas acordadas con el Gobierno Autónomo y Cabildo.
- Otras discrecionales, dispuestas según la demanda o peticiones de Asociaciones de Vecinos. En la zona Oasis, los puntos localizados en uno de los márgenes de la Charca son discrecionales, permitiendo una modificación en la localización de ésta, colaborando en la recuperación natural de los ecosistemas Charca/Palmeral, y haciendo efectiva su Línea Verde.

A través de las estadísticas realizadas por la empresa Salcai, en el año 93, se calcula que en torno a 6.000.000 de viajeros anuales tuvieron como destino Faro, es decir, 16.200 diarios. Teniendo en cuenta que no todos tuvieron como último destino el



ESTADISTICAS DE SALCAI - RESUMEN ANUAL 1993

NUMERO Y DENOMINACION DE LAS LINEAS	KMS. LINEA	VIAJES REALIZ.	KMS. RECORR.	VIAJER. TRANSP.	VIAJEROS. KMS.	PLAZAS KMS.	POI OC
02 LAS PALMAS-PLAYA INGLES-FARO	60	12.608	756.480	823.762	16.293.111	40.092.240	
03 LAS PALMAS-TABLERO-FARO	59	12.899	761.041	885.866	17.314.368	40.335.173	
05 LAS PALMAS-FARO (NOCTURNO)	60	9.589	575.340	451.940	12.015.706	30.493.020	
06 MORRO BESUDO-C.ESPINO-PTO.RICO	19	681	12.939	10.788	155.353	575.339	
07 LAS PALMAS-TELDE-SAN BARTOLOME	62	618	39.316	7.210	124.833	1.846.608	
08 LAS PALMAS-CASTILLO ROMERAL	43	1.116	47.968	40.229	845.764	2.543.364	
10 LAS PALMAS-DOCTORAL-SARDINA	38	1.179	44.802	22.994	582.195	2.373.746	
11 LAS PALMAS-AGUIMES	33	21.334	704.022	855.756	14.731.258	37.307.886	
12 LAS PALMAS-TELDE	14	41.050	574.700	1.327.757	15.886.271	30.457.280	
13 TELDE-SAN MATEO	25	2.993	74.825	67.805	845.019	3.269.975	
14 TELDE-TENTENIGUADA	15	10.142	152.130	151.778	1.739.443	6.840.750	
15 LAS PALMAS-LAS REMUDAS-LAS PALMAS	18	12.820	230.760	184.450	2.850.890	12.230.280	
16 VECINDARIO-PLAYA DEL INGLES-PTO.RICO	38	1.785	67.830	56.119	1.068.286	3.594.610	
17 SARDINA-POZO IZQUIERDO	11	2.123	23.353	13.340	129.034	1.237.709	
18 MASPALOMAS-SAN BARTOLOME-C.TEJEDA	58	2.560	148.480	30.193	710.946	6.558.640	
19 TELDE DOCTORAL	29	1.088	31.552	24.908	315.935	1.647.200	
20 TELDE-SAN JOSE DE LAS LONGUERAS	3	5.989	17.967	73.651	681.536	786.141	
22 AGUIMES-ARINAGA	10	13.689	136.890	355.607	3.573.179	7.153.770	
24 TELDE-LA GAVIA-SANTA BRIGIDA	18	4.608	82.944	77.388	841.641	3.592.584	
26 LAS PALMAS-P.JINAMAR-TELDE	20	242	4.840	5.234	57.961	256.520	
27 AGUIMES-MONTANA LAS TIERRAS	11	316	3.476	1.282	13.401	183.568	
28 SARDINA-ALDEA BLANCA	12	340	4.080	411	3.990	216.240	
29 MORRO BESUDO-FARO MASPALOMAS	16	4.794	76.704	107.017	1.146.153	4.062.336	
30 LAS PALMAS-FARO (DIRECTO)	65	33.379	2.169.635	1.697.117	62.290.281	114.971.555	
31 LAS PALMAS-PUERTO RICO	73	21.990	1.605.270	1.638.262	34.873.178	85.077.120	
32 PLAYA INGLES-PTO.MOGAN-MOGAN	43	27.476	1.181.468	1.588.258	32.650.508	62.613.504	
34 VECINDARIO-SAN BARTOLOME (TEMISAS)	39	4.851	189.189	101.392	1.798.897	9.517.911	
35 TELDE-AGUIMES	15	5.459	81.885	60.574	728.598	3.669.105	
36 TELDE-PLAYA INGLES-FARO	45	11.921	536.445	756.782	11.800.059	28.425.285	
37 ATALAYA-SANTA BRIGIDA	5	1.166	5.830	5.882	52.236	252.330	
38 LAS PALMAS-ALDEA SAN NICOLAS	120	2.931	351.720	280.833	6.650.649	18.639.960	
39 MORRO BESUDO-PUERTO RICO	24	4.862	116.688	159.869	2.948.030	6.172.704	
40 MORRO BESUDO-TABLERO	12	2.300	27.600	22.223	221.487	1.462.800	
41 CARRIZAL-AGUIMES-FARO	39	1.462	57.018	56.859	963.096	3.021.174	
43 TELDE-SAN ROQUE-VALSEQUILLO	15	1.918	28.770	19.164	197.552	1.523.880	
45 VERIL-PARQUE TROPICAL-LOS PALMITOS	17	16.546	281.282	541.131	10.313.042	14.906.756	
46 TELDE-CASAS DEL RINCON	18	1.339	24.102	25.650	297.877	1.055.826	
49 VECINDARIO-SAN BARTOLOME (ERA CARDON)	31	862	26.722	7.067	206.395	1.363.690	
50 LAS PALMAS-AGUIMES-VECINDARIO	43	159	6.837	4.660	89.028	362.361	
52 VECINDARIO-PLAYA DEL INGLES-FARO	20	12.572	251.440	192.073	2.686.133	13.324.920	
53 MEDIANIAS-TELDE-SAN ROQUE	8	8.673	69.384	106.802	1.025.314	3.618.344	
54 TELDE-CASERONES	6	3.438	20.628	27.388	259.936	954.528	
55 LAS PALMAS-POLIGONO JINAMAR-LAS PALMAS	15	45.849	687.735	1.201.393	12.812.959	36.449.955	
56 TELDE-POLIGONO DE JINAMAR-TELDE	10	27.026	270.260	727.726	6.931.438	14.302.980	
57 LAS PALMAS-CRUZ MORERA-MONTANETA	20	4.414	88.280	100.118	1.245.145	4.678.840	
58 LAS PALMAS-CRUZ MORERA-TAFIRA	20	10.154	203.080	289.236	3.378.945	10.763.240	
59 LAS PALMAS-LOS HOYOS-TAFIRA	20	2.212	44.240	60.106	668.044	2.344.720	
60 LAS PALMAS-AEROPUERTO	26	25.671	667.446	342.385	7.523.024	35.375.638	
61 LAS PALMAS-PLAYA DEL INGLES-MOGAN	95	3.019	286.805	190.493	4.412.970	15.200.665	
70 PUERTO RICO-LOS PALMITOS	27	2.514	67.878	100.907	2.112.603	3.595.374	
71 PLAYA DEL INGLES-PLAZA DE TOROS	19	128	2.432	2.646	29.739	128.896	
72 PARQUE TROPICAL - SONNENLAND	11	4.994	54.934	167.538	1.889.551	2.911.502	
73 FARO - SONNENLAND	3	6.720	20.160	36.724	324.068	952.860	
74 P.JINAMAR - PLAZA MANUEL BECERRA	15	10.774	161.610	241.548	2.586.378	8.565.330	
80 LAS PALMAS-TELDE (POR AUTOVIA)	19	24.320	462.080	644.878	10.276.645	24.490.240	
83 CR. TASARTE-PLAYA TASARTE	15	684	10.260	1.369	16.324	543.780	
84 PUERTO MOGAN-MOGAN	8	2.635	21.080	11.353	117.986	1.117.240	
85 ROQUE TREJO-PLAYA DEL CARRIZAL	14	9.843	137.802	226.188	2.105.001	7.301.406	
86 PUERTO MOGAN - PLAYA TASARTE	36	1.633	58.788	81.674	1.751.432	3.115.764	
90 TELDE-FARO MASPALOMAS	48	11.181	536.688	525.384	10.957.733	28.443.504	
91 LAS PALMAS-PUERTO RICO (DIRECTO)	73	11.080	808.840	397.418	20.592.799	42.865.600	
156 LAS PALMAS-JINAMAR-LAS PALMAS	15	10.276	154.140	153.146	1.632.477	8.169.420	
TOTALES		542.994	16.347.910	18.369.701	353.343.820	859.905.686	4

16.199'3 dias/años / pasajeros

5.912.775 viajes
transporte

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

Oasis, pero que se dispone, en esta zona, de una oferta (Rent a car, servicios discrecionales) de transporte complementaria, el número total de usuarios diarios puede ser incluso superior a 20.000 visitantes diarios.

En el estudio de campo se constató la casi inexistencia de amueblamiento de las paradas, aparcamientos e incluso la carencia "casi total" de paneles informativos o centros de información general.

Sin embargo, ha de tenerse en cuenta que la empresa Salcai, consciente de esta problemática, y en colaboración con el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, lleva a cabo en estos momentos una remodelación de sus paradas y ha presentado un proyecto (en este momento en la Consejería de Transportes) de crear en la zona Faro un " Guaguaparque".

2.- Transportes privados:

El Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y la Consejería de Transportes tienen previsto cubrir las necesidades de usuarios de vehículos privados mediante la creación en la zona Faro de aparcamientos privados.

V- SERVICIO DE RECOGIDA DE SÓLIDOS

En la zona Oasis, la recogida de sólidos se efectúa por la empresa Dragados.

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

Horario:

Semanal: Desde 5:00 a.m. hasta finalizar. Los domingos el servicio se reduce. Los lunes hay doble servicio.

Estacional: En invierno el servicio está formado por 15 vehículos con doble recorrido. En verano, este mismo servicio se ve incrementado en 5 vehículos.

La empresa Dragados, dispone de unos contenedores de plástico y metálicos con "aparentes numerosas ventajas" para la limpieza de los mismos aunque sin una funcionalidad ni finalidad estética. Este equipo pudo comprobar que la empresa Dragados ha instalado en la zona contenedores de vidrios, denotando una preocupación mayor por aspectos de reciclaje.

El tratamiento de los vertidos se completa con su ulterior traslado al vertedero de Juan Grande, donde serán tratados. Como indica el Plan General en su artículo 60, el Cabildo Insular de Gran Canaria deberá redactar un Plan Especial de Saneamiento para la mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad de la planta de tratamiento de residuos sólidos.

VI- SERVICIOS DE LIMPIEZA DE PLAYA

La empresa encargada de efectuar esta labor es Vertasa (Vertederos Tana S.A.).

El horario durante el cual se lleva a cabo la labor de limpieza es el que sigue:

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

Semanal:

- Mecánico: desde 2:30 a.m. hasta 8:00 a.m.
- Basuras: desde 8:00 a.m. hasta 12:05 a.m.

Estacional:

- Invierno: servicio normal
- Verano/puentes/Navidad/Semana Santa/otros: se refuerza el servicio aumentando el número de cubos e incluyendo los domingos mañanas.

Los vehículos acceden al litoral por la zona Anexo II y por la zona Faro. Esta compañía desarrolla una labor consistente en:

- limpieza de seba y restos sólidos de la orilla. Estos vertidos son depositados en una zona habilitada por el Ayuntamiento, tras su desecación para el posterior aprovechamiento de la arena contenida (Concejalía de Vías y Obras).
- Limpieza de papeleras y cubos.

Según el gerente de la empresa Vertasa, existen 2 proyectos para la zona, uno aprobado recientemente que permitirá la renovación de la maquinaria, y otro una modificación del sistema de alojamiento de basura, aumentando en 300 su número y disminuyendo en 70 litros su capacidad, que permitiría el desalojo de las bolsas de basura manualmente.

VII- SERVICIOS DE SEGURIDAD CIUDADANA

Tras efectuar una entrevista a un Subinspector de la Policía Local del municipio de San Bartolomé de Tirajana, Sr. Quiroga, se pudo constatar:

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

- 1.- Que la zona Oasis es un espacio poco conflictivo.
- 2.- Que las quejas tramitadas versan mayoritariamente sobre: venta ambulante, ticketeros, time sharing, trileros, ruidos procedentes de la zona comercial (Restaurante Senador), retirada de automóviles por parte de la grua municipal y falta de intérpretes en las comisarías.
- 3.- Las denuncias inciden en tirones y robos.
- 4.- La Policía Local de esta zona se encuentra especializada: Policía de playas, Policía de disciplina urbanística, Policía de tráfico (ver en diapositivas la camioneta de Atestados), y Policía de Seguridad Ciudadana (puntualmente se constituyen patrullas de 5 ó 6 miembros que actuan en zonas conflictivas).

Esta comisaría propuso al equipo redactor futuras líneas de actuación:

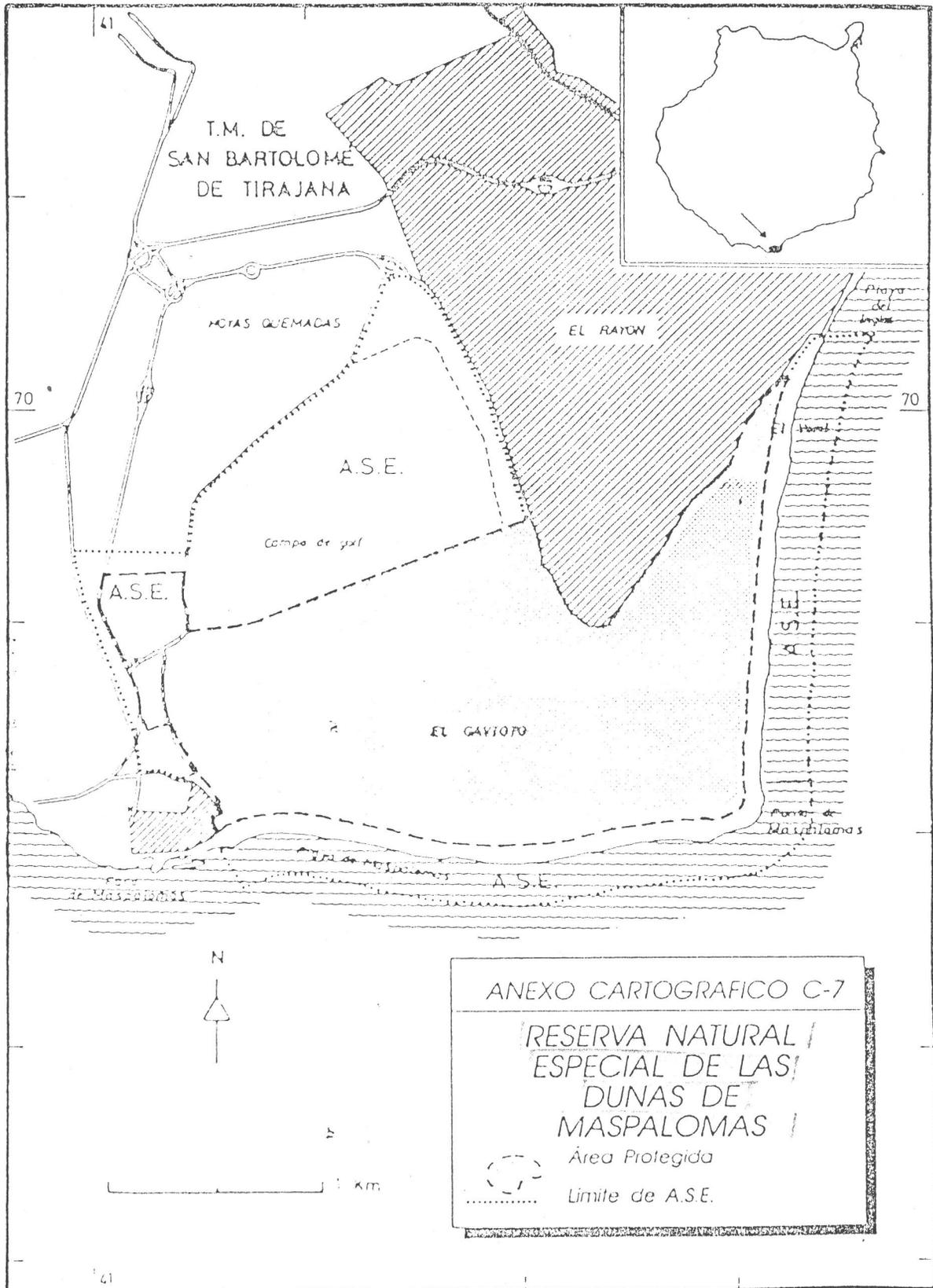
- Incrementar la plantilla en un 62,5%.
- Exigencia de idiomas a los aspirantes del Cuerpo Local de Policía.
- Mejorar la tecnología, vehículos y medios.

COMENTARIO GENERAL SOBRE EL TRATAMIENTO DE LOS ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

I- Reconstrucción Paleoambiental

1-La historia de la charca:

Hace 1 millón de años el Barranco de Fataga portaba mucha más agua y sedimentos formando un pequeño delta en su desembocadura. Con posterioridad y debido a un cambio climático (menor número de precipitaciones) el barranco portaba menor



Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

caudal y la arena arrastrada por el mar junto con la acción de los vientos fue concentrándose en la desembocadura. De esta manera, se formó un pequeño de agua salubre donde el agua del mar se combinaba con aguas subterráneas del barranco.

En una época histórica más reciente el aporte de aguas residuales y el excesivo bombeo de aguas subterráneas han contaminado y reducido su tamaño.

2-Historia del sistema Dunar:

El sistema dunar está constituido por depósitos de sedimentos procedentes de la erosión de rocas litorales, de rocas localizadas en el barranco de Fataga, etc.

II- Marco Legal

El ecosistema dunar, el ecosistema lacustre y el ecosistema del palmeral forman un paraje único natural en las Islas Canarias. El desarrollo turístico incontrolado durante los años 60 y 70 ha conducido a un progresivo deterioro de éstos. En 1982, este área fue declarada provisionalmente como zona protegida y en 1987, tras la publicación de la Ley de Protección de Espacios Naturales de CCAA de Canarias fue declarada Paraje Natural de Interés Nacional.

III- Comentario Medioambiental

En la zona Oasis se localiza el Paraje Natural de Las Dunas de Maspalomas. Debido al estado actual de los ecosistemas que lo integran las instituciones canarias se han planteado desarrollar urgentemente 5 programas de recuperación:

- 1) Programa de gestión territorial
- 2) Programa de acceso restringido de personas y vehículos
- 3) Programa de limpieza, control de condiciones sanitarias

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

de la zona lacustre

4) Programa de reincorporación de especies autoctonas

5) Programa de implantación de actividades educativas medioambientales

Sin embargo, tanto desde la Consejería de Política Territorial, Viceconsejería de Medioambiente y desde el Cabildo Insular se han planteado, proyectado sendos proyectos que a continuación desglosaremos:

1) Proyecto Oasis 2000 (Consejería de Política Territorial):

a) Acciones destinadas a la restauración del hábitat para la flora y fauna amenazada.

Con estas acciones se pretende mejorar las condiciones ecológicas del entorno de la Charca de Maspalomas, eliminando una serie de impactos que retienen su recuperación y la ocupación de este territorio por la vegetación y avifauna:

-Retirada de la " dunas de escombros " (ver diapositivas) existente en el margen izquierdo de la Charca. Esta montaña de escombros procedente de la zona de construcción del demolido Hotel Dunas, está impidiendo la llegada natural de las dunas a la Charca y facilita el establecimiento de una vegetación nitrófila ajena al espacio natural.

-Demolición y retirada de la solera y el muro de hormigón que canalizan el Barranco de Maspalomas, en su tránsito por el espacio natural. En los años 70 se canalizó el Barranco de Maspalomas sepultándose el sustrato natural y eliminándose cualquier posibilidad de recuperación de la vegetación natural en el tramo final del Barranco en su conexión con la zona húmeda. Estas masas de vegetación densa y variada permitían el refugio

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

y la nidificación de una peculiar comunidad avifaunística que con su eliminación fue desapareciendo.

-Cerramiento al uso público de la Charca de Maspalomas: la alta sensibilidad a la presencia humana de muchas de las especies de avifauna que habitan y nidifican en el borde de la Charca exige la implementación de medidas de control de los accesos en este sector para lo cual se prevé la construcción de una valla-barandilla para impedir el acceso desde la zona de uso público, y el vallado mediante sistemas flexibles del resto de la Charca, con la colocación de una red de carteles informativos de sus valores.

-Regeneración de humedades y revegetación del entorno de la Charca: las fotos aéreas del pasado permiten corroborar la disminución que el vaso principal de la Charca sufrió con las sucesivas actuaciones urbanísticas, así como la pérdida sustancial de gran parte de las comunidades florísticas características del lugar. Con estas acciones se pretende la regeneración de aquellos brazos perdidos y desconectados del humedal principal, así como la plantación de cinturones de vegetación hidrofítica y la reintroducción a partir de material procedente de vivero de algunas de las especies más comunes y emblemáticas de la Charca, como es el caso del *Limonium Tuberculatum*, cuya presencia está constatada hasta los años 60.

-Control de depredadores introducidos en el entorno de la Charca de Maspalomas: la intensa actividad antrópica que caracteriza a la zona facilita la presencia de poblaciones abundantes de ratas, gatos y perros, que alteran las condiciones de tranquilidad necesarias para la avifauna afectando además a sus puestas por lo que se proyecta establecer un

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

programa de control de sus poblaciones, mediante el uso de métodos de erradicación compatibles con la conservación.

-Redacción de estudios específicos para la reintroducción de especies de avifauna: Al ser la Charca de Maspalomas la localidad más meridional de la Cerceta Pardilla, especie en peligro de extinción se pretende encargar un estudio sobre la viabilidad de la reintroducción de un grupo de parejas de esta especie en este antiguo hábitat.

Asimismo, se proyecta realizar estudios sobre la viabilidad de reintroducir murciélagos y vencejos mediante el uso de nidales artificiales como una alternativa de control natural para las explosiones periódicas de poblaciones de mosquitos culícidos, molestos para la actividad turística del área.

Otra de las especies para las que se proponen realizar estudios de viabilidad sobre su reintroducción es para el Charrán Rosado, posiblemente la especie nidificante en Maspalomas.

b) Acciones encaminadas a la dotación del área para uso público con equipamientos compatibles con la conservación.

La cualificación del área para uso público con un tratamiento integrado que compatibilice la rehabilitación del espacio con su dotación para uso público, hace necesario realizar las siguientes actuaciones, enmarcadas dentro de un área de Acogida e Interpretación del Espacio Natural:

-Construcción de un Centro de Interpretación del Paraje Natural: la numerosa afluencia de visitantes al lugar recomienda la creación de una infraestructura específica donde se ubique información relativa a los valores naturales y culturales del espacio natural, así como donde se ubiquen los

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

servicios de vigilancia y atención al público.

-Creación de una red de senderos peatonales de acceso a la playa y al espacio natural: con esta actuación se pretende dirigir por las zonas menos sensibles ecológicamente el abundante y ahora desperdigado tránsito de los usuarios a la playa, reconvirtiéndolos a través de un Paseo Peatonal de borde de barranco (redefiniendo la actual Avenida de Oceanía) con equipamientos que permitan la interpretación y observación de la avifauna vinculada a la Charca y a la vegetación, así como el paisaje dunar. También se pretende definir un único punto de acceso hacia el espacio natural; para ello se proyecta recalificar el actual puente de acceso a las dunas, diseñándolo para una función meramente peatonal.

-Recreación de charcas y lagunas semipermanentes, vinculadas al área de uso público con el objeto de facilitar la interpretación del funcionamiento hídrico del Oasis de Maspalomas: para ello se proyecta la restauración del pozo histórico existente en el área, y que antiguamente, mediante un molino de viento, y un sistema de canalización tradicional, servía para el riego de las zonas agrícolas de antaño; se propone su adecuación para la recreación de las charcas antes citadas, así como la regeneración de la vegetación autóctona, y la recuperación de especies de avifauna facilitando la suelta de especies heridas y rehabilitadas en Centros de Recuperación.

c) Acciones destinadas a la rehabilitación urbanística del área.

Muchas de las actuaciones llevadas a cabo por el planeamiento anterior a la calificación de la zona como Espacio Natural se contradicen con la nueva perspectiva de uso que se persigue en este espacio, por lo cual se necesita ejecutar las

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

siguientes actuaciones:

-Modificaciones del planeamiento: Dentro de la zona afectada se localizan varias parcelas de Suelo Urbano Edificable (parcelas P,Q y R) para las cuales se propone su desclasificación.

-Adecuación de infraestructuras viales: Parte del trazado viario de la urbanización Campo Internacional atraviesa la zona a recualificar siendo necesario su demolición, así como la de aquellas zonas de aparcamientos asociadas a las mismas.

Las propuestas alternativas a esta actuación consisten en la adecuación de una nueva vía de enlace entre la Urbanización Campo Internaciona - Carretera al Faro de Maspalomas, y la urbanización de Meloneras, así como la construcción de un nuevo puente de enlace entre ambas márgenes del barranco de Maspalomas fuera del espacio natural.

Otro problema a solucionar asociada a esta actuación es la creación de una nueva área de aparcamientos general y un nuevo apeadero de guaguas como área de servicios generales para la playa de Maspalomas.

2) Proyecto de recreación del Cabildo Insular (Antonio Gallardo).

Paralelamente a la Consejería de Política Territorial el Cabildo Insular mediante subvenciones procedentes del Fondo

Europeo ha proyectado la restauración y recreación del ecosistema Palmeral. Las actuaciones son las siguientes:

- Impermeabilización del suelo.

Planificación Urbanística en el ámbito turístico del Litoral

- Canalización de aguas depuradas (tener en cuenta la capacidad de la futura depuradora de la empresa Elmasa) que conformarán charcas continuamente renovadas.

- Plantación y conservación de la flora autóctona y africana existente.

- Conservación de la fauna autóctona.

El vivero sito en el palmeral dependiente del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana retomará posteriormente el control, conservación, mantenimiento del palmeral, de cota geográfica superior a la Charca, con una finalidad medioambiental, educativa y restituyendo la entidad que esta zona pudo haber tenido en un pasado cercano.

ANEXO

CUESTIONARIOS Y ENTREVISTAS

Sr. CARLOS SUAREZ (DIRECTOR - CONSERVADOR : PARAJE NATURAL DUNAS DE MASPALOMAS)

- 1) Reordenación urbanística: OASIS 2.000
- 2) Equipamiento de servicios públicos (aparcamientos): 6.000.000.
DE VISITANTES.
- 3) Regeneración ambiental:
 - PALEOAMBIENTAL
 - SISTEMA HIDRICO FLUCTUANTE
 - * MARINA
 - * PLUVIAL
 - * BARRANCO
 - RESPUESTAS RÁPIDAS
- 4) Red de saneamiento:
 - LOCALIZAR
 - CONTROLAR (FILTRACIONES DE AGUAS RESIDUALES)
- 5) Duchas: - AFECTA A LA CHARCA
 - NUEVAS ZONAS:
 - * SALCAI
 - * APARCAMIENTO
- 6) Equipamiento de interpretación: - EDUCACIÓN
- 7) Ambiente como atractivo para los hoteles.

Sr. JOSE CARLOS TORNELL

(ELMASA)

1) Abastecimiento de aguas potables:

- PRESA: AGRICULTURA
- POZOS: PLAN HIDROLÓGICO
- DESALADORA: TOMA DE AGUA DE MAR

2) Red de saneamiento:

- ALCANTARILLADO: CAPTACIÓN
- COLECTOR: IMPULSIÓN/BOMBEO
- DEPURADORA: AUTOPISTA
- EMISARIO

3) Utilidad del agua depurada:

- PALMERAL
- DUCHAS
- BALNEARIO
- JARDINES Y ROTONDAS DIARIAS

4) Proyecto:

- CICLO DEL AGUA / CICLO DE AGUA DEPURADA / REUTILIZACIÓN
(CONVENIOS ELMASA - UNIVERSIDAD)
- NUEVA DEPURADORA: ALCANTARILLADO

5) Problemas específicos:

- DRENAJE DE HOTELES (AGUA SALADA)
- POZOS NEGROS

Sr. FRANCISCO VEGA

(RECOGIDA DE SÓLIDOS - DRAGADOS -)

1) Horario

- SEMANAL:

- * DE 5.00 A:M: HASTA FINALIZAR
- * DOMINGO: REDUCCIÓN (AFLUENCIA DE VISITANTES
- 6.000.000.-)
- * LUNES: DOBLE SERVICIO

- ESTACIONAL:

- * INVIERNO: 15 VEHÍCULOS CON DOS RECORRIDOS
- * VERANO: AUMENTA EL SERVICIO EN 5 VEHÍCULOS
(ADAPTACIÓN ESPECÍFICA DESDE JUNIO HASTA
SEPTIEMBRE)

2) Contenedor: - FUNCIONAL/ESTÉTICO

- PLÁSTICO: VENTAJAS DE LIMPIEZA
- NO DIFERENCIADORES: (ADECUACIÓN AL FUTURO)
 - * VIDRIO
 - * LATAS
 - * PAPEL/PLÁSTICO...

3) Tratamiento de vertidos:

- VERTEDERO DE JUAN GRANDE (5 AÑOS)
- FUTURO

4) Problemas específicos:

- PALMERAL: PARQUES Y JARDINES DEL AYUNTAMIENTO
- VIGILANCIA: ORDENANZAS MUNICIPALES (MULTAS)
- CAMPAÑAS ESCOLARES

Sr. JOSE FRANCISCO DE BORJA

(LIMPIEZA DE PLAYAS)

1) HORARIO:

- SEMANAL:

* MECÁNICA DE 2.30 A 8 DE LA MAÑANA

* BASURA: DE 8 A 12 DE LA MAÑANA

- ESTACIONAL:

* INVIERNO

* VERANO: DE MEDIADOS DE JUNIO A MEDIADOS DE SEPTIEMBRE

* PUENTES/NAVIDAD: MÁS CUBOS Y RECOGIDAS EL DOMINGO

2) Acceso:

- ANEXO II

- PLAYA DEL INGLÉS

- PLAYA DE MASPALOMAS/FARO

3) Proyectos:

- RENOVAR MAQUINARIA

- ALOJAMIENTO DE BASURAS: 600 CUBOS, 70 LITROS, BOLSAS,
VENTAJAS

4) Tratamiento de los vertidos:

- VERTIDOS SÓLIDOS: JUAN GRANDE

- VERTIDOS DE SEBA: RECOGIDA DE LA ORILLA; DEPÓSITO HASTA
LA PÉRDIDA DE LÍQUIDO. TRANSPORTE A
ZONA HABILITADA POR EL AYUNTAMIENTO
PARA APROVECHAR LA ARENA (VIAS Y OBRAS)
A POSTERIORI

5) Quejas:

- RUIDO (ALAS 7 SE LLEGA A LA CHARCA) - RENOVACIÓN DE MAQUINARIA

- PLAYA MUJERES: LIMPIEZA PUNTUAL- PROYECTO DE COSTA

- HAMACAS: LIMPIEZA PROPIA

Sr. GABRIEL NAVARRO

(SALCAI)

- En la Urbanización Oasis existen paradas:

- a) ACORDADAS CON LA CONSEJERIA Y CABILDO
- b) DISCRECIONALES (CASO DE LA CHARCA)

- Influencia sobre la playa: USUARIOS (6.000.000.- DE VISITANTES)

- Habilitación de las paradas: (APROBADO)

- * MARQUESINAS, ENGROSE DE LAS ACERAS Y ESQUINAS
- * PANELES INFORMATIVOS

- Existencia de oficinas de información : NO HAY

- QUEJAS:

- * HABILITACIÓN DEL EQUIPAMIENTO
- * FALTA DE INFORMACIÓN/LINEAS/DESTINOS...
- * ESTÉTICA ACTUAL/SEÑALIZACIÓN

- Propuestas:

- * PROYECTO DEL PARQUE ESTACIONAL EN OASIS
- * ALOJAMIENTO DE GUAGUAS/RESTAURACIÓN/INFORMACIÓN/OCIO
- * ESTÉTICA
- * APARCAMIENTOS PRIVADOS
- * UNIDO A LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL VIARIO, EN CONEXIÓN CON OASIS 2000 (IMPACTO MEDIOAMBIENTAL)

POLICIA LOCAL (SR. QUIROGA)

- 1) Quejas Generales
- 2) Denuncias. Incremento o no
- 3) Seguridad:
 - Patrullas urbanas.¿ Se han aumentado ?
 - Patrullas playeras
- 4) Idiomas. Dentro y fuera de la comisaría.
- 5) ¿ Dónde están las oficinas ?
- 6) Seguridad propia de los complejos.
- 7) Propuestas.

AYUNTAMIENTO

1) Saneamiento: (ELMASA)

a) aguas residuales: -emisarios submarinos
-depuradoras

b) aguas pluviales

2) Abastecimiento de agua (ELMASA)

3) Abastecimiento de energía eléctrica

4) Limpieza (Francisco Vega)

a) Recogida sólidos: incremento de plantilla
verano y fin de semana

b) Está previsto: -aumento recipientes
-estética acorde con entorno
-diferenciación, educación

c) Duchas/agua/arena

d) Balnearios

e) Escaleras

f) Palmeral

g) Playas

h) Chiringuitos

5) Infraestructura:

a) Proyecto de aparcamiento privado

b) Proyecto SALCAI: desviación viario para mejorar
las condiciones= *medio-ambientales,charca,palm
*usuario, impacto visual

c) Señalización-información/estética

d) Oficina de información turística

e) Plan de Costa que modifica la avenida y playa
de las Mujeres

f) Cruz Roja

g) Bancos

h) Salud / Atención

6) Perspectivas futuras

7) Propuestas

HOTELES

- 1) La filosofía. ¿ Medio-ambiental ?
- 2) Tiempo de funcionamiento. Índice de ocupación.
- 3) Problemas constructivos: - zona inundada
- perforaciones actuales
- ¿ extracciones de agua ?
- 4) Saneamiento: - aguas residuales
- aguas pluviales
- 5) Abastecimiento: - agua potable
- luz eléctrica
- 6) Con respecto al medio ambiente. ¿ El actual entorno interno de los hoteles es idéntico al primitivo o han introducido plantas exógenas ?
- 7) Ante la preocupación por el entorno medio-ambiental se han planteado algunas intervenciones en:
 - el palmeral
 - la charca
 - costa
 - playa
 - medio agrario
- 8) Al no cumplir los 20m. de servidumbre, en qué medida se han visto favorecidos y perjudados en el pasado, presente, y futuro.
- 9) Comportamiento interactivo: Turista-Medio ambiente.

10) Turista-medio humano:

- a) Comunicaciones: - Transportes: -privados, taxis
rent a car
-públicos, salcai
- b) Seguridad: - Robos, inseguridad....
- Policía Local: nº suficiente
urbana y de playas
Denuncias, interpretes
- Acoso publicidad agresiva
- c) Limpieza del Medio-ambiente:
 - Escaleras
 - Playas
 - Duchas
 - Palmeral
 - Aparcamientos
 - Balnearios, etc...
- d) Plan de información exterior

11) A través de la historia reciente, cómo han vivido la transición del comportamiento turístico desde el hotel al apartamento y cómo en la actualidad observan si existe una demanda alojativa hotelera.

12) Perspectivas futuras:

- a) Modificación del área de transporte:
 - Aparcamientos privados (eliminación de ruidos/humo/basura)
 - Aparcamiento público (guagua parque)
- b) Modificación de la avenida. Plan de Costa.
- c) Modificación de las Meloneras/Playa Mujeres
- d) Construcción del Palacio de Congresos.

e) Opinión sobre otorgar identidad a la zona:

- área educativa (charca/palmeral)
- aula de naturaleza.
- área recreativa-deportiva
- área sol/playa
- área de Congresos
- área alojativa
- área comercial
- área patrimonial - histórica

f) Aspecto positivo del Hotel-Conservador del medio donde se instala.

13) Propuestas.

JUICIO CRITICO (ESQUEMA)

1) VIARIO

Red principal

Redes secundarias

Redes saco

- Señalización peatones
- Diferenciación
- Estado/Medios
- Ajardinamiento (Lanzarote)

2) APARCAMIENTO

Coche particular

- Zonas y localización
- Crítica del estado actual
- Capacidad (nº usuarios)
- Impacto medio-ambiental
 - * Contaminación
 - * Palmeral
 - * Charca

Guagua

- Zona o localización (Paradas- Estaciona)
- Crítica (asfalto)
- Capacidad
- Impacto

3) INFORMACIÓN DE CÓMO ACCEDER A LA PLAYA O COSTA:

- Carencia de información de la existencia de:

- * Un oasis
- * Dunas
- * Charca
- * Hamacas
- * Chiringuitos
- * Duchas
- * Cruz Roja
- * Zona nudista
- * Viento...

4) BAJADAS DEL AUTOMOVIL Y PRETENDEMOS LLEGAR A LA COSTA:

a) ACCESO COMERCIAL:

- Camión: Impacto visual/¿Legal?
- Time-Sharing, trileros, venta ambulante
- Restauración, cafeterías: Impacto visual/olor/limpieza/acc
- Balneario: Dependencia/explotación
- Duchas : Dependencia/explotación
- Basura,playa, contenedores.
- Ruido

b) ACCESO AVENIDA OCEANÍA:

- Aparcamiento: Impacto sobre paisaje
- Olor: Natural (Explicar)
Aguas residuales
- Cemento: Impacto sobre paisaje
- Basura: Charca/ Contenedores (Diferenciación?)
- Alumbrado

c) ACCESO CHARCA (margen izquierda):

- Existencia o no de "paso prohibido"
- Aparcamiento por encima de camellos
- Olor. Causas: Natural
Aguas residuales
- Escómbros- Hotel Dunas
- Basuras: carencia de contenedores

5) LLEGADA A LA PLAYA:

a) IMPACTO VISUAL:

- Duchas: Estado/Limpieza
- Sembrado de Hamacas

b) SERVICIOS

- Kioscos: Precios/Cartel
- Cruz Roja: Estado
- Policía Local: Horario
- Hamacas: Precios

6) PASEO MARÍTIMO Y ZONAS COLINDANTES:

- Estado de paseo: Baldosas/Barandillas/Limpieza/Alumbrado
- Palmeral: Estado de conservación/Limpieza/Cierre/Información
- Hoteles: Información/Dominio Público.
- Zona peatonales: Medición/Estado/Alumbrado/Limpieza
- Charca: Estado de conservación/ Información/ Limpieza/ Restauración...

JUICIO CRITICO (DESARROLLO)

Al efectuar un juicio crítico debe tenerse en cuenta que la actividad turística no es sólo una fuente de riqueza y empleo sino que sea un marco que amplía las oportunidades y contribuye aún más a mejorar la calidad de vida de los canarios.

La crítica se configura a partir de un marco legal (véase bibliografía) y de un examen exhaustivo y analítico sobre el terreno donde se pudo comprobar que:

En general se aprecia falta de señalización y escasos pasos peatonales e infraestructuras para minusválidos incidiendo directamente en la calidad de los servicios (arts. 5,6,7,17 de la Ley de Ordenación del Turismo en Canarias)

De acuerdo al espíritu y al artículo 12, entre otros, de la Ley de Ordenación del Turismo en Canarias existe el deber por parte de las diferentes administraciones de preservar, restaurar bienes públicos y salvaguardar el medio ambiente. Este imperativo queda cuestionado después del examen tanto del estado, medición, y conservación (ajardinamientos) de las infraestructuras viarias. (ver punto 7 y diapositivas)

La Ley de Ordenación del Turismo en Canarias en su artículo 29, desarrolla el epígrafe de mantenimiento de espacios públicos aludiendo a su limpieza y buenas condiciones de uso. El grupo se plantea que dicho epígrafe será en un futuro próximo alcanzado ya que, como se demuestra en el punto 7.IV y diapositivas, en la actualidad no sólo se carece de aparcamientos

de uso privado y públicos adecuados sino que la autoridad competente no ha tenido en cuenta, ver fotocopia SALCAI de las estadísticas del año 1993, que ésta zona es "usada" por más de 6.000.000 de visitantes anuales incidiendo en la calidad y naturaleza del servicio que no guarda proporción directa con la categoría del establecimiento o zona turística, (Oasis de Maspalomas). Debe recalcar que la "imagen de Canarias" está protegida y nadie puede perjudicarla o dañarla, (Art. 30 de la Ley de Ordenación) como ocurre en la actualidad al ofertar un paraje natural con unos equipamientos y servicios infradotados, contaminantes e insuficientes. (paradas, estacionamientos, etc...)

Si desde el Gobierno Autónomo se plantea el comienzo de una nueva era del Turismo caracterizada por la supersegmentación de la demanda. Canarias y en concreto la zona que nos ocupa el Oasis, debe responder a esta proposición.

Así, corresponde a las Administraciones, Empresas turísticas y entidades colaboradoras aportar una información veraz, previa y completa sobre bienes y servicios que una zona turística posee. Si consideramos al turista, extranjero o local, como una unidad individual que busca rasgos distintivos desde el punto de vista ambiental (Paraje Natural de las Dunas y Palmeral) y cultural al margen de canales tradicionales, léase Agencias de Viajes, excursiones programadas, etc , deben cubrirse las carencias informativas a la entrada de la zona acerca de:

- ¿ Qué es el Oasis ?
- ¿ Qué parajes naturales lo conforman ?

- ¿Dónde aparcar?
- ¿Cómo acceder a la costa?
- ¿Qué servicios se ofrecen en la playa?
- Situación geográfica y viento?
- Otros

La "reconceptualización" del producto turístico Sol-Playa supone la quiebra del sistema tradicional desarrollado en la zona, ya que hasta ahora el interés radicaba en el uso y disfrute único de la playa. Sin embargo, desde los nuevos planteamientos institucionales (arts. 17, 18, 19, 20 de la Ley de Ordenación del Turismo en Canarias) es tan prioritario, definitorio y determinante complementar la oferta Sol-Playa con unas dotaciones de equipamiento y de servicios como reclamo y no como causante del rechazo, observese la equívoca señalización de acceso a la playa, los sucesivos impactos visuales y medioambientales que sufre el visitante continuamente (olor, ruidos, acosos -time sharing, trileros -, duchas, limpieza de sólidos y playa, alumbrado, escombreras, balnearios, hamacas, etc... (Ver punto 7 y diapositivas)

Desde el P.I.O.T., la Ley de Ordenación del Turismo, Plan General, etc, se plantea la necesidad de dotar los espacios turísticos de áreas complementarias, empezando por una mayor proporción de espacios naturales, baja densidad, etc.

Hasta la situación histórica actual la zona turística Oasis ofertaba como atractivos su situación geográfica (campo de dunas/playa) y en mayor medida los hoteles de 5 y 4 estrellas, éstos eran de por sí un producto turístico diferenciado.

Sin embargo, en los últimos años debido a la oferta masiva de otros destinos con atributos naturales "Sol/Playa" en mejores condiciones ambientales, con dotaciones infraestructurales que permiten un acceso rápido, y una progresiva preocupación, se busca y disfruta de un medio ambiente más integrador por parte del usuario.

Es necesario y urgente un replanteamiento tanto institucional como privado (HOTELES-Zonas comerciales) del espacio turístico como resultado de una sumatoria de complementos que permitan alojar y organizar el ocio o recreo.

La consecución de estos objetivos supone preservar, mejorar, proteger y reconstruir, en la medida de lo posible, el paraje natural en el que se inserta la oferta alojativa y de ocio (art. 26, 27, 28 y 29 (Ley de Ordenación del Turismo en Canarias)

Este equipo constató sobre el terreno:

- a) El abandono en el que se halla el actual palmeral.
(Ver punto 7 y diapositivas)
- b) La deinformación que el usuario encuentra en la zona acerca del paraje de dunas (El Patronaato no funciona en estos momentos)
- c) La nula contundencia municipal (ordenanzas, vigilancia) en las prohibiciones que dañan el medio.
- d) El desinterés por parte de los hoteles del entorno y su estado, máxime cuando son ellos principalmente los que saben que el "nuevo turista" posee una sensibilidad ecológica y cultural que les lleva a salir del alojamiento en busca de una integración con el medio circundante. Por tanto el medio (Charca-Palmeral) puede convertirse en un rasgo distintivo, único y diferenciador de una oferta.

JUICIO CONSTRUCTIVO (DESARROLLO)

A partir de una lectura positiva, sistemática e integradora de los diferentes proyectos que las administraciones y autoridades públicas poseen y desean ejecutar, este equipo propone que:

- a) Si se hacen efectivos el proyecto del palmeral (Toni Gallardo), el proyecto Oasis 2000, el proyecto Salcai (Guaguaparque y modificación de las vías de acceso a la zona Faro, anulando las paradas discrecionales situadas en el borde de la Charca) se favorecería una rápida "recuperación natural" del sistema lacustre y palmeral existente, al no motivar al visitante el cruzar o atravesar los ecosistemas y mejorando la calidad del servicio público Salcai y haciendo más real su Línea Verde.
- b) Si se lleva a cabo el proyecto Guaguaparque de Salcai, con sus paneles y centros informativos, y el área de información e interpretación de Oasis 2000, se llegaría a cubrir la necesidad de información que demanda, de una manera creciente, el visitante local e internacional.
- c) Si se dota esta zona de los aparcamientos propuestos por Salcai y la Consejería de Política Territorial, las mejoras en el equipamiento, amueblamiento de las redes viarias que el Plan General aprobó en Marzo de 1995 se podría alcanzar un mínimo y así elevar la calidad de vida de los canarios y visitantes
- d) Si se parte de la lectura del Oasis 2000 (Consejería de Política Territorial), del proyecto recreativo del palmeral (Toni Gallardo) y de la propuesta de ir expropiando paulatinamente algunos de los bungalows de primera fila en la Charca que hace este equipo, se llegaría a configurar dentro del

espacio turístico Oasis "zona de recuperación y mantenimiento" de espacios cinegéticos o constituyentes en la actualidad de los ecosistemas con un alto valor ecológico y sobre todo educativo para la población local y extranjera. De esta manera se puede vincular "lo turístico" a las actividades y preocupaciones cotidianas de una población realzando el valor de lo autóctono para el local y el visitante.

e) Si se efectúa el proyecto Oasis 2000 y el proyecto del nuevo paseo marítimo de Costas con la rehabilitación de Playa Mujeres (Ver diapositivas y mapas) se podrían alcanzar objetivos que tanto el PIOT, la Consejería de Turismo, el Cabildo, y el Ayuntamiento persiguen. Por un lado mejorar el acceso a la costa ya sea por los senderos del paraje natural o por el nuevo paseo marítimo; y por otro, ofertar espacios de ocio y recreo que complementen la oferta "Sol-Playa" como son:

- Area educativa
- Area deportiva
- Area de Congresos
- Area de la naturaleza
- Area comercial

f) Este equipo propone como urgente y posible:

- 1º- Continuidad en la información que permita al usuario saber en cada momento dónde está y qué servicios existen.
- 2º- Eliminación de elementos que impactan a la sensibilidad y visión del visitante: camión, time sharing, ocupación masiva del area comercial, nº excesivo de hamacas...
- 3º- Restauración y adecuado uso del balneario.
- 4º- Instalación y localización de un sistema de duchas acordes

con el entorno peculiar y de acuerdo a un uso masivo estacional.

5º- Utilización de "acogedores" de residuos con una funcionalidad diferenciada y con una estética que respete el entorno donde se inserta.